

# NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOŤOVICE

## Vymezení řešeného území dle ČSÚ

katastrální území : Choťovice

obec: Choťovice (ICOB 534 994)

počet obyvatel k 31.12.2011: 204 bydlících obyvatel

rozloha: 905 ha

## **A. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů,**

### **1. Politika územního rozvoje**

Z Politiky územního rozvoje ČR 2008, která byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.07.2009, vyplývá pro řešené území požadavek na ochranu koridoru dálnice D11.

Správní území obce Choťovice se nachází v rozvojové osy republikového významu OS4 – Praha – Hradec Králové/ Pardubice – Trutnov – hranice ČR/Polsko (-Wroclav).

Návrhem budou respektovány republikové priority územního plánování obsažené v Politice územního rozvoje ČR 2008, (čl. (14) až (32) PÚR).

Ze stanovených priorit územního plánování vytyčených Politikou územního rozvoje ČR 2008 se v řešení návrhu ÚP Choťovice uplatní zejména zásady stanovené v následujících bodech:

14 - Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

20 - Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů. (Viz také Evropská úmluva o krajině).

25 - Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. (Viz také UAEU, část III. 5 čl. 23, 24; viz také čl. 27 PÚR ČR 2006).

### **2. Územně plánovací dokumentace vydaná krajem**

Pro řešené území jsou zpracovány nebo rozpracovány následující dokumenty:

#### **Zásady územního rozvoje**

V současné době jsou vydány Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Návrh ÚP Choťovice bude respektovat záměry kraje obsažené ve vydaných Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, a to vymezení a územní ochranu a upřesnění vymezení skladebných částí ÚSES – nadregionálního biocentra N6 Žehuňská obora a regionálního biokoridoru RK 1271. Požaduje se dále respektovat ochranu lokality NATURA EVL Žehuňsko, EVL Kosí hůra, EVL Domanovický les a lokalitu NATURA 2000 - ptačí oblast Žehuňský rybník – Obora Kněžičky, NPR Žehuňský rybník.

### 3. Další širší vztahy

Správní území Choťovice je složeno z 1 katastrálního území, ve kterém se nachází pouze obec Choťovice. Obec se nachází v koridoru mezi dálnicí D11 a silnicí I/11 na břehu Žehuňského rybníka.

Z hlediska širších vztahů je třeba zajistit koordinaci řešení návrhu ÚP Choťovice s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí zejména s ohledem na:

- řešení dopravní a technické infrastruktury
- zajištění prostupnosti krajinou pro pěší, cyklo, agro turistiku
- územní návaznosti při vymezení ÚSES

## B. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů,

### 1. Územně analytické podklady ORP Kolín

Územně analytické podklady pro řešené území jsou zpracovány jako součást Územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) správního území obce s rozšířenou působností Kolín k prosinci 2010. Z ÚAP pro řešení návrhu ÚP Choťovice vyplývá následující:

#### 1.1. Hodnoty využití v řešeném území:

Ve správním území obce Choťovice byly identifikovány hodnoty v oblasti kulturní a historické, oblasti technické a dopravní infrastruktury a oblasti přírodní.

Následující tabulka uvádí vybrané hodnoty v správním území obce Choťovice.

Obec	Hodnota v území
Choťovice	plocha občanské vybavenosti
	plocha výroby a skladování
	plocha veřejných prostranství
	Dopravní a technická infrastruktura
	cyklistická stezka/trasa
	nemovitá kulturní památka
	NATURA 2000 - ptačí oblast a EVL
	národní přírodní rezervace
	prvky ÚSES

#### 1.2. Limity využití v řešeném území:

V zájmovém území jsou lokalizovány limity využití v území, které lze kategorizovat na limity plynoucí z ochrany památek a kulturně historických hodnot, ochrany dopravní a technické infrastruktury, ochrany přírody a přírodních zdrojů a jiných limitů plynoucích ze specifík daného území či jevů. Tyto limity budou respektovány.

## 2. Doplnující průzkumy a rozbor

### 2.1 Zjištění a vyhodnocení záměrů na provedení změn v území

Obec Choťovice plní v současné době především funkci obytnou a zemědělskou. Obec má velmi výhodnou dopravní polohu díky dálnici D11 a silnici I/11.

Na základě požadavku obce a zpracovaných doplňujících průzkumů a rozborů vyplývají tyto požadavky na řešení:

- ponechat v územním plánu navržené rozvojové lokality pro bydlení dle původního ÚPO, prověřit možnost jejich doplnění o další možné lokality
- východně od stávajícího areálu ZV prověřit možnost rozšíření na plochy s využitím pro rostlinnou výrobu, prověřit umístění zemědělských areálů v návaznosti na stávající sady
- řešit dopravní a technickou infrastrukturu v řešeném území – rozšíření inženýrských sítí do rozvojových lokalit, cyklistická stezka v rámci KPÚ
- prověřit možnost změny zemědělské půdy z orné na sady s možností oplocení sadů
- požaduje se respektovat limity, hodnoty a záměry v území vyjádřené v ÚAP ORP Kolín

### 2.2 Určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci

Na základě provedených průzkumů a rozborů jsou vymezeny v řešeném území tyto problémy, resp. střety:

#### 2.2.1. Hygienické

- možné zatížení obytné zástavby z provozu zemědělské farmy

#### 2.2.2. Technické a dopravní

- scházející plynofikace v celém řešeném území
- zatěžování místních a účelových komunikací těžkou dopravou při sklizni ovoce v sadech

#### 2.2.3. Urbanistické a architektonické

- zemědělský areál v blízkosti obytné zástavby

#### 2.2.4. Přírodní

- ochrana nadregionálního biocentra N6 Žehuňská obora
- ochranu lokality NATURA - EVL Žehuňsko, EVL Kosí hůra, EVL Domanovický les, NATURA - ptačí oblasti Žehuňský rybník – Obora Kněžičky, NPR Žehuňský rybník.
- rozšiřování oplocených sadů – snižování prostupnosti krajinou
- záplavové území

### 2.4 Vyhodnocení udržitelného rozvoje území:

V návrhu ÚP bude provedeno vyhodnocení udržitelného rozvoje území.

### C. Požadavky na rozvoj území obce.

Zastavěné území bude vymezeno v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 a § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon). Pozemky s vydaným územním rozhodnutím včetně realizovaných staveb, které nejsou evidovány v katastru nemovitostí, se zakreslí do zastavitelných ploch. Zastavěné území se vymezí podle skutečného zastavění, neboť vydaná územní rozhodnutí a stavební rozhodnutí nemusí být realizována, ale může být prodlužována jejich platnost. Projektant proto provede vlastní průzkum rozsahu zastavění. Vymezená hranice zastavěného území nemusí vždy probíhat po hranici parcely, tj. může zahrnovat jen její část. Určující nemusí být ani oplocení rozsáhlé stavební parcely, pokud je minimálně zastavěna a je důvod k ochraně pozemku před zástavbou.

Územní plán bude zpracován tak, aby byla respektována dosavadní urbanistická koncepce rozvoje tohoto venkovského sídla. Cílem řešení územního plánu bude vytvoření podmínek pro přiměřený a komplexní rozvoj obce při zachování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot jeho území.

Návrh zastavitelných ploch bude v souladu s § 18, odst. 4) stavebního zákona, zdůvodněn s ohledem na potenciál území a míru využití zastavěného území. Návrh zastavitelných ploch bude vycházet z původního územního plánu a bude prověřeno možné doplnění nových ploch. Požaduje se prověřit možnost rozšíření stávajícího zemědělského areálu východním směrem od stávající ZV pro rostlinnou výrobu, umístění zemědělských areálů na okrajích sadů.

Územní plán vymezí ve stávajícím rozsahu současné funkční plochy bydlení, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a skladování, technické a dopravní infrastruktury, dále plochy zeleně, plochy vodní a vodohospodářské a plochy zemědělské.

Priority přitom bude představovat :

- Zastavitelné plochy, určené pro rozvoj obce navrhnout tak, aby navazovaly na zastavěné území, tj. nebudou navrhovány nové samoty ve volné krajině.
- Návrh ploch pro stavby pro bydlení řešit v takovém rozsahu, aby byly pokryty požadavky pro naplnění předpokládaného přírůstku obyvatelstva.
- U nefunkčních a prázdných areálů zemědělské výroby zvážit jejich přestavbu na plochy drobné výroby nebo bydlení.
- V nových rozvojových plochách bydlení o výměře větší než 2 ha se požaduje vymežit plochy pro veřejná prostranství.
- Prověřit a navrhnout ochranu stávajících a navrhovaných ploch bydlení od stávající plochy zemědělské výroby.
- Zohlednit a respektovat limity využití území, z nichž nejzávažnější jsou: trasa regionálního biokoridoru RK 1271 a nadregionálního biocentra NC 6, NATURA 2000 - Ptačí oblast a EVL, NPR Žehuňský rybník, ochranné pásmo dálnice D11 a silnic III. třídy, nadzemní i podzemní inženýrské sítě včetně ochranných pásem, ochrana zemědělských půd 1. a 2. třídy, a další limity, uvedené v bodu B) tohoto zadání.

### D. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny).

Správní území Chořovice je složeno z jednoho katastrálního území, ve kterém se nachází obec Chořovice a samota Korecký Dvůr. Obec je součástí ORP Kolín, leží v Labské nížině na břehu Žehuňského rybníka.

Lokality pro rozvoj obce budou navrženy tak, aby nedošlo k narušení urbanistické koncepce, životního prostředí ani krajinného rázu. Územní plán bude podporovat dosavadní vývoj, bude respektována urbanistická struktura sídla, nebudou navrhovány nové samoty ve volné krajině. Stavby pro bydlení se doporučuje navrhovat s výrazně obdélnou dispozicí, o jednom nadzemním podlaží s možností obytného podkroví. Při umísťování staveb pro bydlení i hospodářských objektů bude respektována skutečnost, že jsou v sídle Choťovice situovány do hodnotného urbanistického celku a že je jimi dotvářeno venkovské prostředí s řadou více či méně dochovaných venkovských usedlostí. ÚP bude svým řešením podporovat zachování krajinného rázu Choťovice. ÚP stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách). Dále ÚP stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní, přípustné, nepřípustné využití, popř. podmíněně přípustné s uvedením druhu podmínky).

## **1. Požadavky na urbanistickou koncepci**

Návrh urbanistické koncepce nového územního plánu se zaměří na naplnění následujících požadavků :

- stanovit přiměřený rozsah a strukturu zastavitelných ploch zejména pro bydlení tak, aby byly zajištěny podmínky pro kontinuální rozvoj sídla
- zastavitelné plochy navrhnout s ohledem na ucelenost zástavby, NPR Žehuňský rybník a záplavové území,
- umožnit rozvoj občanské vybavenosti malého rozsahu a zemědělské výroby zaměřené na rostlinnou výrobu v území s možností využití tepla z budované bioplynové stanice (v návaznosti na stávající zemědělský areál v dostatečné vzdálenosti od EVL a NPR bez negativních dopadů na ochranu přírody
- nenavrhovat izolované zastavitelné plochy v krajině,
- nové zastavitelné popř. přestavbové plochy pro bydlení vymezené jako plochy bydlení venkovského charakteru, v nichž bude zachován stávající způsob funkčního využití tak, aby bylo dosaženo homogenity podmínek v obytném území a zároveň byl umožněn rozvoj nerušících podnikatelských aktivit; regulativy bude usměrňováno využívání území tak, aby v důsledku nového využití nedocházelo ke snižování kvality souvisejícího prostředí
- podmíněčné využití stanovit pro pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, které sousedí s pozemkem silnice, z důvodu zajištění ochrany vnitřního a venkovního prostoru staveb před hlukem z dopravy, povrchovou vodou z komunikací, vibracemi, prašností apod..

Urbanistickým úkolem územního plánu je koordinovat všechny složky v území.

Struktura ploch s rozdílným způsobem využití území a jejich regulativy jsou ponechány na návrhu zpracovatele, s ohledem na vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhl. č. 501/2006 Sb.).

## **2. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

Návrh ÚP bude respektovat přírodní hodnoty v území – NPR Žehuňský rybník, EVL CZ0214050 Žehuňsko, EVL Kosí hůra (CZ0210022), EVL Domanovický les (CZ0214010), Ptačí oblast CZ0211011 Žehuňský rybník a Obora Kněžičky, lokální a nadregionální ÚSES. Návrh ÚP bude vytvářet podmínky pro jejich ochranu a rozvoj a posilovat ekologickou stabilitu území a ochranu přírody. Budou stanoveny základní podmínky ochrany krajinného rázu.

Návrh ÚP prověří možnost zajištění lepší prostupnosti krajinou, zejména obnovu historických cest pro pěší, cyklo, agro a hipo turistiku, s návazností na území sousedních obcí a prověří možnost založení doplňující liniové zeleně. Návrh prověří možnost rozšiřování sadovnictví v území.

S ohledem na krajinný ráz nebudou vymezovány plochy pro fotovoltaické elektrárny ve volné krajině.

V případě potřeby návrh ÚP navrhne protierozní opatření a navrhne zajištění zvýšení retenčních schopností krajiny.

Při zpracování návrhu ÚP je vhodné, aby koncepce uspořádání krajiny umožňovala umístění společných zařízení v případě pozemkových úprav.

## **E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury,**

ÚP Choťovice bude řešit napojení navržených zastavitelných ploch na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, bude řešit dopravní problematiku a bude respektovat zpracovanou projektovou dokumentaci, kterou je třeba zohlednit v řešení územního plánu. V oblasti občanského vybavení bude návrhem stabilizována veřejná infrastruktura stávající; nová zařízení lze v případě konkrétních záměrů umístit v plochách smíšených obytných. Veřejná prostranství v obci budou zachována, případně rozšířena o vhodné pozemky. ÚP Choťovice bude respektovat a stanoví ochranná pásma stávající a navrhované dopravní a technické infrastruktury.

## **1. DOPRAVA**

### **1.1. Silniční doprava**

Jižním okrajem řešeného území prochází dálnice D11, samotnou obcí prochází silnice III.třídy. Severně řešeného území prochází silnice I třídy č. I/11 Chlumeč nad Cidlinou - Poděbrady. Na silnici II. třídy se napojuje silnice III. třídy, která zajišťuje propojení obce. Jedná se o silnici: III/32815 Žehuň – Choťovice

Návrh ÚP bude respektovat silniční ochranná pásma, případně stanoví podmínku, kdy zástavba bude navržena tak, aby nebylo třeba provádět opatření k odstranění negativních vlivů z pozemních komunikací a z provozu na pozemních komunikacích. Návrh ÚP vytvoří předpoklady pro zlepšení bezpečnosti silničního provozu a případné zmírnění negativních vlivů dopravy na životní prostředí, řešení bodových dopravních závad a doplnění komunikační sítě obce v souvislosti s návrhem rozvojových lokalit.

### **1.2. Železniční doprava**

Řešeným územím je vedena regionální železniční trať č. 020 Praha – Velký Osek – Hradec Králové – Choceň. Trasa je stabilizována.

### **1.3. Pěší a cyklistická doprava**

Návrh ÚP prověří a případně navrhne rozšíření cestní sítě (účelových a pěších komunikací) za účelem zlepšení prostupnosti krajiny pro pěší, cyklo, agro a hipo turistiku a pod. s návazností na území sousedních obcí. Požaduje se vymezit trasu pro cyklostezku o jižním obvodě zastavěného území.

### **1.5. Doprava v klidu**

Návrh ÚP posoudí potřeby odstavných a parkovacích ploch a navrhne jejich případné umístění.

## **2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Návrh územního plánu bude respektovat požadavky § 46, § 68, § 69 a § 87 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

### **2.1. Zásobování vodou**

Současný stav:

V současné době jsou Choťovice napojeny na skupinový vodovod Choťovice - Dobšice - Sány.

Požadavek:

Prodloužení vodovodu do rozvojových lokalit.

Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou:

Při nedostatku vody ve studních bude obec zásobena pomocí cisteren nebo vody balené. Při kvalitativních problémech bude voda ze studní dále používána jen jako užitková a zásobování doplněno vodou balenou.

### **2.2. Kanalizace a čištění odpadních vod**

Současný stav:

Zájmové území má vyřešenou likvidaci odpadních vod. Obec je napojena na ČOV Žehuň.

Požadavek:

Požaduje se prověřit odkanalizování nových zastavitelných lokalit.

### **2.3. Elektrorozvody**

Řešeným územím prochází venkovní vedení VN 22kV. Všechny trafostanice v obcích jsou napájeny z vrchního vedení VN 22 kV č. 280. Z této linky jsou provedeny krátké odbočky pro trafostanice v obci. Koncepce zásobování systémem 22kV, zůstane i ve výhledu zachována.

Požadavek:

Návrh ÚP Choťovice zohlední případný nárůst potřeby související s rozvojem obce.

### **2.4. Zásobování plynem**

V řešeném území není realizována plynofikace. S plynofikací se neuvažuje.

## 2.5. Zásobování teplem

V řešeném území se nachází centrální tepelný zdroj - bioplynová stanice. Pro lokální vytápění přednostně stanovit využívání ekologicky vhodných paliv jako je dřevní hmota, systémy využívající sluneční energii, elektřina, tepelná čerpadla, případně jiné alternativní zdroje vytápění. Požaduje se prověřit možnost využití tepla z bioplynové stanice pro vytápění stávající i nové zástavby, zemědělského areálu.

## 2.6. Spoje, telekomunikace, radiokomunikace

V obci jsou provedeny kabelové rozvody telekomunikací. Přes území neprocházejí radioreléové paprsky. Nejsou známy žádné požadavky nad rámec stávajícího stavu. Případné požadavky vyplynou z navrhovaného řešení.

## 2.7. Nakládání s odpady

Systém odstraňování odpadů je v řešeném území stabilizovaný, nejsou známy žádné další požadavky nad rámec stávajícího systému. Zakládání nových skládek se v území nepředpokládá. Návrh ÚP Choťovice prověří způsob likvidace odpadů u nových zastavitelných ploch.

## 3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

V oblasti občanského vybavení bude návrhem stabilizována veřejná infrastruktura stávající; nová zařízení lze v případě konkrétních záměrů umístit v plochách smíšených obytných. Požaduje se prověřit vymezení plochy pro občanskou vybavenost ve vazbě na stávající zemědělský areál.

## 4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

ÚP vymezí a navrhne plochy veřejných prostranství v zastavitelných lokalitách s výměrou nad 2 ha. Zajistí ochranu stávající kvalitní veřejné zeleně v obci. Zajistit prostupnost pro pěší v zastavěném území i v krajině.

## F. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,

Návrh ÚP Choťovice se zaměří na ochranu nejcennějších prvků území – tj. jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, v souladu s ustanovením § 18 a §19 stav. zákona.

### 1. Civilizační hodnoty

Chránit prostředí ploch bydlení, navrhnout územní rozvoj úměrný velikosti a významu sídla v území. Chránit a rozvíjet veřejnou infrastrukturu území, zajistit podmínky pro možnost rozvoje občanské vybavenosti a služeb, zajistit podmínky pro zvýšení počtu pracovních míst, zajistit podmínky pro příliv mladých rodin s dětmi. Zajistit ochranu a rozvoj dopravní a technické infrastruktury s ohledem na dispozice a možnosti sídla v území. V územním plánu budou stanoveny regulativy pro novou zástavbu z důvodu zachování velmi kvalitní původní zástavby.

Zajistit podmínky pro zastoupení zemědělské výroby a skladování v území. Zajistit eliminaci negativních dopadů areálů zemědělské výroby a ploch výroby a skladování na hygienu prostředí i krajinný ráz v území.

Stanovit účelné využití opuštěných ploch, objektů a zbořeníšť s ohledem na jejich lokalizaci a s ohledem na potřeby rozvoje celého území.

Vymezit systém sídelní zeleně.

### 2. Kulturní hodnoty

Řešené správní území obce je ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, územím s archeologickými nálezy. Při provádění jakýchkoliv zemních prací je investor povinen podle § 22, odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, již v rámci územního řízení oznámit svůj záměr Archeologickému ústavu Akademie věd ČR, případně i oprávněné organizaci (např. muzeu, Národnímu památkovému ústavu, archeologickému oddělení, atd.) a při provádění těchto prací je povinen se řídit podmínkami stanovenými organizací oprávněnou k archeologickým výzkumům. V území nachází řada původních objektů lidové architektury, zejména roubené chalupy, křížky atd, které je nutno chránit před nevhodnými zásahy. Je třeba chránit i objekty památkového zájmu a archeologická naleziště, dokumentující, že obec měla své místo i v historickém osídlení. Přiměřené ochraně je vhodné podřídit půdorysnou stopu obce i hodnotné objekty, dokumentující historický vývoj obce.

Ochrana kulturních hodnot bude zohledněna v řešení územního plánu. Požaduje se chránit evidované NKP, vymežit je v textové a grafické části ÚP.

### 3. Přírodní hodnoty

Na území obce se uplatňují prvky ÚSES nadregionálního a lokálního významu. Podél severní hranice

řešeného území je vymezeno nadregionální biocentrum NC 6 Žehuňská obora. Ve východní části řešeného území prochází regionální RK 1271.

Požaduje se respektovat ochranu NPR Žehuňský rybník, evropsky významnou lokalitu Žehuňsko (CZ0214050), EVL Kosí hůra (CZ0210022), EVL Domanovický les (CZ0214010), ptačí oblast Žehuňský rybník – Obora Kněžičky (CZ0211011) zasahující do severní části řešeného území. Ptačí oblast má výměru 1 964,02 ha, předmětem ochrany je bukáček malý (*Ixobrychus minutus*) a chřástal kropenatý (*Porzana porzana*). EVL Žehuňsko má výměru 358,11 ha, předmětem ochrany je stanoviště vrkoče útlého a roháče obecného.

Územní plán upřesní rozsah a hranice zájmových ploch ÚSES tak, aby bylo možno prosazovat zájmy ochrany přírody, aby bylo možno hospodařit na nezastavěných plochách mimo území ÚSES a aby plochy ÚSES plnily funkci ochrany proti erozi a podporovaly migraci organismů. Celý návrh bude koordinován v návaznosti na sousední územní celky.

V katastru obce jsou lesní plochy zastoupeny podprůměrně, z celkové plochy katastru 905 ha lesní plochy tvoří 16,2 %. Záběr pozemků určených k plnění funkcí lesa se nedoporučuje navrhovat. Je třeba zvážit zvýšení plochy lesa v návaznosti na dotváření územního systému ekologické stability.

Návrh ÚP stanoví základní podmínky ochrany krajinného rázu území a případná místa významných dálkových pohledů. Záběr nejkvalitnější zemědělské půdy je přípustný výjimečně, a to pouze v odůvodněných případech. Budou dodrženy zásady ochrany zemědělského půdního fondu - § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů.

### **Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace,**

Nejsou definovány požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací. Bude prověřena potřeba vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření či asanací.

### **G. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými jevy),**

#### **1. Ochrana veřejného zdraví**

Řešit možné negativní dopady z dopravy na prostředí obytných zón a navrhnout jejich eliminaci. Přiměřeným způsobem zajistit eliminaci negativních dopadů z výrobních provozů na prostředí obytných zón.

#### **2. Protipožární ochrana**

ÚP Choťovice bude respektovat odběrná místa požární vody z vodních ploch a toků a odběrná místa vodovodní sítě. Zajištění dostatečného množství požární vody v nových rozvojových plochách bude řešeno dle ČSN 73 0873 nebo ČSN 75 2411.

Přístupové komunikace musí splňovat podmínky pro příjezd a přístup požární techniky a integrovaného záchranného systému dle ČSN 73 0802.

#### **3. Civilní ochrana a havarijní plánování**

Stávající systém civilní ochrany obyvatelstva je stabilizován. ÚP Choťovice bude řešit požadavky civilní ochrany dle §20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. Ministerstva vnitra, ve znění pozdějších předpisů, k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva v těch bodech, které danému území přísluší dle havarijního plánu a krizového plánu Středočeského kraje. Konkrétní požadavky, které by mohly ovlivnit řešení územního plánu, budou do zadání zahrnuty na základě vyjádření příslušného dotčeného orgánu.

#### **4. Obrana a bezpečnost státu**

Z hlediska obrany státu nejsou známy žádné požadavky na řešené území.

#### **5. Ochrana ložisek nerostných surovin**

V řešeném území nejsou evidována žádná chráněná ložiska nerostných surovin.

#### **6. Geologická stavba území**

##### **6.1. Poddolovaná území**

V řešeném území nejsou evidována žádná poddolovaná území .

## 6.2. Sesuvná území

V k.ú. Choťovice jsou evidována aktivní sesuvná území.

- Choťovice – klíč 1906 aktivní plocha, k.ú. Choťovice ( na severní hranici k.ú.)

ÚP Choťovice bude respektovat sesuvná území.

## 7. Ochrana před povodněmi

V řešeném území je stanoveno záplavové toku Cidliny, které je nutno respektovat. Nové zastavitelné plochy nebudou situovány do záplavového území.

Zajistit podmínku nezvyšování odtoků povrchových vod z řešeného území. Podle možností navrhnout další opatření ke zvýšení retence území a navrhnout protierozní opatření na ochranu území proti činnosti přívalových dešťů s následkem lokálních záplav. Řešit funkční využití ploch tak, aby nedocházelo k zastavování záplavových území. Respektovat vodní toky a hlavní odvodňovací zařízení v území. Zachovat volné manipulační ochranné pásmo podél vodních toků dle platné legislativy.

## 8. Ochrana před rizikovými přírodními jevy

### 8.1. Větrná eroze

Prověřit míru zasažení území působením větrné eroze a zohlednit v návrhu ÚP.

### 8.2. Vodní eroze

Prověřit míru zasažení území působením vodní eroze a zohlednit v návrhu ÚP.

## H. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území,

V ÚP Choťovice budou zohledněny a respektovány limity využití území, z nichž nejzávažnější jsou ochranná pásma dálnice, silnice III. třídy, limity vyplývajícími z památkové péče, nadzemní i podzemní inženýrské sítě, plochy lokálního a nadregionálního ÚSES, EVL a NPR, ochrana zemědělských půd I. a II. třídy ochrany ZPF dle BPEJ, ochranné pásmo lesa a ostatní limity využití území.

### 1. Urbanistické závady

Navrhnout využití pro opuštěné plochy, objekty a zbořeniště v území s ohledem na jejich lokalizaci a s ohledem na potřeby rozvoje celého území. V návaznosti na plochy bydlení nenavrhnout plochy s funkčním využitím, které by negativními dopady znehodnocovaly prostředí obytných zón. Navrhnout eliminaci negativního vlivu nevhodné zástavby a výrobních areálů na krajinu.

### 2. Dopravní závady

Stanovit podmínku pro umístění obytných staveb v zastavitelných plochách bydlení, kdy zástavba bude navržena tak, aby nebylo třeba provádět opatření k odstranění negativních vlivů z provozu na pozemních komunikacích.

### 3. Hygienické závady

Prověřit možnost negativních vlivů ze zemědělské výroby na obytnou zástavbu

### 4. Technické závady

Prověřit a navrhnout způsob likvidace odpadních vod.

### 5. Ohrožení území

Navrhnout vhodné řešení ochrany území ohroženého sesuvy.

### 6. Střety záměrů na provedení změn v území s limity využití

Posoudit střety záměrů s limity využití území a vyloučit v maximální možné míře negativní dopady na chráněné hodnoty území. V případě nevyhnutelných zásahů navržených zastavitelných ploch do ochranných režimů hodnot území, stanovit specifické podmínky, které budou využití těchto ploch omezovat.

## I. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose,

Z hlediska urbanizace se řešené území nachází na rozvojové ose republikového významu OS4 – Praha – Hradec Králové/ Pardubice – Trutnov – hranice ČR/Polsko (-Wroclav).

Zastavitelné plochy budou navrženy v návaznosti na zastavěná území v jednotlivých částech obce a v souladu s urbanistickou strukturou území. Přitom budou koordinovány všechny limity využití území. Ve volné krajině nebudou vznikat žádná nová sídliště. Maximální pozornost bude věnována ochraně nezastavěného území.



Návrh zastavitelných ploch bude, v souladu s § 18 odst. 4) stavebního zákona, zdůvodněn s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Požaduje se prověřit vymezení ploch pro bydlení venkovského typu v lokalitách převzatých z původního ÚPO) s možností jejich přiměřeného rozšíření. Prověřit možnost rozšíření zemědělského areálu východním směrem.

**J. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií,**

Posouzena bude nutnost u vybraných souvislých ploch bydlení umožňující výstavbu více objektů rodinného bydlení stanovit podmínku pro rozhodování v území zpracování územní studie, která prověří zejména dopravní napojení, řešení technické infrastruktury a stanoví podrobnější zásady prostorového uspořádání.

**K. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem,**

Nejsou žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.

**L. Požadavky na vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,**

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno v případě, že KÚSK uplatní při projednání zadání požadavek na posouzení územního plánu z hlediska vlivu na životní prostředí nebo pokud tento orgán nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. V území se nepředpokládá umístování plochy lehkého či těžkého průmyslu, pouze drobných provozoven v zastavěném území. V případě rozvoje zemědělské výroby se předpokládá rozvoj rostlinné výroby s možností využití tepla ze stávající bioplynové stanice, umístění skladových objektů, objektů pro ubytování sezónních dělníků v návaznosti na sady.

**M. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant,**

Řešení územního plánu bude jednoznačné, nepředpokládá se řešení ve variantách, z tohoto důvodu se nepředpokládá zpracování konceptu řešení.

**N. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění**

ÚP Choťovice bude zpracován v souladu se stavebním zákonem a v souladu s jeho prováděcími vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území, vše ve znění pozdějších předpisů. Před odevzdáním návrhu ÚP Choťovice určeného k projednání dle § 50 stavebního zákona budou jednotlivé plochy projednány s určeným zastupitelem a pořizovatelem (bude poskytnuta k nahlédnutí pracovní verze návrhu).

ÚP Choťovice bude obsahovat:

A. Textovou část se stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a vymezením veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

B. Grafickou část:

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Výkres základního členění území                       | 1: 5 000 |
| 2. Hlavní výkres   | 1: 5 000 |
| 3. Konceptce veřejné infrastruktury                      | 1: 5 000 |
| 4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1: 5 000 |

Odůvodnění územního plánu bude obsahovat:

- A. Textovou část s komplexním zdůvodněním přijatého řešení a vyhodnocením předpokládaných důsledků řešení na ZPF a PUPFL.

## B. Grafickou část:

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. Koordinační výkres                          | 1: 5 000  |
| 2. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1: 5 000  |
| 3. Výkres širších vztahů                       | 1: 50 000 |

Koncepce veřejné infrastruktury bude zpracována samostatně nebo v samostatných výkresech dle potřeby a v rámci účelnosti tak, jak stanoví objednatel po dohodě se zpracovatelem a pořizovatelem v průběhu zpracování (koncepte dopravy, zásobování vodou, odkanalizování, zásobování plynem, el. energií, spoje). Veškeré výkresy budou zpracovány nad aktuální katastrální mapou (vektorovou), která bude aktualizovaná průzkumem zpracovatele. Grafické provedení dle metodiky MINIS, barevné provedení jednotlivých ploch bude odpovídat grafickému standardu ORP Kolín.

### Počet vyhotovení dokumentace:

- ve 2 vyhotoveních pro společné jednání (§ 50, odst. 2 stavebního zákona) + 1x na CD (ve formátu Doc., Pdf.)
- ve 2 vyhotoveních pro řízení o ÚP (§ 52, odst. 1 stavebního zákona) + 1x na CD (ve formátu Doc., Pdf.)
- ve 4 vyhotoveních pro vydání ÚP (§ 54 stavebního zákona) + 4x na CD
  - textová část ve formátu Doc. a Pdf.
  - výkresová část ve formátu Dgn. nebo Shp. včetně projektů Mxd. a Pdf.

### **Návrh zadání vypracoval pořizovatel:**

Městský úřad Kolín  
Listopad 2012