

ČESKÁ REPUBLIKA  
STŘEDOČESKÝ KRAJ  
OBEC CHARVATCE - ICOB 565784  
KATASTR – 650641 CHARVATCE U JABKENIC

## ÚZEMNÍ PLÁN CHARVATCE TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

<b>Pořizovatel</b>	Obecní úřad Charvatce Charvatce 78
<b>Oprávněná úřední osoba pořizovatele</b>	Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D. Mazurská 522, Praha 8
<b>Vydávající orgán</b>	Zastupitelstvo obce Charvatce
<b>Zpracovatel</b>	Ing. arch. Jiří Maňák Anastázova 22, Praha 6 IČO 4430 4528
číslo zakázky	195/2018
datum zpracování	červen 2018

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHARVATCE</b>	
SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU VYDAL	ZASTUPITELSTVO OBCE CHARVATCE
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI	29. 6. 2018
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE	..... Ing. Ondřej KALIVODA, Ph.D. fyzická osoba s osvědčením zvláštní odborné způsobilosti

## Obsah textové části dokumentace

Obsah textové části dokumentace .....	2
I. TEXTOVÁ ČÁST NÁVRHU ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHARVATCE .....	5
Úvod - vymezení řešeného území podle katastrálních území obce .....	5
A. Vymezení zastavěného území .....	5
B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	5
B.1. Zásady celkové koncepce rozvoje obce .....	5
B.2. Hlavní cíle rozvoje .....	6
B.3. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot .....	6
B.3.1. <i>Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot území</i> .....	6
C. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	7
C.1. Urbanistická koncepce - členění území na zastavitelné plochy a plochy s rozdílným způsobem využití 8	
C.1.1. Urbanistická koncepce obce Charvatce .....	8
C.1.2. Urbanistická koncepce lokality U Pily .....	9
C.1.3. Urbanistická koncepce lokality Na Květníku .....	9
C.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby .....	10
C.3. Celková bilance ploch .....	11
C.4. Koncepce občanského vybavení .....	11
C.5. Koncepce systému sídelní zeleně .....	11
D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování .....	11
D.1. Koncepce technického vybavení .....	11
D.1.1. Rozvody elektrické energie VN .....	12
D.1.2. Kanalizace dešťová .....	13
D.1.3. Kanalizace splašková .....	14
D.1.4. Zásobování pitnou vodou .....	15
D.1.5. Zásobování plynem .....	16
D.1.6. Sdělovací síť a zařízení .....	16
D.2. Koncepce dopravy .....	16
D.2.1. Železniční doprava .....	16
D.2.2. Silniční doprava .....	16
D.2.3. Místní a cyklistické komunikace .....	17
D.2.4. Letecká doprava .....	17
D.3. Koncepce nakládání s odpady .....	18
D.4. Koncepce řešení požadavků civilní ochrany .....	19
E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod. ....	20
E.1. Koncepce uspořádání krajiny .....	20
E.2. Koncepce územního systému ekologické stability .....	20
E.3. Protierozní opatření .....	22
E.4. Ochrana území před povodní .....	22
E.5. Rekreace .....	22
E.6. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění 22	
F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu. ....	23
F.3.1.1. Bydlení v rodinných domech, venkovské - BV .....	25
F.3.1.2. Plochy smíšené obytné, venkovské - SV .....	26
F.3.1.3. Plochy občanského vybavení, veřejná infrastruktura – OV .....	27
F.3.1.4. Plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední - OM .....	28
F.3.1.5. Plochy občanského vybavení, plochy pro tělovýchovu a sport – OS .....	28
F.3.1.6. Plochy rekreace, plochy staveb pro rodinnou rekreaci - RI .....	30
F.3.1.7. Plochy výroby a skladování, zemědělská výroba - VZ .....	30
F.3.2.1. Plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích - ZV .....	31
F.3.2.2. Plochy systému sídelní zeleně, zeleň soukromá a vyhrazená - ZS .....	32
F.3.2.3. Plochy systému sídelní zeleně, zeleň přírodního charakteru - ZP .....	33

F.3.2.4. Plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační - ZO .....	33
F.3.3.1. Plochy zemědělské, louky, drnový fond - NZL.....	34
F.3.3.2. Plochy zemědělské, orná půda - NZO .....	35
F.3.3.3. Plochy zemědělské, sady a vinice - NZS.....	35
F.3.4. Plochy lesní - NL .....	35
F.3.5. Plochy vodní a vodohospodářské - W .....	36
F.3.6.1. Plochy dopravní infrastruktury - silniční komunikace .....	36
F.3.6.2. Místní komunikace .....	37
F.4. Stanovení omezujících podmínek pro využití zastavitelných ploch a stavebních objektů .....	40
G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	48
G.2. Pozemky určené pro veřejně prospěšné stavby .....	49
I. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části. ....	50
Q. Výklad pojmů .....	52
II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHARVATCE .....	53
A. Postup při pořízení změny č. 2 územního plánu Charvatce.....	53
B. Výsledek přezkoumání změny č. 2 územního plánu podle § 53 odst. 4 stavebního zákona .....	54
B.1. Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	54
B.1.1. Politika územního rozvoje ČR.....	54
B.1.2. Zásady územního rozvoje střeďočeského kraje .....	54
B.2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území .....	54
B.3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	54
B.4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	55
C. Náležitosti vyplývající z § 53 odst. 5 stavebního zákona .....	57
C.1. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	57
C.2. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....	57
C.3. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	57
C.4. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	57
C.4.1. Vymezení zastavěného území.....	57
C.4.2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	57
C.4.3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	58
C.4.4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.....	58
C.4.5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	59
C.4.6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely stanovené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....	60
C.4.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	61
C.4.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona .....	61
C.4.9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....	62
C.4.10. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci .....	62

C.4.11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....	62
C.4.12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 sb., ve znění pozdějších předpisů, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání .....	62
C.4.13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	62
C.4.14. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt .....	62
C.5. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	62
D. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	63
E. Vyhodnocení splnění požadavků zadání změny č. 2 územního plánu .....	63
F. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	65
G. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení .....	65
H. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....	65
H.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond ....	65
H.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa .....	65
I. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění .....	65
J. Vyhodnocení připomínek .....	68
J.1. Připomínky uplatněné ke Změně č. 2 ÚPCh .....	68
J.2. Připomínky uplatněné ke Zprávě o uplatňování .....	68
K. Text územního plánu Charvatce s vyznačením změn .....	71
L. Seznam zkratk .....	116

#### Poznámky:

Číslování kapitol je uvedeno tak, aby byl zachován přehled v označení kapitol změnou č. 2 ÚP Charvatce měněných či vyřazených. V úplném znění ÚP Charvatce po vydání změny č.2 jsou jednotlivé kapitoly nově označeny (posloupně očíslovány).

## I. TEXTOVÁ ČÁST NÁVRHU ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHARVATCE

### Úvod - vymezení řešeného území podle katastrálních území obce

původní text zůstává v platnosti:

#### A. Vymezení zastavěného území

*Zastavěné území obce Charvatce bylo vymezeno k 30. 8. 2011 v rámci zpracování Změny č. 1 územního plánu.*

*Zastavěné území obce Charvatce bylo vymezeno samostatným postupem v souladu s příslušnými ustanoveními §58 až 60 stavebního zákona, § 171 až 174 zák.č.500/2004 Sb., správního řádu a § 84 odst. 2 písm. x) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění. Zastavěné území obce Charvatce bylo vydáno zastupitelstvem obce Charvatce dne 5.9.2007 usnesením č.11 opatřením obecné povahy č.1/2007. K 15. 7. 2008 byla v rámci zpracování územního plánu provedena revize zastavěného území. K 30. 8. 2011 byla v rámci zpracování Změny č. 1 územního plánu provedena aktualizace zastavěného území.*

*Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky již realizovaných staveb a pozemky s rozestavěnými stavbami zahrnutými do katastru nemovitostí. Vymezené zastavěné území je tvořeno 14 plochami a je zobrazeno ve výkresové části dokumentace.*

původní text nahrazen:

Zastavěné území obce Charvatce bylo vymezeno k 15. 3. 2018.

#### B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

##### B.1. Zásady celkové koncepce rozvoje obce

původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věty:

*Zastupitelé obce Charvatce si uvědomují, že vlastní obec neoplývá kvalitním obytným prostředím, ale přitom velmi kvalitní životní prostředí přímo navazuje na hranice katastru obce. Dále si jsou vědomi, že pro další udržitelný rozvoj obce bude v jejím případě plnit rozhodující úlohu i kompletní vybavení sídla sítěmi technické infrastruktury.*

jsou nahrazeny:

Vlastní obec neoplývá kvalitním obytným prostředím, ale přitom velmi kvalitní životní prostředí přímo navazuje na hranice katastru obce. Pro další udržitelný rozvoj obce bude rozhodující vybavení sídla sítěmi technické infrastruktury.

v původním textu věty:

*V souvislosti s předpokládaným rozvojem obce Charvatce je v návrhu územního plánu věnována pozornost i zkvalitnění obytného prostředí, jako jednoho z hlavních faktorů rozvoje individuálního bydlení.*

jsou nahrazeny:

V souvislosti s předpokládaným rozvojem obce Charvatce je v územním plánu věnována pozornost i zkvalitnění obytného prostředí, jako jednoho z hlavních faktorů rozvoje individuálního bydlení.

Pozemky zahrnuté do zastavitelných ploch nelze samostatně dělit či slučovat, pokud není zpracován návrh parcelace celé zastavitelné plochy v souladu územním plánem.

dále původní text zůstává v platnosti:

## **B.2. Hlavní cíle rozvoje**

z původního textu je vyřazena věta:

*Vytvořit pomocí územního plánu základní nástroj pro řízení a regulaci funkčního a prostorového uspořádání správního území obce.*

dále původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věta:

*Její rozvojové předpoklady spočívají v soustředěném a cíleném rozvoji bydlení, dále ve využití části rozvojových ploch pro částečné uplatnění pobytové rekreace a drobných služeb v rámci smíšených obytných venkovských ploch .*

je nahrazena:

Její rozvojové předpoklady spočívají v soustředěném a cíleném rozvoji bydlení, dále ve využití části zastavitelných ploch pro částečné uplatnění pobytové rekreace a drobných služeb v rámci smíšených obytných venkovských ploch .

v původním textu věta:

*Rozvoj bydlení ve vlastní obci Charvatce je v návrhu územního plánu orientován do zastavěného území i mimo něj.*

je nahrazena:

Rozvoj bydlení ve vlastní obci Charvatce je v územním plánu orientován do zastavěného území i mimo něj.

dále původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věta:

*V případě skutečného využití všech rozvojových ploch bydlení vznikne potřeba uspokojit trvale bydlící občany v oblasti služeb a školství.*

je nahrazena:

V případě skutečného využití všech zastavitelných ploch pro bydlení vznikne potřeba uspokojit trvale bydlící občany v oblasti služeb a školství.

dále původní text zůstává v platnosti:

## **B.3. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot**

označení podkapitoly je z původního textu vyřazeno:

### **B.3.1. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot území**

původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věta:

*Dojde-li k využití rozvojových ploch bydlení venkovského typu a smíšených obytných venkovských ploch, dojde paradoxně i ke zvýšení ekologické stability krajiny, neboť dojde ke zvýšení podílu trvalého zatravnění a zvýšení podílu vysokorostoucí zeleně v rámci zahrad rodinných domů.*

je nahrazena:

Dojde-li k využití zastavitelných ploch bydlení venkovského typu a smíšených obytných venkovských ploch, dojde paradoxně i ke zvýšení ekologické stability krajiny, neboť dojde ke zvýšení podílu trvalého zatravnění a zvýšení podílu vysokorostoucí zeleně v rámci zahrad rodinných domů.

dále původní text zůstává v platnosti:

kapitola B.3.2. je z původního textu vyřazena

### **B.3.2. Předpokládaný demografický rozvoj**

*Sestavování demografických prognóz je založeno na znalostech a zákonitostech dosavadního vývoje a prognózování budoucnosti. Při sestavování předpokládaného demografického vývoje obce Charvatce, byly vzaty do úvahy, jednak mírný nárůst počtu trvale bydlících obyvatel, částečná vybavenost sídla sítěmi technické infrastruktury (stávající plynofikace a připravovaná výstavba kanalizace a vodovodu), střední vyjížděková vzdálenost za prací a trvalá nabídka pracovních příležitostí v Mladé Boleslavi. Z uvedených informací i vzhledem k dosavadnímu postoji obce Charvatce a vlastníků uvažovaných rozvojových ploch lze odvodit předpokládaný demografický vývoj.*

*V obci Charvatce jsou v rámci rozvojových ploch navrženy plochy pro rozvoj bydlení v rozsahu cca 180 bytů především v rodinných domech. Při předpokládané průměrné obsazenosti jednoho bytu 2,65 obyv. lze uvažovat s nárůstem o 477 obyvatel. To představuje až 245 % nárůst trvale bydlících obyvatel. Vzhledem k majetkoprávním vztahům k rozvojovým pozemkům a přísným podmínkám realizace lze reálně uvažovat s 150 % nárůstem trvale bydlících obyvatel. Rozčlenění nových rozvojových ploch do více časových etap není nezbytné. Výstavba rozsáhlejších lokalit bude regulována podmínkami výstavby - ochotou investorů vybudovat síť technické infrastruktury a komunikace na své náklady.*

*Demografický vývoj obce Charvatce bude též závislý na případném rozvoji pobytové rekreace a drobných služeb v rámci smíšených obytných venkovských ploch. Připravované záměry vlastníků pozemků, realizovat ubytovací zařízení, mohou podpořit cestovní ruch a příznivě se projevit i v nabídce pracovních příležitostí. Lze předpokládat i zrovnoměrnění demografické skladby vzhledem k uvažované migraci, většina dnešních stavebníků mimo města jsou mladé rodiny s dětmi.*

## **C. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věta:

*Většina ostatních rozvojových ploch je přímo i nepřímo vázána na silniční komunikaci II. tř. č. 275.*

je nahrazena:

*Většina ostatních zastavitelných ploch je přímo i nepřímo vázána na silniční komunikaci II. tř. č. 275.*

dále původní text zůstává v platnosti:

v původním textu odstavce:

*Návrh sleduje účelnější využití pozemků pro zástavbu a možnost její různorodosti. Může tak vzniknout ekonomicky silnější území, využívající zbývajících prvků přírodních hodnot vázaných v současnosti především na zastavěné území.*

*V rámci „Změny č. 1 ÚPCh“ je požadavek upravit centrum obce řešen jako přestavbová plocha PP02. V návaznosti na zadání je nově řešeno využití území uvnitř zastavitelných ploch PZ01 a PZ16.*

*V rámci požadavku prověření sítě místních obslužných komunikací pro zkvalitnění prostupnosti krajiny, pro zabezpečení veřejného přístupu do krajiny a pro dopravní propojení jednotlivých rozvojových lokalit je vymezena plocha stávající místní účelové komunikace v*

*hranicích evidovaných katastrálním úřadem, která je v současnosti zemědělsky obhospodařována. V důsledku jejího vymezení bylo nutné nově řešit využití území uvnitř zastavitelné plochy PZ10.*

jsou nahrazeny:

Na celém řešeném území obce Charvatce lze realizovat objekty pouze se šikmými střechami. V odůvodněných případech, po přezkoumání a zdokladování konkrétního záměru investora, lze připustit i ploché zastřešení.

Podél vodního toku Jabkenického potoka nebudou umístovány stavby trvalého charakteru do vzdálenosti 6m od břehové hrany vodního toku.

Podél hlavního odvodňovacího zařízení nebudou umístovány stavby trvalého charakteru do vzdálenosti 3m od osy zatrubnění.

### **C.1. Urbanistická koncepce - členění území na zastavitelné plochy a plochy s rozdílným způsobem využití**

původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věta:

*Centrální část řešeného území, zahrnující obec Charvatce a východní části zahrnující lokality U Pily a Na Květníku, jsou vyhrazeny rozvoji zástavby.*

je nahrazena:

Centrální část řešeného území, zahrnující sídlo Charvatce a lokality U Pily a Na Květníku, jsou vyhrazeny rozvoji zástavby.

dále původní text zůstává v platnosti:

v původním textu odstavce:

*V řešeném území je navržena jediná plocha přestavby, kterou je území bývalého rekreačního tábora. Tato plocha je navržena jako plocha smíšená obytná - venkovská SV.*

*V rámci „Změny č. 1 ÚPCh“ jsou schválené záměry řešeny v původním rozsahu pod původním označením, podnět Z2, který není v platném ÚPCh územně vymezen, je označen jako plocha přestavby PP02.*

jsou nahrazeny:

V řešeném území jsou navrženy dvě plochy přestavby PP01 a PP02.

#### **C.1.1. Urbanistická koncepce obce Charvatce**

původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věta:

*Na ně jsou nepřímo napojeny největší rozvojové plochy PZ01, PZ03, PZ05, PZ10 a PZ13.*

je nahrazena:

Na ně jsou nepřímo napojeny největší zastavitelné plochy PZ01, PZ03, PZ05, PZ10 a PZ13.

v původním textu věta:

*Kolem výše zmíněných komunikací je soustředěna stávající zástavba i nově a navržené drobné rozvojové plochy určené převážně k zástavbě venkovského charakteru.*

je nahrazena:

Kolem výše zmíněných komunikací je soustředěna stávající zástavba a navržené drobné zastavitelné plochy určené převážně k zástavbě venkovského charakteru.

dále původní text zůstává v platnosti:



v původním textu věta:

*V rámci změny č.1 ÚPCh je navrženo umístění zařízení předškolní výchovy (mateřské školy) a „plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích - ZV“ na vymezené přestavbové ploše PP02.*

je nahrazena:

Přestavbová plocha PP02 je určena pro občanskou vybavenost.

v původním textu věta:

*Nově navrhované plochy pro občanskou vybavenost soustředěné na jižním okraji obce jsou i nadále určeny pro maloobchod a neorganizované sportovní vyžití.*

je nahrazena:

Nově navrhované plochy pro občanskou vybavenost soustředěné na jižním okraji obce jsou určeny pro maloobchod a neorganizované sportovní vyžití.

dále původní text zůstává v platnosti:

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*V rámci změny č.1 ÚPCh není podrobněji navrženo dopravní řešení a řešení sítě technické infrastruktury v rámci zastavitelné plochy PZ10. To bude obsahem konkrétních návrhů při zástavbě jednotlivých pozemků a bude vázáno na nově vymezenou plochu stávající místní účelové komunikace.*

### **C.1.2. Urbanistická koncepce lokality U Pily**

původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věta:

*Na ni je přímo napojena největší rozvojová plocha PZ07.*

je nahrazena:

Na ni je přímo napojena největší zastavitelná plocha PZ07.

dále původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věta:

*Ostatní rozvojové plochy pouze doplňují stávající zástavbu.*

je nahrazena:

Ostatní zastavitelné plochy pouze doplňují stávající zástavbu.

dále původní text zůstává v platnosti:

### **C.1.3. Urbanistická koncepce lokality Na Květníku**

původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věta:

*Na ni jsou nepřímě napojeny největší rozvojové plochy PZ15, PZ16 a PZ18.*

je nahrazena:

Na ni jsou nepřímě napojeny největší zastavitelné plochy PZ15, PZ16 a PZ18.

dále původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věty:

*Ostatní rozvojové plochy pouze doplňují stávající zástavbu. V lokalitě Na Květníku se nachází jediná plocha přestavby, kterou je území bývalého rekreačního tábora.*

jsou nahrazeny:

Ostatní zastavitelné plochy pouze doplňují stávající zástavbu. V lokalitě Na Květníku se nachází plocha přestavby PP01, kterou je území bývalého rekreačního tábora.

dále původní text zůstává v platnosti:

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*V rámci změny č.1 ÚPCh není podrobněji navrženo dopravní řešení a řešení sítí technické infrastruktury v rámci zastavitelné plochy PZ16. To bude obsahem konkrétních návrhů při zástavbě jednotlivých pozemků.*

## **C.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**

původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věty:

*Rozvojová plocha PZ12 se zcela nachází v ochranném pásmu lesa.*

*Přestavbová plocha nově navržená v rámci změny č.1 ÚPCh PP02 se nachází v zastavěném území.*

jsou nahrazeny:

Zastavitelná plocha PZ12 se zcela nachází v ochranném pásmu lesa.

Přestavbová plocha PP02 se nachází v zastavěném území.

### **Přehled a charakteristika ploch zastavitelného území**

označení plochy	funkce plochy	podíl v ha	celkem v ha
původní text zůstává v platnosti:			
v původním textu jsou údaje:			
PP02	<i>plochy občanského zařízení, veřejná infrastruktura - OV</i>	0,167	
	<i>místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D</i>	0,055	0,222
nahrazeny údajem			
PP02	plochy občanského zařízení, veřejná infrastruktura - OV	0,222	0,222
v původním textu jsou údaje:			
PZ01	<i>bydlení v rod. domech, venkovské - BV</i>	2,715	
	<i>plochy smíšené obytné, venkovské - SV</i>	0,764	
	<i>místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D</i>	0,734	4,213
nahrazeny informací:			
PZ01	již realizována		
původní text zůstává v platnosti:			
v původním textu jsou údaje:			
PZ04	<i>bydlení v rod. domech, venkovské - BV</i>	0,480	0,480
nahrazeny informací:			
PZ04	již realizována		
původní text zůstává v platnosti:			
v původním textu jsou údaje:			
PZ06	<i>bydlení v rod. domech, venkovské - BV</i>	1,388	
	<i>místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D</i>	0,206	
	<i>místní komunikace IV.tř. funk. místní komunikace polní a lesní cesty – DSU</i>	0,043	1,637
nahrazeny informací:			
PZ06	již realizována		
původní text zůstává v platnosti:			
v původním textu jsou údaje:			
PZ14	<i>plochy smíšené obytné, venkovské - SV</i>	0,366	0,366
nahrazeny informací:			

PZ14 již realizována  
původní text zůstává v platnosti:

v původním textu jsou údaje:

PZ17 bydlení v rod. domech, venkovské - BV

0,174

0,174

nahrazeny informací:

PZ17 již realizována

původní text zůstává v platnosti:

### C.3. Celková bilance ploch

v původním textu jsou údaje nahrazeny aktualizovanými údaji k datu 15.3. 2018

Údaje v hektarech

Název sídla	Plochy určené k zástavbě	Dopravní plochy	Veřejně prospěšné stavby	Technická infrastruktura
Charvatce	29,679	1,116	0,222	0,000

### C.4. Koncepce občanského vybavení

původní text zůstává v platnosti:

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*Provozování prodejny a hospody bude i v budoucnu závislé na počtu trvale bydlících obyvatel a podmínkách pronájmu provozních místností. V současnosti je zachování výše zmíněných služeb umožněno obecním úřadem Charvatce, díky velmi výhodnému pronájmu provozních místností. Rozhodujícím faktorem dalšího provozování bude rentabilita prodeje a rozsah služeb.*

dále původní text zůstává v platnosti:

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*V návrhu změny č.1 ÚPCh je umístění zařízení předškolní výchovy - mateřské školy řešeno v rámci „plochy občanského vybavení, veřejná infrastruktura – OV“. Dále je navrženo samostatné vymezení „plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích - ZV“. Uvedené změny jsou řešeny na vymezené přestavbové ploše PP02.*

### C.5. Koncepce systému sídelní zeleně

původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věta:

*Pro posílení významu funkce sídelní zeleně jsou v územním plánu zachovány a i nově navrženy „plochy systému sídelní zeleně, zeleň soukromá a vyhrazená - ZS“.*

je nahrazena:

Pro posílení významu funkce sídelní zeleně jsou zachovány a i nově navrženy „plochy systému sídelní zeleně, zeleň soukromá a vyhrazená - ZS“.

### D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

nadpis původního textu:

#### D.1. Návrh koncepce technického vybavení

je nahrazen nadpisem:

#### D.1. Koncepce technického vybavení

v původním textu odstavce:

*Návrh ÚPCh i jeho změny č.1 respektuje stávající vedení sítí technické infrastruktury. V obci jsou stávající stavby zásobovány elektrickou energií a plynem. Nově je zajištěno zásobování obce pitnou vodou z veřejného vodovodu a dále odvod splaškových vod s následnou likvidací v ČOV Jabkenice.*

*Zákres vodovodu a výtlačné splaškové kanalizace do dokumentace ÚPCh je proveden na základě projektové dokumentace. Skutečné provedení výše zmíněných sítí a jejich přesné zakreslení není v době zpracování změny č. 1 ÚPCh k dispozici.*

jsou nahrazeny:

Koncepce technické infrastruktury respektuje stávající vedení sítí technické infrastruktury. V obci jsou stávající stavby zásobovány elektrickou energií a plynem. Zajištěno je zásobování obce pitnou vodou z veřejného vodovodu a dále odvod splaškových vod s následnou likvidací v ČOV Jabkenice.

dále původní text zůstává v platnosti:

původní text je doplněn:

Součástí dalších stupňů projektové dokumentace jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby bude koordinace technického vybavení území.

#### **D.1.1. Rozvody elektrické energie VN**

v původním textu věta:

*V současné době je zásobování elektrickou energií pro obec zajištěno pro běžný provoz v dostatečné míře.*

je nahrazena:

Koncepce zásobování elektrickou energií je založena na zásobování odbočkami z tranzitního vedení 22kV, zakončenými trafostanicemi VN/NN. Tato koncepce bude rozvíjena i do budoucna.

dále původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věta:

*Dojde-li k využití navrhovaných zastavitelných ploch PZ15, PZ16 a PZ17 bude vhodné provést přepojení na navrhovanou trafostanici z PZ16.*

je nahrazena:

Do budoucna bude provedeno přepojení na navrhovanou trafostanici z PZ16.

v původním textu je odstavce:

*Stávající přenosové možnosti a kapacita trafostanic umožní pouze částečné využití navrhovaných rozvojových ploch a plné využití přestavbové plochy PP01 (bývalého rekreačního tábora). Pro novou soustředěnou výstavbu, zejména rozvojové plochy PZ01, PZ03, PZ10 a dále pro PZ18 je třeba doplnit stávající rozvodnou síť elektrické energie VN o nová vedení ukončená ve vytipovaných místech trafostanicemi. Pro rozvojové plochy PZ05 a PZ16 je zapotřebí v rámci návrhu parcelace též navrhnout i pokračování, v územním plánu navrženého, vedení el. energie VN a její ukončení trafostanicemi. Pro rozvojovou plochu PZ07 je zapotřebí prověřit přenosové možnosti stávajícího vedení VN a posílení, či osazení nové trafostanice.*

nahrazen odstavcem:

Stávající přenosové možnosti a kapacita trafostanic umožní pouze částečné využití navrhovaných zastavitelných ploch a plné využití přestavbových ploch PP01 a PP02. Pro novou soustředěnou výstavbu, zejména pro zastavitelné plochy PZ03, PZ10 a dále pro PZ18 je třeba doplnit stávající rozvodnou síť elektrické energie VN o nová vedení ukončená ve

vyznačených místech trafostanicemi VN/NN. Pro zastavitelné plochy PZ05 a PZ16 je zapotřebí v rámci návrhu parcelace též navrhnout i pokračování, vedení el. energie VN a její ukončení trafostanicemi VN/NN.

dále původní text zůstává v platnosti:

z původního textu je vyřazena věta:

*Délka nově navrhovaných tras venkovního VN je 149m. Délka nově navrhovaných tras kabelového vedení VN je 1110 m.*

dále původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věta:

*V rámci zastavitelných ploch, kde není ÚPCh jednoznačně vymezeno umístění nových trafostanic a přírodních napájecích vedení VN, se požaduje při jejich konkrétním řešení počítat s plochami pro jejich umístění.*

je nahrazena:

V rámci zastavitelných ploch, kde není jednoznačně vymezeno umístění nových trafostanic a přírodních napájecích vedení VN, se požaduje při jejich konkrétním řešení počítat s plochami pro jejich umístění.

z původního textu je vyřazena věta:

*Rozvoj distribuční soustavy s možným posílením výkonu stávajících trafostanic, a jejím zahuštěním výstavbou dalších trafostanic, bude probíhat na základě posouzení konfigurace a výpočtů sítí NN.*

dále původní text zůstává v platnosti:

### **D.1.2. Kanalizace dešťová**

v původním textu věta:

*I když se předpokládá, že výstavba zpevněných ploch komunikací a parkovišť bude řešena s minimem nepropustných povrchů, je nutné vzhledem k terénním podmínkám, předpokládané hustotě zástavby a již realizované i připravované výstavbě výtlačné splaškové kanalizace, řešit odvod dešťových vod samostatně.*

je nahrazena:

I když se předpokládá, že výstavba zpevněných ploch komunikací a parkovišť bude řešena s minimem nepropustných povrchů, je nutné vzhledem k terénním podmínkám a předpokládané hustotě řešit odvod dešťových vod samostatně.

dále původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věty:

*Vedení dešťové kanalizace je zakresleno podle znalosti místních obyvatel, neboť k ní neexistuje příslušná výkresová dokumentace. Též nejsou známy dimenze jednotlivých řadů a jejich stav. Podle místního šetření lze konstatovat, že uvedená kanalizace, která patrně původně sloužila snad i k odvodu splaškových vod ze septiků, plní svůj účel jako dešťová kanalizace. Je patrně i dostatečně dimenzována, neboť není známo, že by v minulosti docházelo k zaplavování zastavěných ploch a komunikací. V návrhu odvodu srážkových vod z území je v územním plánu počítáno i s využitím výše zmíněných vedení.*

jsou nahrazeny:

Uvedená kanalizace plní svůj účel. V návrhu odvodu srážkových vod z území koncepce počítá s jejím využitím.

v původním textu věta:

*V návrhu územního plánu se neuvažuje s odvodem srážkových vod z jednotlivých staveb pomocí dešťové kanalizace.*

je nahrazena:

Srážkové vody z jednotlivých staveb nebudou sváděny do dešťové kanalizace. dále původní text zůstává v platnosti a je doplněn:

Srážkové vody budou přednostně vsakovány na pozemku. Pokud nelze srážkové vody na základě vyjádření osoby s odbornou způsobilostí (hydrogeologa) vsakovat, je možné jejich zadržování a regulované odvádění do vod povrchových nebo do kanalizace.

z původního textu je vyřazena věta:

*Celková délka navržené zatrubněné dešťové kanalizace je 1967 m.*

### **D.1.3. Kanalizace splašková**

v původním textu odstavce:

*Do změny č.1 ÚPCh je zapracována nově realizovaná tlaková kanalizace. Ta je provedena podle projektu „Charvatce – Loučeň, vodovod a kanalizace“ zpracovaný firmou Vodohospodářské a inženýrské služby a.s. z roku 2007. V projektu navržené vedení tlakové splaškové kanalizace je rozvedeno i realizováno tak, aby se na něj daly napojit všechny navrhované zastavitelné plochy.*

*Nová kanalizační síť převádí odpadní vody na čistírnu odpadních vod v Jabkenicích.*

jsou nahrazeny:

Likvidace splaškových vod bude prováděna splaškovou kanalizací. Kanalizační síť převádí odpadní vody na čistírnu odpadních vod v Jabkenicích.

dále původní text zůstává v platnosti:

v původním textu odstavce:

*Na kanalizační síti v obci Jabkenice jsou vybudovány čerpací stanice odpadních vod, které jsou přestrojeny a opatřeny zařízením pro přenos dat na dispečink provozovatele.*

*V ulicích obce jsou vesměs v souběhu s distribučními vodovodními řady navrženy výtlaky, do kterých budou ústit jednotlivé domovní přípojky. Výtlaky „a“ a napojené větve „a-1“ až „a-6“, „b“ a větve „b-1“ jsou zaústěny do stávající kanalizace v obci Jabkenice, odkud jsou společně odváděny na ČOV Jabkenice.*

*Změna objemu odpadních vod si nevyžádala přestrojení 2 stávajících čerpacích stanic splaškových vod v Jabkenicích, ale zřízení přenosu dat na dispečink provozovatele, neboť došlo ke zvýšení hydraulického zatížení ČOV.*

*Pro odvodu výtlaků jsou navrženy hydranty. Na začátku každého úseku a po cca 200m jsou navrženy revizní šachty*

*Řady jsou z HDPE PE 100 – D110,90,75, 63 - SDR11.*

*Veškeré výtlaky v zastavěném území jsou vedeny v komunikacích nebo v zeleném pásu. Mimo zastavěné území jsou výtlaky vedeny podél komunikací.*

*Všechny zastavitelné plochy navržené v platném ÚPCh i ve změně č.1 jsou napojitelné na stávající tlakovou splaškovou kanalizaci.*

*Celková délka navržené tlakové splaškové kanalizace na katastru obce je 1687m.*

jsou nahrazeny:

Veškeré výtlaky v zastavěném území budou vedeny v komunikacích nebo v zeleném pásu. Mimo zastavěné území jsou výtlaky vedeny podél komunikací.

Všechny zastavitelné plochy jsou napojitelné na stávající tlakovou splaškovou kanalizaci. Do doby rekonstrukce a intenzifikace ČOV Jabkenice může být připojení nových nemovitostí na splaškovou kanalizaci omezeno nebo zcela zakázáno.

#### D.1.4. Zásobování pitnou vodou

původní text:

*Do změny č.1 ÚPCh je zapracován nově realizovaný vodovod. Ten je proveden podle projektu „Charvatce – Loučeň, vodovod a kanalizace“ zpracovaný firmou Vodohospodářské a inženýrské služby a.s. z roku 2007.*

*Nově realizovaný vodovod zajišťuje dodávky pitné vody pro obce Charvatce, Jabkenice a Chudíř. Přivaděč pitné vody navazuje na skupinový vodovod Luštěnice v obci Kosořice, do něž je v současnosti přiváděna kvalitní pitná voda z Benátek nad Jizerou. Bez dokončení propojení vodovodu s obcí Loučeň nelze ze stávajícího „skupinového vodovodu Luštěnice“ zajistit trvalé zásobování vodou (v odběrových špičkách, při prvotním požárním zajištění nebo při poruše vodovodních řadů) z důvodu absence akumulace vody v lokalitě. V případě omezení dodávky nebo přerušení nezajišťuje dodavatel vody (VaK Mladá Boleslav, a.s.) nouzové zásobování vodou a v případě nedostatečného tlaku nebude činit opatření k jeho zvyšování. Po dokončení „skupinového vodovodu Luštěnice“ a jeho propojení se „skupinovým vodovodem Loučeň“ je navrženo vykrytí odběrových špiček z VDJ Loučeň. Vodovodní síť v obci provozuje VaK Nymburk. Předávacím místem je vodoměrná šachta na okraji obce Kosořice.*

*Vodovodní řady nejsou uvažovány pro požární účely (v obcích jsou požární nádrže). Ve výjimečných případech je možno využít hydranty pro požární účely, dimenze řadů je dostatečná.*

*Přivaděč řeší přívod pitné vody z obce Kosořice do obcí Charvatce, Jabkenice a Chudíř, s propojením do obce Loučeň, kde bude zaústěn do stávajícího vodovodního systému.*

*Na začátku obce Charvatce je navržena armaturní šachta AŠ2 jako vodoměrná.*

*V obci Charvatce se na hlavní řad napojují distribuční řady A-1, A-2, A-3 a A-4 pro napojení severovýchodní části obce. Dále vede hlavní řad do obce Jabkenice, kde je navržena posilovací čerpací stanice, která zvýší přívodní tlak, aby voda dotekla do obce Loučeň. Z této posilovací stanice vede zpět do Charvatců soustava zásobních řadů B1, B-1-1, B-1-2 a B-2.*

*Hlavní řad vede z šachty AŠ2 podél komunikace Jabkenice – Chudíř do obce Chudíř. Z Chudíře bude veden hlavní řad do obce Loučeň, kde bude propojen s místním rozvodem.*

*Řady jsou navrženy z HDPE PE 100 – D160,110,90 - SDR11.*

*Pro stanovení výpočtu potřeby vody v obcích Charvatce, Jabkenice, Chudíř a Loučeň byla použita potřeba vody 120 l/os.den, resp. 90 l/os.den a výhledový počet trvale a přechodně žijících obyvatel. V obcích se v současné době nevyskytuje žádný velkoodběratel pitné vody (průmysl, zemědělství, apod.). Potřeba vody pro občanskou a technickou vybavenost byla stanovena ve výši 10%.*

*Na řadu, který zásobuje obec Jabkenice (Řad B-I) je redukční ventil, jenž je umístěn v ČS a redukuje výstupní tlak.*

*Vodovodní přivaděč nebude sloužit k požárním účelům, v jednotlivých obcích jsou požární nádrže.*

*Hlavní přívodní řad je v profilu DN 150 na tlak PN 16 z materiálu PE 100.*

*Odkalení a odvzdušnění řadu pomocí hydrantů (v obci) a automatických zavzdušňovacích a odvzdušňovacích ventilů (mimo obec) je řešeno dle podrobného tachymetrického zaměření trasy.*

*Celková délka navrhovaných tras vodovodu na katastru obce je 2011m.*

je nahrazen:

Obec je zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu Luštěnice. Veškerá nová zástavba bude pro zásobování pitnou vodou napojena na stávající vodovod.

### **D.1.5. Zásobování plynem**

původní text zůstává v platnosti:

původní text je vyřazen:

*Prívod STL plynovodu je ze západu od obce Rejšice. Prochází vlastní obcí Charvatce, pokračuje přes lokalitu U Pily do Jabkenic. Zde se větví a pokračuje rozvody po Jabkenicích a jednou z větví zásobuje lokalitu Na Květníku. Prívod a hlavní větve po obci D110 a průchod lokalitou U pily D110, větve D50, větev zásobující lokalitu Květník D50.*

původní text zůstává v platnosti:

za větou „Kapacitně rozvody plynu umožňují další rozvoj obytné zástavby.“ je text doplněn:

*Zastavitelné plochy budou plynofikovány.*

původní text je vyřazen:

*Ochranné pásmo 1m v zastavěném území, mimo zastavěné území 4m.*

původní text zůstává v platnosti:

původní text je vyřazen:

*Vedení stávajícího plynovodu je do návrhu územního plánu zakresleno podle dokumentace pro stavební povolení. Skutečné zaměřené provedení plynovodu není v době zpracování k dispozici.*

*Nově navržené trasy plynovodu zajišťují zásobování všech rozvojových zastavitelných ploch.*

*Nově navrhované trasy plynovodu STL zajišťující obsluhu navrhovaných rozvojových lokalit jsou v délce 3099m.*

### **D.1.6. Sdělovací síť a zařízení**

původní text:

*Východním okrajem katastru obce je veden dálkový optický kabel DOK 19.0.7. Nymburk - Mladá Boleslav, ten je součástí překryvné digitální sítě DON 97. Sdělovací síť a zařízení neovlivňují řešení územního plánu.*

je nahrazen:

*Stávající sdělovací síť a zařízení budou zachovány. Úprava stávajících sítí a zařízení a případná realizace nových sítí je přípustná v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.*

nadpis původního textu:

### **D.2. Návrh koncepce dopravy**

je nahrazen nadpisem:

### **D.2. Koncepce dopravy**

#### **D.2.1. Železniční doprava**

text zůstává v platnosti:

#### **D.2.2. Silniční doprava**

původní text je vyřazen:

*Problematika silniční dopravy na území obce Charvatce se v návrhu územního plánu projevuje ve dvou rovinách. V jedné z nich stávající silniční komunikace a jejich průchod zastavěným územím tvoří kostru urbanistické kompozice a tím i předurčují vývoj obce. Ve druhé rovině jsou stávající průtahy silničních komunikací zastavěným územím zdrojem zátěže území hlukem a exhalacemi.*

původní text zůstává v platnosti:



v původním textu věta:

*Na průtahy silničních komunikací zastavěným územím jsou v návrhu územního plánu napojeny místní komunikace zajišťující dopravní obsluhu zastavěného území.*

je nahrazena větou:

Na průtahy silničních komunikací zastavěným územím jsou napojeny místní komunikace zajišťující dopravní obsluhu zastavěného území.

dále původní text zůstává v platnosti:

původní text je vyřazen:

*Dopravní napojení místních komunikací na silnici II. a III. tř. musí splňovat požadavky pro připojování pozemních komunikací na nemovitosti dle ust. §10 zákona č. 13/1997 Sb., zákona o pozemních komunikacích. Budou respektována ochranná pásma silnic II. a III. tř. ve smyslu ust. § 30 cit. zákona, která rovněž limitují využití ploch.*

dále původní text zůstává v platnosti:

### **D.2.3. Místní a cyklistické komunikace**

původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věta:

*Jako příjezdové komunikace k některým objektům jsou využity stávající místní a účelové komunikace. Ty po zpevnění povrchu plně vyhoví požadavkům na dopravní obsluhu.*

je nahrazena větou:

Jako příjezdové komunikace k některým objektům jsou využity stávající místní a účelové komunikace, které po zpevnění povrchu plně vyhoví požadavkům na dopravní obsluhu.

dále původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věta:

*V návrhu územního plánu jsou zakresleny stávající cyklotrasy č. 143 a č. 8147.*

je nahrazena větou:

Stávající cyklotrasy č. 143 a č. 8147 budou stabilizovány.

dále původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věta:

*Nově je navržena cyklotrasa spojující cyklotrasu č. 8147 s obcí Chudíř, která je záměrně vedena po místních komunikacích a prochází centrem obce Charvatce.*

je nahrazena větou:

Nově je navržena cyklotrasa spojující cyklotrasu č. 8147 s obcí Chudíř, která bude vedena po místních komunikacích a prochází centrem obce Charvatce.

dále původní text zůstává v platnosti:

z původního textu je vyřazena věta:

*Nově navrhovaná trasa rozšiřuje možnost volby průjezdu územím.*

dále původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věta:

*V rámci změny č. 1 ÚPCh je navržena cyklotrasa spojující lokalitu Květník s vlastní obcí.*

je nahrazena větou:

Navržena je cyklotrasa spojující lokalitu Květník s vlastní obcí.

dále původní text zůstává v platnosti:

za větou „Tato cyklotrasa je vedena po obnovené místní komunikaci IV. tř. - DSU.“

je původní text doplněn:

Stávající síť místních a účelových komunikací bude stabilizována.

### **D.2.4. Letecká doprava**

původní text zůstává v platnosti:

nadpis původního textu:

### **D.3. Návrh koncepce nakládání s odpady**

je nahrazen nadpisem:

### **D.3. Koncepce nakládání s odpady**

v původním textu odstavce:

*V řešeném území obce Charvatce vzniká celá řada odpadů, jejichž likvidace je řešena následujícím způsobem.*

*Odpady vznikající u jednotlivých producentů působících v řešeném území jsou likvidovány prostřednictvím nasmlouvaných odběrů tj. odvozem a zpracováním u provozovatelů skládek.*

jsou nahrazeny odstavcem:

Odpady vznikající u jednotlivých producentů působících v řešeném území budou likvidovány mimo území obce.

dále původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věta:

*Sbírané odpady jsou likvidovány odvozem mimo řešené území.*

je nahrazena větou:

Sbírané odpady budou likvidovány odvozem mimo řešené území.

dále původní text zůstává v platnosti:

celá kapitola včetně názvu:

### **D.4. Návrh koncepce řešení požadavků civilní ochrany**

*Objednatelem nebyly stanoveny žádné specifické požadavky na zapracování problematiky civilní ochrany do konceptu řešení územního plánu. Požadavky civilní ochrany jsou stanoveny a členěny ve smyslu platných předpisů v oblasti civilní ochrany.*

#### **Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní**

*Zastavěné území obce Charvatce neleží v zátopové oblasti, ani není ohroženo průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní. Nejnižší výška terénu zastavěného území obce je 216 m.n.m. Ta je chráněna terénem s výškou 224m.n.m., který leží mezi Velkým záhumením rybníkem (hladina 221 m.n.m.) a nejnižše položenými plochami stávající zástavby i navrhovanými rozvojovými plochami. Proto není nutné řešit ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.*

#### **Zóny havarijního plánování**

*Pro území bývalého okresu Mladá Boleslav, kam spadá i řešené území obce Charvatce, se zóny havarijního plánování neřeší.*

#### **Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události**

*Ukrytí obyvatelstva bude řešeno podle plánu ukrytí v obci Charvatce (doporučuje se obci tento plán zpracovat) v improvizovaných úkrytech, zhotovených silami a prostředky obyvatelstva. K ukrytí se využijí ve stávající i plánované zástavbě prostory v podzemních podlažích (I.P.P.), případně vhodné prostory v I. nadzemním podlaží (I.N.P.).*

#### **Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování**

*Evakuace obyvatelstva mimo obec do jiných prostorů není třeba řešit. Shromažďovacím místem bude objekt obecního úřadu (p.p.č.178) a prostor před ním (p.p.č.582/1). Jde o kapacitně největší stavební objekt vhodný ke shromažďování obyvatel a jeho nouzovému ubytování. Pro tento objekt se v návrhu počítá s možností jeho napojení na mobilní zdroj elektrického proudu. Maximální počet převakuovaných osob ubytovatelných v objektu obecního úřadu může být 30.*

## **Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci**

*V obci není trvalý sklad materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci. Pro účely skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci lze využít jednací místnost na obecním úřadu (p.p.č.178).*

## **Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelná území obce**

*Na katastrálním území obce Charvatce se nenalézají trvale ani přechodně žádné nebezpečné látky, které by bylo nutné při havárii objektu vyvážet.*

## **Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události**

*Upozornění obyvatel na mimořádné události je prováděno místním rozhlasem. Pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací je možno využít pozemek p.č.52/5 k.ú. Charvatce u Jabkenic.*

## **Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území**

*Na katastrálním území obce Charvatce se nenalézají trvale ani přechodně žádné nebezpečné látky. Proto není nutné řešit ochranu před vlivy nebezpečných látek.*

## **Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií**

*V obci je veřejný (obecní) vodovod. Vodovodní řady v současnosti nejsou uvažovány pro požární účely. Zdroje požární vody jsou v obci zabezpečeny požární nádrží a dále vytypovaným místem pro odběr požární vody. Ve výjimečných případech je možno využít hydranty na koncích jednotlivých řadů pro požární účely. Pro nouzové zásobování vodou se využije stávajících studní se zdravotně nezávadnou vodou a mobilních zdrojů. Pro nouzové mobilní zásobování vodou jsou stanovena čtyři místa. První leží v centru obce Charvatce (p.p.č.582/1), ostatní jsou navržena v souvislosti s rozvojovými plochami PZ01 a PZ10, dále plochou PZ07 a plochou PZ16. Místa nouzového zásobování obyvatelstva vodou jsou zakreslena v grafické části dokumentace.*

*Nouzové zásobování obyvatelstva el. energií bude zajišťováno pouze pro objekt obecního úřadu (p.p.č.178), který je určen jako řídicí místo civilní ochrany a nouzového ubytování osob.*

*Obecně lze předpokládat, že z hlediska živelných katastrof mohou zastavěná území nejvíce ohrozit požáry stavebních objektů, požáry zemědělsky obhospodařovaných ploch a od východu požáry lesních ploch. Jako únikové cesty lze využít stávající silniční komunikace a místní účelové komunikace.*

*Ve výkresové části dokumentace jsou na samostatné mapě zobrazeny nejvýznamnější prvky řešení civilní ochrany obce Charvatce.*  
je nahrazena kapitolou:

## **D.4. Koncepce řešení požadavků civilní ochrany**

Požadavky civilní ochrany budou řešeny v rámci stávajících ploch s rozdílným způsobem využití a staveb na nich umístěných, zejména v rámci budovy obecního úřadu a budoucího komunitního centra (plochy OV). Samostatné plochy se pro tento účel nevymezují.

Úkryty obyvatelstva budou zřizovány především na plochách BV a SV v rámci podzemních a případně prvních nadzemních podlažích.

Pro evakuaci obyvatelstva a skladování materiálu civilní ochrany budou využity plochy OV v centru obce.

Pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci budou využity objekty na plochách OV.

Pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací bude využit pozemek p.č. 52/5 k.ú. Charvatce u Jabkenic.

**E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.**

#### **E.1. Koncepce uspořádání krajiny**

v původním textu věta:

*Urbanistická koncepce je založena na zachování rozdílného charakteru nezastavěné krajiny a zastavěných ploch sídel v nich se nacházejících.*

je nahrazena větou:

Koncepce je založena na zachování rozdílného charakteru nezastavěné krajiny a zastavěných ploch sídel v nich se nacházejících.

dále původní text zůstává v platnosti:

za větou „Navazující zalesněné plochy jsou součástí Jabkenické obory a nejsou součástí řešeného území.“ je původní text doplněn:

Výše popsany charakter krajiny bude do budoucna respektován.

v původním textu odstavce:

*Návrh územního plánu nepřipouští zástavbu na plochách plnicích funkce lesa. V návrhu územního plánu se připouští výstavba i na plochách nacházejících se 50m od kraje lesa.*

*Byla prověřena síť místních komunikací a účelových komunikací, které jsou potřebné pro zabezpečení veřejného přístupu do krajiny. V rámci změny č. 1 územního plánu Charvatce je ve výkresové části nově vyznačena místní komunikace IV. tř. - DSU evidovaná na katastru nemovitostí. Obnovením uvedené komunikace bude zajištěno propojení jižního okraje obce Charvatce s lokalitou Květník určené především pro pěší a cyklisty, a současně umožňující vjezd zemědělské techniky na přilehlé zemědělsky obhospodařované pozemky.*

*Celé území je zařazeno do zranitelné oblasti. Zranitelná oblast je územím, kde se vyskytují*

*- povrchové nebo podzemní vody, zejména využívané nebo určené jako zdroje pitné vody, v nichž koncentrace dusičnanů přesahuje hodnotu 50mg/l nebo mohou této hodnoty dosáhnout*

*- nebo povrchové vody, u nichž v důsledku vysoké koncentrace dusičnanů ze zemědělských zdrojů dochází nebo může dojít k nežádoucímu zhoršení jakosti vody.*

jsou nahrazeny odstavcem:

Územní plán nepřipouští zástavbu na plochách plnicích funkce lesa. Připouští se výstavba na plochách nacházejících se 50m od kraje lesa.

nadpis původního textu:

#### **E.2. Návrh územního systému ekologické stability**

je nahrazen nadpisem:

#### **E.2. Koncepce územního systému ekologické stability**

z původního textu je vyřazen odstavec:

*Návrh uvedený v generelu ÚSES lze vzhledem ke krajinnému rázu považovat za optimum požadavků uplatňovaných při ekologické stabilizaci území. Územní systém ekologické stability*

byl převzat ze zpracovaného generelu okresu Mladá Boleslav - zpracovatel: Ing. Milena Morávková, Nevanova 1069/37, Praha 6.

dále původní text zůstává v platnosti s doplněním funkčnosti či nefunkčnosti prvku ÚSES:

Lokální biocentrum – LBC 325 - funkční

Lokální biokoridor – LBK 273 - z části funkční, z části nefunkční

Lokální biokoridor – LBK 274 - funkční

Lokální biokoridor – LBK 272 - nefunkční

Charakteristika lokality: Uměle upravené koryto strouhy svedené do Kosořického rybníka se sukcesními bylinnými lemy.

z původního textu je vyřazen odstavec:

*Západní okraj katastru obce zasahuje ochranná zóna NRBK 69 Řepínský důl - Žehuňská obora.*

dále původní text zůstává v platnosti:

v původním textu odstavce:

*Východní část katastru obce je součástí přírodního parku Jabkenicko. Spadají sem lokality U Pily a Na Květníku. Přírodní park zahrnuje rozsáhlé lesní oblasti při JV hranici bývalého okresu Mladá Boleslav. Jeho jádrem je Jabkenická obora, dále zahrnuje i lesnaté území směrem k obci Ledce na severovýchodě, Pěčickou bažantnici na severozápadě a převážně zemědělskou krajinu s roztroušenými háji a rybníky, zasahující na západě až k silnici Jabkenice - Pěčice. Hlavním důvodem k vyhlášení byla souvislá plocha lesů, nepřítomnost větších sídlišť a soustavy převážně lesních rybníků zásobovaných vodou z lesních komplexů a tudíž neznečištěných smyvmem z polí a odpady z obcí. Jedná se o soustavu rybníků na Jabkenickém potoce, z nichž největší je rybník Vidlák a dále soustavu na Hladoměřském potoce a celou řadu drobných rybníků na lesních potocích.*

*Podkladem celé oblasti jsou svrchnoturonské slíny, které vystupují na povrch jen v údolních zářezích a pak v níže položené bezlesé oblasti. Podloží celého lesního celku tvoří staropleistocenní říční štěrky Jizery.*

*Botanicky se jedná o chudá lesní společenstva - původně borové doubravy, dnes většinou přeměněné na kulturní bory s menšími plochami původních dubů, ale i nepůvodních dřevin, především smrku. Pestřejší jsou porosty v údolních zářezích, kde se zachovaly fragmenty habrových doubrav, v nivě pak podmáčených olšin a vlhkých nivních luk.*

*Prvořadý význam mají soustavy lesních rybníků, které jsou refugiem řady dříve běžných, dnes mizejících vodních živočichů a rostlin. V Jabkenické oboře se chová především dančí zvěř.*

*Na území obce Charvatce se nenacházejí památné stromy.*

*Z hlediska dalšího vývoje prvku ÚSES na území obce Charvatce se jedná o dotvoření chybějících částí lokálního biokoridoru LBK 273. Jeho plocha je zařazena do ploch veřejně prospěšných opatření.*

*Pro doplnění a posílení přírodních složek v území jsou v návrhu územního plánu Charvatce navržena další opatření. Plochy orné půdy ležící v kontaktu s Velkým záhumením rybníkem a na těžko obhospodařovatelných partiích jsou navrženy k trvalému zatravnění.*  
je nahrazen odstavcem:

*Pro doplnění a posílení přírodních složek v území jsou navržena další opatření. Plochy orné půdy ležící v kontaktu s Velkým záhumením rybníkem a na těžko obhospodařovatelných partiích budou trvale zatravněny.*

v původním textu věta:

*Předpokládá se oboustranná výsadba stromořadí podél silničních komunikací a místních účelových komunikací.*

je nahrazena větou:

Navrhuje se oboustranná výsadba stromořadí podél silničních komunikací a místních účelových komunikací.  
dále původní text zůstává v platnosti:

### **E.3. Protierozní opatření**

v původním textu věta:

*Protierozní opatření jsou v návrhu územního plánu orientována především na změny v obhospodařování zemědělské půdy.*

je nahrazena větou:

*Protierozní opatření budou orientována především na změny v obhospodařování zemědělské půdy.*

dále původní text zůstává v platnosti:

dále původní text je vyřazen:

*Navržená opatření mají za cíl snížit intenzitu zemědělského obhospodařování na území obce. Tato opatření nejsou zařazena do ploch veřejných opatření ke zvyšování retenční schopnosti území.*

### **E.4. Ochrana území před povodní**

původní text zůstává v platnosti:

### **E.5. Rekreace**

původní text zůstává v platnosti:

z původního textu je vyřazena věta:

*Z těchto důvodů nebylo třeba vymezovat rozsáhlé plochy pro každodenní rekreaci.*

dále původní text zůstává v platnosti:

### **E.6. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění**

v původním textu odstavce:

*Celé řešené území se nachází v chráněném ložiskovém území Bezno (Mělnické pánev) stanoveného pro ochranu netěženého výhradního ložiska Mělnická pánev č. lož. 3075300. Do severního okraje řešeného území zasahuje CHLÚ Bezno, část ložiska štěrkopísku Jabkenice se stanoveným dobývacím prostorem Jabkenice.*

*Pro stavby v chráněném ložiskovém území nesouvisející s těžbou je nutno dodržet postup dle §18 a §19 zákona č. 44/1988 Sb. - horního zákona v platném znění. CHLÚ Bezno, část ložiska štěrkopísku je vyznačeno ve výkresové dokumentaci.*

jsou nahrazeny větou:

*Plochy pro dobývání nerostů se nevymezují.*

z původního textu je vyřazena kapitola E.7.:

### **E.7. Vymezení ochranných pásem, chráněných území a stanovení zátopových území**

*Řešené území se nenachází v zátopovém území vodních toků a nejsou pro něj stanoveny zátopové hranice.*

*Ochranné pásmo silničních komunikací II.tř. a III. tř. je 15 m od osy vozovky.*

*Ochranná pásma vedení sítí technické infrastruktury jsou vyznačena v dokumentaci týkající se technické infrastruktury.*

*Ochranná pásma sítí technické infrastruktury jsou v grafické části dokumentace zaznamenána v rozsahu zobrazitelném v příslušném měřítku.*

*Vzhledem k použitému měřítku nejsou na výkresech zaznamenány:*

- *ochranné pásmo el. kabelových rozvodů VN je 1 m po obou stranách krajních kabelů.*
- *ochranné pásmo vodovodních řadů a kanalizační stoky do DN500 je 1,5 m od vnějšího okraje potrubí*
- *vzdálenost žumpy od studny či vodovodu je v rozmezí 5 až 12 m od potrubí*
- *kabely spojů 1,5 m po stranách krajního vedení*
- *rozvody plynu STL 1 m od vnějšího okraje potrubí*

*Ve výkresové části dokumentace jsou zaznamenány:*

- *ochranná pásma elektrického venkovního vedení VN 22 kV - 7 m od krajního vodiče u starších typů vedení 10 m od krajního vodiče.*
- *pro stanovení ochranného pásma pozemních trafostanic VN/NN je orientačně s ohledem na požadavky požární bezpečnosti stanoveno 10 m od vlastního objektu. Upřesnění ochranného pásma pozemních trafostanic je nutno dohodnout s příslušným rozvodným závodem podle typu trafostanice.*
- *ochranné pásmo silničních komunikací II. tř. a III. tř. je 15 m od osy vozovky.*

*Limity území vyplývající z prvků ochrany přírody a krajiny, s vymezením ÚSES jsou zaznamenány v grafické části dokumentace. V ní je i vyznačeno pásmo 50 m od ploch plnicích funkci lesa.*

*V grafické části dokumentace jsou vyznačena ochranná pásma vodních zdrojů. Jejich vyznačení bylo provedeno podle vodohospodářských map.*

*Pro sledované vodní zdroje jsou vyhlášena pásma hygienické ochrany (PHO). V PHO II. stupně je navržena rozvojová plocha PZ12.*

*Ve výkresové části odůvodnění územního plánu jsou na výkresu č. 03 zakresleny plochy meliorací, tedy plochy investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti. V rámci zakreslených ploch se nachází hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) 01,02,03 a část 01 - U Chudíře, dále zatrubněné HOZ a.p.*

*Veškeré stavby dotýkající se vodních toků je nutno již v záměru projednat s Povodím Labe nebo se Zemědělskou vodohospodářskou správou dle příslušnosti toku. Pro potřeby správy a údržby vodních toků a vodohospodářských zařízení je nutné zachovat po obou březích volný nezastavěný pruh o šířce 6 m od břehové čáry. Při výsadbě vysokorostoucí zeleně je zapotřebí zachovat přístup k vodnímu toku z jedné strany nezbytný k jeho údržbě.*

*Řešené území leží v zájmovém území ČR MO s výškovým omezením staveb tj. v prostoru pro nízké létání letounů Armády ČR o poloměru 10,2 km.*

*z původního textu je vyřazena kapitola E.8.:*

#### **E.8. Ochrana před nepříznivými účinky ozáření z přírodních radionuklidů**

*Ochrana před nepříznivými účinky ozáření z přírodních radionuklidů řeší příslušná ustanovení zák.č.18/1997 Sb., o mírovém využívání energie a ionizujícího záření (atomový zákon) ve znění pozdějších předpisů, a vyhl. Č. 307/2002 Sb., o radiační ochraně, ve znění vyhl. Č. 499/2005 Sb.. V případě, že budou v řešeném území umístovány stavby s obytnými nebo pobytovými místnostmi musí být zajištěno stanovení radonového indexu pozemku a výsledky předloženy příslušnému stavebnímu úřadu, který dále postupuje v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a souvisejícími ustanoveními výše uvedených právních předpisů.*

#### **F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.**

*původní text je vyřazen:*

Druhy ploch uvedené v § 4 až §19 vyhl.501/2006 Sb. jsou dále podrobněji členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území. Ke každému typu plochy je přiřazen specifický kód, u dopravních ploch pak funkční třída místní komunikace či kategorie silniční komunikace apod.

V grafické části dokumentace (výkresy č.01 a 02) je podrobně specifikováno členění řešeného území na plochy zastavitelné a nezastavitelné. Pro zastavitelné plochy je jejich funkční náplň závazná v rozsahu vymezené plochy na výkrese a příslušné charakteristiky plochy s rozdílným způsobem využití.

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu podrobně specifikuje kapitola - F.2. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím, čímž mohou vznikat, měnit se nebo zanikat práva a povinnosti fyzických a právnických osob vázaných na konkrétní pozemky.

z původního textu je vyřazena kapitola F.1.:

### **F.1. Základní pojmy a nástroje**

Pojmy uváděné v této dokumentaci jsou používány shodně s platným zněním stavebního zákona č.183/2006 Sb. a prováděcích vyhlášek.

Rozhodování o využití území resp. o lokalizaci konkrétní činnosti na pozemku se provádí na základě charakteristiky způsobu využití plochy (území), resp. zatížení konkrétního pozemku určitým břemenem (např. místním systémem ekologické stability, veřejně prospěšnou stavbou, veřejně prospěšným opatřením atp.). Územní vymezení a kódy těchto ploch jsou obsahem hlavních výkresů č.01 a 02. Verbální charakteristiky využití ploch podle označení a kódů jsou obsahem kapitoly F.3. „Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím“.

z původního textu je vyřazena kapitola F.2.:

### **F.2. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím**

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím je základním prostředkem regulace činností a využití území. Zákres členění území s vyznačením kódů je proveden především na hlavním výkresu č.v. 02.

- Kódy vázané na neurbanizované území specifikující jeho charakteristiky využití jsou na výkresu č.02.

Charakteristika každé plochy použité v hlavním výkresu je specifikována v kapitole F.3. „Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím“.

Z hlediska využití je řešený katastr správního území obce Charvatce členěn na:

**a) zastavěné či zastavitelné území** (stavební pozemky a zastavitelné plochy ve smyslu §2 zákona 183/2006 Sb.) a to:

- **stabilizované plochy:** stavby a užívání pozemků je v souladu s charakteristikou využití, určenou územním plánem (ÚP). V případě nesouladu a jestliže není možné upravit užití staveb podle návrhu ÚP, jsou stávající stavby ponechány na dožití.
- **plochy změn** (zastavitelné plochy): správní rozhodnutí bude povolovat využití území a stavby pouze v souladu s územním plánem.
- **územní rezervy:** výhledově využitelné plochy pro zastavění, potřebné pro další rozvoj obce, či umožňující jeho rozvoj nejsou pro území obce Charvatce stanoveny

**b) území neurbanizované (nezastavitelné):**

- na těchto plochách je možné povolit stavby pouze pro činnosti související s jejich



charakteristikou (např. dočasné hospodářské zemědělské stavby) viz. kapitola F.3.  
„Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím“.

### **F.3. Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím**

V původním textu odstavce:

*Označení charakteristik funkčního využití ploch odpovídá kódům použitým v hlavním výkresu (kde je patrné i jejich územní vymezení) a grafice výkresu*

**a) Území zastavěné či zastavitelné** - zastavěné nebo s další možností zástavby. Kód je vyznačen jedním nebo více písmeny, či číslicemi.

**b) Území neurbanizované** - krajinné zóny tj. pozemky, které nejsou určeny k zastavění. Kód je vyznačen jedním nebo více písmeny.

*Charakteristika využití plochy - převažující účel využití:*

*A – hlavní využití*

*B – přípustné využití*

*C – nepřípustné využití*

*D – podmíněně přípustné využití*

*Převažující účel využití určuje zásadní zaměření pro využití území. Přípustné využití nesmí být v konfliktním vztahu k převažujícímu účelu využití (má charakter doplňujících činností) - pro jejich realizaci je nutný souhlas pořizovatele územní dokumentace.*

*Činnosti (funkční využití), které nejsou v charakteristice obsaženy pod žádným z bodů musí být odsouhlaseny pořizovatelem územní dokumentace, a to na základě studie stavby pořízené investorem stavby. Dále tyto činnosti podléhají povolovacímu řízení na základě platných předpisů a zákonů z oblasti hygieny prostředí, územního, stavebního a občanského práva atd.*

*Pravidla pro uspořádání území (objemová a plošná) jsou stanovena regulativy a limity prostorového uspořádání (koeficient zastavění, výšková a plošná omezení, způsob zástavby atd.).  
jsou vyřazeny.*

nadpis kapitoly F.3.1. je z textu vyřazen:

#### **F.3.1. Území urbanizované - zastavěné nebo zastavitelné**

##### **F.3.1.1. Bydlení v rodinných domech, venkovské - BV**

podnadpis je z textu vyřazen:

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití :

původní text zůstává v platnosti:

B. přípustné využití :

původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věta:

*Technické vybavení sloužící potřebám zóny.*

je nahrazena větou:

*Technické vybavení sloužící potřebám plochy.*

C. nepřípustné využití :

původní text zůstává v platnosti:

podnadpis textu:

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

je nahrazen:

Podmínky prostorového uspořádání:

v původním textu odstavec:

*Jednotlivé objekty, popř. seskupení obytných a hospodářských objektů (statky), jejichž využití odpovídá nárokům na rodinné bydlení s užitkovými zahradami, koeficient zastavění na nově navrhovaných plochách 40 % na plochách zastavěných před rokem 1990 60%.*

je nahrazen:

Jednotlivé objekty, popř. seskupení obytných a hospodářských objektů (statky), jejichž využití odpovídá nárokům na rodinné bydlení s užitkovými zahradami, koeficient zastavění na nově navrhovaných plochách 0,4 na plochách zastavěných před rokem 1990 0,6.

dále původní text zůstává v platnosti:

#### **F.3.1.2. Plochy smíšené obytné, venkovské - SV**

podnadpis je z textu vyřazen:

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití :

původní text zůstává v platnosti:

B. přípustné využití:

původní text zůstává v platnosti:

za první větou je původní text doplněn:

Zařízení sociální a zdravotní péče.

původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věta:

*Technické vybavení sloužící obyvatelům zóny.*

je nahrazena větou:

Technické vybavení sloužící potřebám plochy.

dále původní text zůstává v platnosti:

C. nepřípustné využití:

původní text zůstává v platnosti:

dále je původní text vyřazen:

*Bydlení v bytových domech, individuální rekreace, výrobní činnost (průmyslová, drobná výroba a služby, zemědělská a lesní).*

*D. podmíněně přípustné využití:*

*Objekty a zařízení sociální a zdravotní péče.*

podnadpis textu:

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

je nahrazen:

Podmínky prostorového uspořádání:

původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věta:

*Koeficient zastavění max. 30 %.*

je nahrazena větou:

*Koeficient zastavění max. 0,3.*

dále původní text zůstává v platnosti:

### **F.3.1.3. Plochy občanského vybavení, veřejná infrastruktura – OV**

podnadpis je z textu vyřazen:

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

původní text zůstává v platnosti:

dále je původní text vyřazen:

*Plochy musí vyhovovat znění §2 odst.1, písm.k,3. stavebního zákona č. 183/2006 Sb.*

B. přípustné využití:

původní text:

*Umístění zařízení technické infrastruktury v rámci dominantní činnosti.*

je nahrazen textem:

Umístění sítí a zařízení technické infrastruktury, obchodní prodej a služby jako doplňková zařízení občanského vybavení. Místní obslužné, pěší a cyklistické komunikace.

C. nepřípustné využití:

původní text:

*Všechny druhy činností, které neodpovídají dominantní činnosti.*

je nahrazen textem:

Všechny druhy činností, které neodpovídají hlavním u a přípustnému využití.

podnadpis textu:

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

je nahrazen:

Podmínky prostorového uspořádání:

v původním textu odstavce:

*Objekty a skupiny objektů na pozemcích, jejichž využití je podřízeno dominantní funkci musí splňovat koeficient zastavění, který je u nově navrhovaných lokalit maximálně 60% u stávající zástavby bez omezení.*

je nahrazen odstavcem:

Objekty a skupiny objektů na pozemcích musí splňovat koeficient zastavění, který je u nově navrhovaných lokalit maximálně 0,6 u stávající zástavby bez omezení.

dále původní text zůstává v platnosti:  
v původním textu věta:

*Účelové stavby a provozy v nich nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné zóny (budovy).*

je nahrazena větou:

Účelové stavby a provozy v nich nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné plochy (budovy).

#### **F.3.1.4. Plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední - OM** podnadpis je z textu vyřazen:

##### Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití :

původní text zůstává v platnosti:

B. přípustné využití:

původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věta:

*Parkoviště pro potřebu zóny a technické vybavení sloužící především potřebám zóny.*

je nahrazena větou:

Parkoviště pro potřebu zóny a technické vybavení sloužící především potřebám plochy.

dále původní text zůstává v platnosti:

C. nepřípustné využití:

původní text zůstává v platnosti:

podnadpis textu:

##### Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

je nahrazen:

##### Podmínky prostorového uspořádání:

v původním textu věta:

*Objekty a skupiny objektů na pozemcích, jejichž využití je podřízeno dominantní funkci musí splňovat koeficient zastavění, který je u nově navrhovaných lokalit maximálně 60% u stávající zástavby bez omezení.*

je nahrazena větou:

Objekty a skupiny objektů na pozemcích, musí splňovat koeficient zastavění, který je u nově navrhovaných lokalit maximálně 0,6 u stávající zástavby bez omezení.

dále původní text zůstává v platnosti:

#### **F.3.1.5. Plochy občanského vybavení, plochy pro tělovýchovu a sport – OS** podnadpis je z textu vyřazen:

##### Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití :

původní text zůstává v platnosti:

B. přípustné využití:

původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věty:

*Pouze činnosti slučitelné s dominantní činností, které svým provozem neovlivní negativně sousední pozemky.*

*Technické vybavení sloužící potřebám zóny.*

jsou nahrazena větou:

Technické vybavení sloužící potřebám plochy.

dále původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věta:

*Parkoviště pro potřebu zóny a technické vybavení sloužící především potřebám zóny .*

je nahrazena větou:

Parkoviště a technické vybavení sloužící především potřebám plochy.

dále původní text zůstává v platnosti:

C. nepřípustné využití:

původní text:

*Nepovolují se provozy a služby narušující kvalitu prostředí a neslučitelné s dominantní činností.*

je nahrazen textem:

Nepovolují se provozy a služby narušující kvalitu prostředí a neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.

podnadpis textu:

*Podmínky plošného a prostorového uspořádání:*

je nahrazen:

*Podmínky prostorového uspořádání:*

v původním textu věty:

*Jednotlivé objekty, popřípadě skupiny objektů, jejichž využití odpovídá nárokům rekreačního nebo aktivního sportu, koeficient zastavění max. 50 %. Povolování výstavby účelových staveb bude řešeno individuálně, podle konkrétního záměru.*

jsou nahrazeny větou:

Jednotlivé objekty, popřípadě skupiny objektů, jejichž využití odpovídá nárokům rekreačního nebo aktivního sportu, koeficient zastavění max. 0,5.

dále původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věta:

*Výška objektů max. 2. nadzemní podlaží a podkroví, u halových staveb max. 15 m.*

je nahrazena větou:

Výška objektů max. 2. nadzemní podlaží a podkroví, u halových staveb celková výška max. 15 m.

dále původní text zůstává v platnosti:

v původním textu věta:

*Podíl zeleně bude upřesněn dle konkrétních podmínek minimálně 10 %.*

je nahrazena větou:

Minimální koeficient zeleně je stanoven na 0,1.

#### **F.3.1.6. Plochy rekreace, plochy staveb pro rodinnou rekreaci - RI**

podnadpis je z textu vyřazen:

Podmínky funkčního využití ploch:

A.hlavní využití:

původní text zůstává v platnosti:

B. přípustné využití:

původní text zůstává v platnosti:

C. nepřípustné využití:

původní text zůstává v platnosti:

podnadpis textu:

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

je nahrazen:

Podmínky prostorového uspořádání:

v původním textu věta:

*Jednotlivé objekty, popřípadě seskupení hlavních a doplňkových objektů, jejichž využití odpovídá nárokům pasivní rekreace s užitkovými zahradami, koeficient zastavění max. 30 %.*  
je nahrazena větou:

Jednotlivé objekty, popřípadě seskupení hlavních a doplňkových objektů, jejichž využití odpovídá nárokům pasivní rekreace s užitkovými zahradami, koeficient zastavění max. 0,3.

dále původní text zůstává v platnosti:

#### **F.3.1.7. Plochy výroby a skladování, zemědělská výroba - VZ**

podnadpis je z textu vyřazen:

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

původní text zůstává v platnosti:

B. přípustné využití:

v původním textu je odstavec:

*Výrobní zpracovatelská - potravinářský průmysl, správně administrativní zemědělské služby, stravovací a obslužná pro lokální potřebu, provozy údržby staveb a techniky, specifické zemědělské služby a sklady.*

nahrazen odstavcem:

Výrobní zpracovatelská zařízení - potravinářský průmysl, správně administrativní zemědělské služby, stravovací a obslužná zařízení pro lokální potřebu plochy, provozy údržby staveb a techniky, specifické zemědělské služby a sklady. Bydlení provozovatele.

dále původní text zůstává v platnosti:

C. nepřípustné využití:

původní text:

*Bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů), rekreace, zdravotnictví a sociální služby (nemocnice - lůžková oddělení, domovy důchodců), základní školství a ostatní činnosti nesouvisející se zemědělskou činností.*

je nahrazen textem:

Činnosti nesouvisející se zemědělskou výrobou a hlavním či přípustným využitím.

podnadpis textu:

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

je nahrazen:

Podmínky prostorového uspořádání:

v původním textu je odstavec:

*Pro stávající stabilizované zemědělské areály platí podíl zastavěných ploch max. 40%. Podíl zelených ploch na nezpevněných plochách, osázených keřovou a stromovou ochrannou zelení min. 30 %. U nově navrhovaných zemědělských areálů smí být podíl zastavěných ploch max. 35% podíl zeleně na nezpevněných plochách, osázených keřovou a stromovou ochrannou zelení min. 35%.*

nahrazen odstavcem:

Pro stávající stabilizované zemědělské areály platí koeficient zastavění maximálně 0,4. Koeficient zeleně je stanoven na 0,3. U nově navrhovaných zemědělských areálů smí být koeficient zastavění maximálně 0,35 a minimální koeficient zeleně je stanoven na 0,35.

dále původní text zůstává v platnosti:

nadpis kapitoly F.3.2. je z textu vyřazen:

### **F.3.2. Plochy systému sídelní zeleně**

#### **F.3.2.1. Plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích - ZV**

podnadpis je z textu vyřazen:

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití :

původní text zůstává v platnosti:

B. přípustné využití:

původní text zůstává v platnosti:

v původním textu je věta:

*Obslužná zařízení a občanské vybavení formou drobných staveb, podřízené provozem dominantní přírodní a rekreační funkci.*

nahrazena větou:

Obslužná zařízení a občanské vybavení formou drobných staveb, umísťování drobné architektury a mobiliáře parteru, podřízené provozem dominantní přírodní a rekreační funkci.

dále původní text zůstává v platnosti:

za větou „Zahradnická úprava a údržba.“ je původní text doplněn:

Je možné oplocování pozemků. Umístění sítí a zařízení technické infrastruktury

C. nepřipustné využití:

původní text:

*Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s vymezenými přijatelnými činnostmi dle bodu B., silniční doprava, intenzivní formy hospodaření a pod.*

je nahrazen textem:

Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s vymezeným přípustným využitím, silniční doprava, intenzivní formy hospodaření a pod.

podnadpis textu:

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

je nahrazen:

Podmínky prostorového uspořádání:

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Je možné situovat drobnou architekturu, v souvislosti s využitím parteru k rekreaci nebo pro pohřební účely. Je možné oplocování pozemků.*

dále původní text zůstává v platnosti:

### **F.3.2.2. Plochy systému sídelní zeleně, zeleň soukromá a vyhrazená - ZS**

podnadpis je z textu vyřazen:

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

v původním textu je věta:

*Stabilizace přírodní složky v rámci souvisle zastavěného území sídla výlučně soukromého charakteru.*

nahrazena větou:

Stabilizace přírodní složky v rámci zastavěného území sídla výlučně soukromého charakteru.  
dále původní text zůstává v platnosti:

B. přípustné využití:

původní text zůstává v platnosti:

C. nepřipustné využití:

původní text:

*V rámci těchto ploch nelze realizovat stavby trvalé ani dočasné, s výjimkou uvedenou v bodu B, dále zde nelze realizovat drobné stavby hospodářského, rekreačního a sportovního charakteru (rodinné bazény, tenisové kurty atp.).*



je nahrazen textem:

V rámci těchto ploch nelze realizovat stavby trvalé ani dočasné, pokud nejsou uvedeny v přípustném využití, dále zde nelze realizovat drobné stavby hospodářského, rekreačního a sportovního charakteru ( rodinné bazény, tenisové kurty atp.).

podnadpis textu:

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

je nahrazen:

Podmínky prostorového uspořádání:

původní text zůstává v platnosti:

### **F.3.2.3. Plochy systému sídelní zeleně, zeleň přírodního charakteru - ZP**

podnadpis je z textu vyřazen:

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

původní text zůstává v platnosti:

B. přípustné využití:

původní text zůstává v platnosti:

původní text je doplněn:

Umístění sítí a zařízení technické infrastruktury

C. nepřípustné využití:

původní text:

*Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s vymezenými přijatelnými činnostmi, dle bodu B., silniční doprava, intenzivní formy hospodaření apod.*

je nahrazen textem:

Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s činnostmi uvedenými v přípustném využití, silniční doprava, intenzivní formy hospodaření apod.

podnadpis textu:

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

je nahrazen:

Podmínky prostorového uspořádání:

původní text zůstává v platnosti:

z původního textu je vyřazen odstavec:

*S ohledem na zachování funkce interakčního prvku systému ekologické stability je nepřijatelné oplocování pozemků.*

dále původní text zůstává v platnosti:

### **F.3.2.4. Plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační - ZO**

podnadpis je z textu vyřazen:

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

původní text zůstává v platnosti:

B. přípustné využití:

původní text zůstává v platnosti:

C. nepřípustné využití:

původní text:

*Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s vymezenými přijatelnými činnostmi, dle bodu B., silniční doprava, intenzivní formy hospodaření apod. je nahrazen textem:*

Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s činnostmi uvedenými v přípustném využití, silniční doprava, intenzivní formy hospodaření apod.

podnadpis textu:

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

je nahrazen:

Podmínky prostorového uspořádání:

původní text zůstává v platnosti:

z původního textu je vyřazen odstavec:

*S ohledem na zachování funkce interakčního prvku systému ekologické stability je nepřijatelné oplocování pozemků, přípouští se oplocení zařízení technické infrastruktury.*

dále původní text zůstává v platnosti:

nadpis kapitoly F.3.3. je z textu vyřazen:

**F.3.3. Plochy zemědělské**

**F.3.3.1. Plochy zemědělské, louky, drnový fond - NZL**

podnadpis je z textu vyřazen:

Podmínky funkčního využití ploch:

A.hlavní využití:

původní text zůstává v platnosti:

B. přípustné využití:

původní text zůstává v platnosti:

C. nepřípustné využití:

původní text zůstává v platnosti:

podnadpis textu:

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

je nahrazen:

Podmínky prostorového uspořádání:

původní text zůstává v platnosti:

### **F.3.3.2. Plochy zemědělské, orná půda - NZO**

podnadpis je z textu vyřazen:

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

původní text zůstává v platnosti:

B. přípustné využití:

původní text zůstává v platnosti:

C. nepřípustné využití:

původní text zůstává v platnosti:

podnadpis textu:

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

je nahrazen:

Podmínky prostorového uspořádání:

původní text zůstává v platnosti:

### **F.3.3.3. Plochy zemědělské, sady a vinice - NZS**

podnadpis je z textu vyřazen:

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

původní text zůstává v platnosti:

B. přípustné využití:

původní text zůstává v platnosti:

C. nepřípustné využití:

původní text zůstává v platnosti:

podnadpis textu:

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

je nahrazen:

Podmínky prostorového uspořádání:

původní text zůstává v platnosti:

### **F.3.4. Plochy lesní - NL**

podnadpis je z textu vyřazen:

Podmínky funkčního využití ploch:

A. hlavní využití:

původní text zůstává v platnosti:

původním textu je věta:

*Základní funkcí je lesní výroba, podřízená požadavkům lesního hospodářského plánu (LPF) a lesním hospodářským osnovám (LHO).*

nahrazena větou:

*Základní funkcí je lesní výroba, podřízená požadavkům lesního hospodářského plánu (LHP) a lesním hospodářským osnovám (LHO).*

B. přípustné využití:

původní text zůstává v platnosti:

C. nepřípustné využití:

původní text zůstává v platnosti:

podnadpis textu:

*Podmínky plošného a prostorového uspořádání:*

je nahrazen:

*Podmínky prostorového uspořádání:*

původní text zůstává v platnosti:

### **F.3.5. Plochy vodní a vodohospodářské - W**

podnadpis je z textu vyřazen:

*Podmínky funkčního využití ploch:*

doplněn je podnadpis:

A. hlavní využití:

původním textu je věta:

*Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, a jiné pozemky určené pro vodohospodářské využití.*

nahrazena větou:

*Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, mokřady a jiné pozemky určené pro vodohospodářské využití.*

dále původní text zůstává v platnosti:

podnadpis textu:

*Podmínky plošného a prostorového uspořádání:*

je nahrazen:

*Podmínky prostorového uspořádání:*

původní text zůstává v platnosti:

nadpis kapitoly F.3.6. je z textu vyřazen:

### **F.3.6. Plochy dopravní infrastruktury**

#### **F.3.6.1. Plochy dopravní infrastruktury - silniční komunikace**

původní text zůstává v platnosti:

v původním textu je označení silnic:

*DS2T - plochy dopravní infrastruktury - silnice II.tř.*

*DS3T - plochy dopravní infrastruktury - silnice III.tř.*

nahrazeno a doplněno o jejich specifikace:

### **Silnice II. třídy - DS2T**

A. hlavní využití :

Plocha vymezující silnici II.tř. včetně souvisejících pozemků a staveb. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství silnice.

B. přípustné využití:

Vedení a stavby technické infrastruktury, doprovodná zeleň.

C. nepřípustné využití:

Všechny druhy využití mimo uvedené v bodech A. a B.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

V těchto plochách (v nezastavěném území, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso silnice a silniční pomocné pozemky) lze umísťovat vedení a stavby technické infrastruktury. Mimo vlastní těleso silnice lze umísťovat doprovodnou zeleň.

### **Silnice III. třídy - DS3T**

A. hlavní využití :

Plocha vymezující silnici III.tř. včetně souvisejících pozemků a staveb. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství silnice.

B. přípustné využití:

Vedení a stavby technické infrastruktury, doprovodná zeleň.

C. nepřípustné využití:

Všechny druhy využití mimo uvedené v bodech A. a B.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

V těchto plochách (v nezastavěném území, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso silnice a silniční pomocné pozemky) lze umísťovat vedení a stavby technické infrastruktury. Mimo vlastní těleso silnice lze umísťovat doprovodnou zeleň.

### **F.3.6.2. Místní komunikace**

původní text zůstává v platnosti:

v původním textu je označení místních komunikací:

*DS1B - plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace II.tř., funkční třída B1*

*DS2B - plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace III.tř., funkční třída B2*

*DS3C - plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace III.tř., funkční třída C3*

*DS1D - plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace IV.tř., funkční třída D1*

*DSU - plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace IV.tř.. Dále nečleněné komunikace zajišťující průjezd a průchod územím. U stávajících komunikací se jedná především o účelové*

*komunikace, polní cesty, lesní cesty apod., které jsou plošně vymezeny a vedeny na katastru nemovitostí jako samostatný pozemek. U navrhovaných se jedná o samostatné přístupy k pozemkům a nemovitostem s minimální dopravní zátěží.*

*Dle označení v příslušné třídě místní komunikace jsou závazné podmínky jejich užívání, včetně podmínek omezujících jejich užívání.*

*Odstavování vozidel je možné pouze na vyznačených místech. Konkrétní návrh řešení místních komunikací bude vycházet z místní dopravní situace, rozmístění vstupů na pozemky, do objektů atd.*

nahrazeno a doplněno o jejich specifikace:

### **Místní komunikace II. třídy, funkční skupina B - DS1B**

A. hlavní využití :

Plocha určená pro sběrné komunikace nižších obytných útvarů pro jejich obsluhu, průtahy silnic II. třídy zastavěným územím, s důrazem na dopravní význam v území a částečné umožnění přímé obsluhy objektů. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství procházející silnice.

Při návrhu dopravního prostoru (pokud je to technicky možné) je vždy vyžadováno řešení zajišťující samostatné pruhy automobilové dopravy, samostatné pruhy pro cyklisty (pokud je navrženou plochou vedena cyklotrasa) a samostatné chodníky.

B. přípustné využití:

Vedení a stavby technické infrastruktury, doprovodná zeleň.

C. nepřípustné využití:

Všechny druhy využití mimo uvedené v bodech A. a B.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

V těchto plochách, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat vedení a stavby technické infrastruktury.

Mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat zeleň veřejných prostranství.

Je možné zřizovat samostatné pruhy pro parkování a zastavování vozidel.

### **Místní komunikace III. třídy, funkční skupina C - DS2B**

A. hlavní využití :

Plocha určená pro sběrné komunikace nižších obytných útvarů pro jejich obsluhu, průtahy silnic III. třídy zastavěným územím, s důrazem na dopravní význam v území a částečné umožnění přímé obsluhy objektů. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství procházející silnice.

Při návrhu dopravního prostoru (pokud je to technicky možné) je vždy vyžadováno řešení zajišťující samostatné pruhy automobilové dopravy, samostatné pruhy pro cyklisty (pokud je navrženou plochou vedena cyklotrasa) a samostatné chodníky.

B. přípustné využití:

Vedení a stavby technické infrastruktury, doprovodná zeleň.

C. nepřípustné využití:

Všechny druhy využití mimo uvedené v bodech A. a B.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

V těchto plochách, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat vedení a stavby technické infrastruktury.

Mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat zeleň veřejných prostranství.

Je možné zřizovat samostatné pruhy pro parkování a zastavování vozidel.

### **Místní komunikace III. třídy, funkční skupina C - DS3C**

#### **A. hlavní využití :**

Plocha určená pro obsluhu výrobních areálů, s důrazem na dopravní význam. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství místní komunikace.

Při návrhu dopravního prostoru je vždy vyžadováno řešení zajišťující samostatné pruhy automobilové dopravy, samostatné pruhy pro cyklisty (pokud je navrženou plochou vedena cyklotrasa) a samostatné chodníky.

#### **B. přípustné využití:**

Vedení a stavby technické infrastruktury, doprovodná zeleň.

#### **C. nepřípustné využití:**

Všechny druhy využití mimo uvedené v bodech A. a B.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

V těchto plochách, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat vedení a stavby technické infrastruktury.

Mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat zeleň veřejných prostranství.

Je možné zřizovat samostatné pruhy pro parkování a zastavování vozidel.

### **Místní komunikace IV. třídy, funkční podskupina D1 - DS1D**

#### **A. hlavní využití :**

Plocha určená pro dopravní obsluhu obytných a rekreačních zón ve stávajících i nově navrhovaných souborech s nízkopodlažní zástavbou, s charakterem obytné ulice. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství místní komunikace.

Přímá obsluha všech objektů za stanovených podmínek. Dopravní rychlost omezena dopravním značením a zpomalujícími prvky. Při návrhu dopravního prostoru je nutné vycházet z principu přednosti pohybu chodců před nemotorovými a motorovými dopravními prostředky.

#### **B. přípustné využití:**

Vedení a stavby technické infrastruktury, doprovodná zeleň.

#### **C. nepřípustné využití:**

Všechny druhy využití mimo uvedené v bodech A. a B.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

V těchto plochách, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat vedení a stavby technické infrastruktury.

Mimo vlastní těleso komunikace lze umisťovat zeleň veřejných prostranství.

Je možné zřizovat samostatné pruhy pro parkování a zastavování vozidel.

Je požadováno řešení uplatňující střídání materiálů v jízdní dráze, zúžení průjezdných profilů, optické uspořádání komunikace, jízdní překážky apod. Odstavování vozidel je možné pouze na vyznačených místech. Konkrétní návrh řešení bude vycházet z místní dopravní situace, rozmístění vstupů a vjezdů na pozemky, do objektů atd.

### **Účelové komunikace, polní a lesní cesty - DSU**

A. hlavní využití :

Dále nečleněné komunikace zajišťující průjezd a průchod územím. Jedná se především o účelové komunikace, zemědělské účelové komunikace, polní cesty, lesní cesty apod. sloužící k dopravní obsluze a zpřístupnění nezastavěných případně zastavěných pozemků. Jedná se o komunikace, které jsou plošně vymezeny a nejsou součástí jiné plochy s rozdílným způsobem využití. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství účelové komunikace, polní či lesní cesty.

B. přípustné využití:

Vedení a stavby technické infrastruktury, doprovodná zeleň.

C. nepřípustné využití:

Všechny druhy využití mimo uvedené v bodech A. a B.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

V těchto plochách, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso komunikace lze umisťovat vedení a stavby technické infrastruktury.

Mimo vlastní těleso komunikace lze umisťovat zeleň veřejných prostranství.

z původního textu je vyřazena kapitola F.3.7.:

#### **F.3.7. Plocha skládky TDO po rekultivaci**

*Plocha bývalé skládky tuhého domovního odpadu je v územním plánu obce označena v grafické části dokumentace liniově. Plocha je po rekultivaci.*

### **F.4. Stanovení omezujících podmínek pro využití zastavitelných ploch a stavebních objektů**

původní text je vyřazen:

*Řešené území leží v zájmovém území ČR MO s výškovým omezením staveb tj. v prostoru pro nízké létání letounů Armády ČR o poloměru 10,2 km. Na celém řešeném území obce Charvatce podléhají veškeré dominantní stavby a objekty přecházející stávající hladinu zástavby a porost posouzení Vojenské ubytovací a stavební správě Praha. Tato omezující podmínka se týká všech staveb a objektů, které mají výšku vyšší než 20 m nad stávajícím přílehlým terénem.*

*Na celém řešeném území obce Charvatce lze realizovat objekty pouze se šikmými střechami. V odůvodněných případech, po přezkoumání a zdokladování konkrétního záměru investora, lze připustit i ploché zastřešení.*

*Požaduje se na celém řešeném území nezvyšovat přípustnou úroveň znečištění ovzduší.*



*U nových staveb a změnách stávajících staveb využít centrálních zdrojů tepla, popř. alternativních zdrojů. Pro každou plochu s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny konkrétní podmínky prostorového uspořádání.*

*Při umísťování staveb na pozemcích situovaných při silniční komunikaci II. tř. č. 275 (Luštěnice-Mčely) a silniční komunikaci III. tř. č. 27510 (Voděradý- Chudíř) řešit umístění obytných a pobytových částí staveb tak, aby byly splněny podmínky §30 zák.č.258/2000 Sb. k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb, ve znění pozdějších předpisů. Respektovat ochranná pásma silnic dle §30*

*V omezujících podmínkách pro využití přestavbových a zastavitelných ploch se slovním spojením "před prodejem pozemků", míní prodej pozemků vedených již jako pozemky pro výstavbu. Pozemky zahrnuté do zastavitelných ploch nelze dělit samostatně, pokud není zpracován a obecním zastupitelstvem schválen návrh parcelace celé zastavitelné plochy v souladu se schváleným územním plánem.*

*Podél vodního toku Jabkenického potoka nebudou umísťovány stavby trvalého charakteru do vzdálenosti 6m od břehové hrany vodního toku.*

*Podél hlavního odvodňovacího zařízení nebudou umísťovány stavby trvalého charakteru do vzdálenosti 3m od osy zatrubnění.*

### **Omezující podmínky pro využití přestavbových a zastavitelných ploch**

#### **Přestavbová plocha PP01:**

původní text zůstává v platnosti:

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*Výstavba musí být odsouhlasena místně příslušným odborem životního prostředí, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa. Přestavbová plocha je podmíněně vhodná pro obytnou zástavbu. Nejpozději před vydáním územního rozhodnutí na stavbu objektů obsahujících byty nebo přestavbu stávajících objektů pro účely bydlení bude zpracována hluková studie z hlediska hluku z dopravy na silnici II. kat. č. 275 a v případě překročení hygienických limitů hluku budou navržena účinná protihluková opatření, případně bude od obytné výstavby či přestavby upuštěno*

text je doplněn:

#### **Přestavbová plocha PP02:**

Využití plochy je podmíněno zajištěním dopravního propojení mezi komunikací na p.p.č. 583 a komunikací na p.p.č. 578/7. Dopravní propojení musí umožnit minimálně jednosměrný průjezd pro vozidla integrovaného záchranného systému. Srážkové vody musí být přednostně vsakovány na pozemku

#### **Zastavitelná plocha PZ01:**

*Parcelace provedena, plocha v přípravě na realizaci zástavby. Omezující podmínky stanovené platným ÚPCh jsou splněny. Podél hlavního odvodňovacího zařízení „A“ (HOZ“ A“) nebudou umísťovány stavby trvalého charakteru do vzdálenosti 3m od osy zatrubnění. Musí být zachován přístup k výše uvedenému zařízení pro zajištění výkonu správy a údržby.*

je z textu vyřazena:

#### **Zastavitelná plocha PZ02:**

z původního textu je vyřazena věta:

*Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků.*

dále původní text zůstává v platnosti:

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 6 rodinných domů. Po realizaci výstavby sítě technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky.*

dále původní text zůstává v platnosti:

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*Umístění objektů pro bydlení musí být řešeno tak, aby byly splněny podmínky k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb z hlediska hluku z dopravy, ve znění platných předpisů. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle platného zákona o pozemních komunikacích.*

#### **Zastavitelná plocha PZ03:**

z původního textu je vyřazena věta:

*Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků.*

dále původní text zůstává v platnosti:

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 12 rodinných domů. Po realizaci výstavby sítě technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky.*

dále původní text zůstává v platnosti:

#### **Zastavitelná plocha PZ04:**

*Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítě technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 5 rodinných domů. Po realizaci výstavby sítě technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).*

je z textu vyřazena:

#### **Zastavitelná plocha PZ05:**

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*Před realizací záměru, respektive prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace s vyřešením vedení sítě technické infrastruktury a dopravní obsluhy území, dále vytyčení pozemků. Tato podmínka se netýká příjezdové komunikace k zemědělskému areálu, která může být realizována v ploše vymezené územním plánem samostatně.*

dále původní text zůstává v platnosti:

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 14 rodinných domů. Po realizaci výstavby sítě technické infrastruktury a dopravních ploch budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky.*

dále původní text zůstává v platnosti:

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*Rozvojová plocha je podmíněně vhodná pro obytnou zástavbu. Nejpozději před vydáním územního rozhodnutí na stavbu obytných objektů budou zpracovány hlukové studie z hlediska hluku z dopravy na silnici II. kat. č. 275 a v případě překročení hygienických limitů hluku budou navržena účinná protihluková opatření, případně bude od obytné výstavby či přestavby upuštěno. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle platného zákona o pozemních komunikacích.*

#### **Zastavitelná plocha PZ06:**

*Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkových vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítě technické infrastruktury, komunikací a ploch veřejné zeleně bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 9 rodinných domů. Po realizaci výstavby sítě technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Rozvojová plocha je podmíněně vhodná pro obytnou zástavbu. Nejpozději před vydáním územního rozhodnutí na stavbu obytných objektů budou zpracovány hlukové studie z hlediska hluku z dopravy na silnici II. kat. č. 275 a v případě překročení hygienických limitů hluku budou navržena účinná protihluková opatření, případně bude od obytné výstavby či přestavby upuštěno. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle platného zákona o pozemních komunikacích.*

je z textu vyřazena:

#### **Zastavitelná plocha PZ07:**

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*Před realizací záměru (s výjimkou p.p.č.570/39), respektive prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkových vztahů k pozemkům a budovám. Zpracovat urbanistickou studii s návrhem parcelace a s vyřešením vedení sítě technické infrastruktury a dopravní obsluhy území. Provedení vytyčení pozemků. Tato podmínka se netýká pozemku p.č.570/39 kde již probíhá výstavba.*

dále původní text zůstává v platnosti:

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*Po realizaci výstavby sítě technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky.*

dále původní text zůstává v platnosti:

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*Rozvojová plocha je podmíněně vhodná pro obytnou zástavbu. Nejpozději před vydáním územního rozhodnutí na stavbu obytných objektů budou zpracovány hlukové studie z hlediska hluku z dopravy na silnici II. kat. č. 275 a v případě překročení hygienických limitů hluku budou navržena účinná protihluková opatření, případně bude od obytné výstavby či přestavby upuštěno. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle platného zákona o pozemních komunikacích.*

**Zastavitelná plocha PZ08:**

z původního textu je vyřazena věta:

*Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků.*

dále původní text zůstává v platnosti:

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po koloaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky.*

dále původní text zůstává v platnosti:

**Zastavitelná plocha PZ09:**

z původního textu je vyřazena věta:

*Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků.*

dále původní text zůstává v platnosti:

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po koloaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky.*

dále původní text zůstává v platnosti:

**Zastavitelná plocha PZ10:**

v původním textu jsou věty:

*Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu cca 22 bytových jednotek či rodinných domů, využití „plochy občanského vybavení, plochy pro tělovýchovu a sport – OS“ je podmíněno souhlasem obecního zastupitelstva obce Charvatce. Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po koloaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky.*

nahrazeny větou:

Vybudování sítí technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů).

dále původní text zůstává v platnosti:

**Zastavitelná plocha PZ11:**

z původního textu je vyřazena věta:

*Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků.*

dále původní text zůstává v platnosti:

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky.*

dále původní text zůstává v platnosti:

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*Rozvojová plocha je podmíněně vhodná pro obytnou zástavbu. Nejpozději před vydáním územního rozhodnutí na stavbu obytných objektů budou zpracovány hlukové studie z hlediska hluku z dopravy na silnici II. kat. č. 275 a v případě překročení hygienických limitů hluku budou navržena účinná protihluková opatření, případně bude od obytné výstavby či přestavby upuštěno. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle platného zákona o pozemních komunikacích.*

#### **Zastavitelná plocha PZ12:**

původní text zůstává v platnosti:

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky.*

dále původní text zůstává v platnosti:

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*Umístění objektů pro bydlení musí být řešeno tak, aby byly splněny podmínky příslušných předpisů týkající se ochrany venkovního a vnitřního prostoru staveb. V případě překročení hygienických limitů hluku budou navržena účinná protihluková opatření, případně bude od obytné výstavby upuštěno. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle platného zákona o pozemních komunikacích. Výstavba musí být odsouhlasena místně příslušným odborem životního prostředí, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa. Doporučuje se, aby stavby byly provedeny jako přízemní se zpevněnou střešní konstrukcí.*

#### **Zastavitelná plocha PZ13:**

z původního textu je vyřazena věta:

*Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků.*

dále původní text zůstává v platnosti:

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 14 rodinných domů. Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky.*

dále původní text zůstává v platnosti:

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*Rozvojová plocha je podmíněně vhodná pro obytnou zástavbu. Nejpozději před vydáním územního rozhodnutí na stavbu obytných objektů budou zpracovány hlukové studie z hlediska hluku z dopravy na silnici II. kat. č. 275 a v případě překročení hygienických limitů hluku budou navržena účinná protihluková opatření, případně bude od obytné výstavby či přestavby upuštěno. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle platného zákona o pozemních komunikacích.*

#### **Zastavitelná plocha PZ14:**

*Protože jde o rozvojovou plochu stávajícího zemědělského areálu nelze pozemek dělit. Nová výstavba, či využití pozemku bude vždy podmíněno sousedním zemědělským areálem. Vybudování sítě technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Po realizaci výstavby sítě technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po koleaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Rozvojová plocha je podmíněně vhodná pro obytnou zástavbu. Nejpozději před vydáním územního rozhodnutí na stavbu obytných objektů budou zpracovány hlukové studie z hlediska hluku z dopravy na silnici II. kat. č. 275 a v případě překročení hygienických limitů hluku budou navržena účinná protihluková opatření, případně bude od obytné výstavby či přestavby upuštěno. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle platného zákona o pozemních komunikacích. Jakákoliv výstavba je podmíněna souhlasem místně příslušné hygienické stanice a veterinární stanice.*

je z textu vyřazena:

#### **Zastavitelná plocha PZ15:**

z původního textu je vyřazena věta:

*Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků*

dále původní text zůstává v platnosti:

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 4 rodinných domů. Po realizaci výstavby sítě technické infrastruktury, komunikací a ploch sídelní zeleně, budou tyto po koleaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky.*

dále původní text zůstává v platnosti:

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*Výstavba musí být odsouhlasena místně příslušným odborem životního prostředí, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa. Rozvojová plocha je podmíněně vhodná pro obytnou zástavbu. Nejpozději před vydáním územního rozhodnutí na stavbu obytných objektů budou zpracovány hlukové studie z hlediska hluku z dopravy na silnici II. kat. č. 275 a v případě překročení hygienických limitů hluku budou navržena účinná protihluková opatření, případně bude od obytné výstavby či přestavby upuštěno. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle platného zákona o pozemních komunikacích.*

#### **Zastavitelná plocha PZ16:**

původní text:

*Návrh parcelace pro výstavbu musí být řešen vždy uceleně minimálně v rozsahu konkrétního pozemku či pozemků. Návrh parcelace musí v dopravním řešení respektovat místo napojení na silnici II/275 dle ÚPCh a umožnit zajištění dopravní obsluhy sousedních pozemků určených k zastavění. Návrh parcelace musí umožnit zajištění území sítěmi technické infrastruktury. V případě postupného zastavování území musí být sítě a prvky technické infrastruktury řešeny tak, aby svým nadimenzováním a umístěním umožnily i napojení sousedních pozemků určených ÚPCh k zastavění. Výstavba do 50 m od hranice lesa musí být odsouhlasena místně příslušným dotčeným orgánem. Zastavitelná plocha v šíři cca 40 m od silnice II/275 je podmíněně vhodná pro obytnou zástavbu. Nejpozději před vydáním územního rozhodnutí na stavbu obytných objektů budou zpracovány hlukové studie z hlediska hluku z dopravy na silnici II/275 a v případě překročení hygienických limitů hluku budou navržena účinná protihluková opatření v rámci „plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační - ZO“, případně bude od obytné výstavby či přestavby upuštěno. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle platného zákona o pozemních komunikacích.*

je nahrazen textem:

Návrh parcelace musí v dopravním řešení respektovat místa napojení na silnici II/275 jak je uvedeno ve výkresové části dokumentace (např. hlavní výkres).

Vybudování sítě technické infrastruktury, komunikací a úprava navazujících zemědělských ploch (louky, drnový fond NZL) bude provedeno na náklady investora (investorů). Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů)

#### **Zastavitelná plocha PZ17:**

*Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkových vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítě technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Po realizaci výstavby sítě technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Výstavba musí být odsouhlasena místně příslušným odborem životního prostředí, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa. Rozvojová plocha je podmíněně vhodná pro obytnou zástavbu. Nejpozději před vydáním územního rozhodnutí na stavbu obytných objektů budou zpracovány hlukové studie z hlediska hluku z dopravy na silnici II. kat. č. 275 a v případě překročení hygienických limitů hluku budou navržena účinná protihluková opatření, případně bude od obytné výstavby či přestavby upuštěno. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle platného zákona o pozemních komunikacích.*

je z textu vyřazena:

#### **Zastavitelná plocha PZ18:**

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*Před realizací záměru, respektive prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkových vztahů k pozemkům a budovám. Zpracovat urbanistickou studii s návrhem parcelace a s vyřešením vedení sítě technické infrastruktury a dopravní obsluhy území. Provedení vytyčení pozemků.*

dále původní text zůstává v platnosti:

z původního textu jsou vyřazeny věty:

*Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky.*

dále původní text zůstává v platnosti:

z původního textu jsou vyřazeny odstavce:

*Na území výše uvedených zastavitelných ploch nejsou z hlediska památkové péče uvedeny žádné objekty na seznamu kulturních nemovitých památek.*

*Součástí dalších stupňů projektové dokumentace jednotlivých rozvojových ploch bude koordinace technického vybavení území včetně plošné sítě elektronických komunikací.*

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

z původního textu je vyřazena kapitola G.1.:

### **G.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb**

*Z hlediska veřejně prospěšných staveb se tato problematika dotýká jedné plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura -OV. Tato plocha je rezervována pro zařízení předškolní výchovy (mateřské školy). Ve všech ostatních případech se týká výlučně komunikací a sítí technické infrastruktury. Jejich řešení je zpracováno v návaznosti na návrh urbanistické části.*

*V návrhu územního plánu Charvatce jsou vyznačeny plochy pro výstavbu veřejně prospěšných staveb - „plochy občanského vybavení, veřejná infrastruktura -OV“, komunikace a sítě a zařízení technické infrastruktury na samostatném výkresu č.v.05.*

*Na veřejně prospěšné stavby se vztahuje možnost uplatnění vyvlastnění podle §170 zák.183/2006 Sb. Na veřejně prospěšné stavby se vztahuje i předkupní právo podle §101 zák.183/2006 Sb. Předkupní právo bude vloženo ve prospěch obce Charvatce.*

*Do veřejně prospěšných staveb jsou zařazeny všechny stávající komunikace v soukromém a osobním vlastnictví. Také na ně se vztahuje možnost uplatnění vyvlastnění podle §170 zák.183/2006 Sb., i předkupní právo podle §101 zák.183/2006 Sb. Předkupní právo bude vloženo ve prospěch obce Charvatce.*

v původním textu je kapitola:

### **G.2. Pozemky určené pro veřejně prospěšné stavby – výpis dotčených pozemků**

*Souhrn nově navržených pozemků plošně dotčených veřejně prospěšnými stavbami v celém řešeném území obce Charvatce - uvedená parcelní čísla (dle parcel katastru nemovitostí) jsou všechna na katastrálním území Charvatce u Jabkenic.*

- |        |   |
|--------|---|
| WOV 02 | - pro plochu občanského vybavení, veřejná infrastruktura - OV je vymezena plocha o rozsahu 0,167 ha na pozemcích č.570/2, 578/7 a 582/1 |
| WD01   | - pro místní komunikace C3 je vymezena plocha o rozsahu 0,339 ha na pozemku č. 117/1,   |
| WD02   | - pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,347 ha na pozemku č. 52/5   |
| WD03   | - pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,206 ha na pozemku č. 570/13   |



- WD04 - pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,035 ha na pozemcích č. 570/52, 570/53 a 570/54
- WD06 - pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,110 ha na pozemcích č. 462/2, 462/12 a 462/13
- WD07 - pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,181 ha na pozemku č. 535/1
- WD08 - pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,010 ha na pozemku č. 535/1
- WD09 - pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,735 ha na pozemcích č. 147/8, 147/24, 147/32, 147/48, 147/50, 147/45, 147/42, 589/2 a 589/3
- WD10 - pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,017 ha na pozemcích č. 542 a 543/5
- WD11 - pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,015 ha na pozemku č. 542
- WD12 - pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,072 ha na pozemcích č. 542 a 535/1

*Do seznamu veřejně prospěšných staveb spadají i liniová vedení sítí technické infrastruktury. Do zde uvedeného výpisu pozemků dotčených veřejně prospěšnými stavbami nejsou zahrnuty pozemky dotčené výstavbou sítí technické infrastruktury, ty je nutno sledovat ve výkresové části dokumentace viz.č.v.05.*

nahrazena kapitolou:

## **G.2. Pozemky určené pro veřejně prospěšné stavby**

Souhrn nově navržených pozemků plošně dotčených veřejně prospěšnými stavbami v celém řešeném území obce Charvatce

- WD01 - pro místní komunikace C3 je vymezena plocha o rozsahu 0,339 ha
- WD02 - pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,347 ha
- WD03 - pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,206
- WD04 - pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,035 ha
- WD06 - pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,110 ha
- WD07 - pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,181 ha
- WD08 - pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,010 ha
- WD10 - pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,017 ha
- WD11 - pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,015
- WD12 - pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,072

*Do seznamu veřejně prospěšných staveb spadají i liniová vedení sítí technické infrastruktury.*

z původního textu je vyřazena kapitola G.3.:

## **G.3. Vymezení ploch pro asanaci**

*V řešeném území se nevyskytují plochy ani území vyžadující návrh asanačních opatření řešených na úrovni územního plánu. Pro územní plán Charvatce nebyly stanoveny požadavky na návrh asanačních úprav.*

z původního textu je vyřazena kapitola H.:

## **H. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.**

z původního textu je vyřazena kapitola H.1.:

**H.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.**

*Do veřejně prospěšných opatření jsou zařazeny dvě plochy pro založení prvků ÚSES, konkrétně pro biokoridor LBK273. Na ně se vztahuje předkupní právo podle §101 zák.183/2006 Sb. Předkupní právo bude vloženo ve prospěch obce Charvatce.*

z původního textu je vyřazena kapitola H.2.:

**H.2. Pozemky určené pro veřejně prospěšná opatření – výpis dotčených pozemků**

*Souhrn nově navržených pozemků plošně dotčených veřejně prospěšnými opatřeními v celém řešeném území obce Charvatce - uvedená parcelní čísla jsou všechna na katastrálním území Charvatce u Jabkenic.*

- PU 01        - pro plochu založení prvků ÚSES je vymezena plocha o rozsahu 0,888 ha na pozemcích č.117/1, 115/3, 72/10 a 623/2
- PU 02        - pro plochu založení prvků ÚSES je vymezena plocha o rozsahu 0,372 ha na pozemcích č.121/4, 76/2 a 622/1

**I. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.**

původní text:

*Textová a tabulková část návrhu územního plánu Charvatce má 43 stran.*

*Výkresová část má 5 výkresů.*

*Textová a tabulková část odůvodnění územního plánu Charvatce má 18 stran.*

*Výkresová část má 3 výkresy.*

*Textová a tabulková část návrhu změny č.1 územního plánu Charvatce má 19 stran.*

*Výkresová část má 5 výkresů.*

*Textová a tabulková část odůvodnění změny č.1 územního plánu Charvatce má 19 stran*

*Výkresová část má 2 výkresy.*

*Textová a tabulková část územního plánu Charvatce zahrnující právní stav po vydání Změny č. 1 má 45 stran.*

*Výkresová část vyhotovení územního plánu Charvatce zahrnující právní stav po vydání Změny č.1 má 5 výkresů a 1 výkres odůvodnění.*

je nahrazen textem:

Textová a tabulková část úplného znění územního plánu Charvatce po vydání změny č. 2 má 28 stran.

Výkresová část má 6 výkresů:

v.č.01 Výkres základního členění území 1 : 5 000

v.č.02 Hlavní výkres 1 : 5 000

v.č.03 Výkres koncepce technické infrastruktury 1 : 5 000

v.č.04 Výkres civilní ochrany 1 : 5 000

v.č.05 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000  
v.č.06 Koordinační výkres 1 : 2880

z původního textu je vyřazena kapitola J.:

**J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.**

*Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření není v návrhu územního plánu Charvatce navrženo.*

z původního textu je vyřazena kapitola K.:

**K. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

*Plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, se v návrhu územního plánu Charvatce nevyskytují.*

z původního textu je vyřazena kapitola L.:

**L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9.**

*Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, se v návrhu územního plánu Charvatce nevyskytují.*

z původního textu je vyřazena kapitola M.:

**M. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

*Při využívání územních rezerv jsou rozhodujícími faktory tlaky regulující hustotu zástavby a tedy i ekonomické přístupy k využívání zastavitelných ploch. Skladba a typologie stavebních objektů, přestavba a modernizace stávajícího domovního fondu rozhodují o rychlosti vyčerpání územních rezerv a o ekonomické náročnosti nejen vlastních objektů, ale i sítí technické infrastruktury. Z těchto hledisek se doporučuje zaměřit se na intenzivnější a polyfunkční formy zástavby, zaměřené na bydlení a práci v jednom objektu, dále na formy zástavby umožňující vedle bydlení například prodej, ubytování nebo stravování. Tyto formy si ponechávají charakter venkovské zástavby, přičemž současně vykazují větší úspornost ve spotřebě ploch, energií a nákladů na technickou infrastrukturu, než samostatná výstavba izolovaných rodinných domů a samostatná výstavba objektů občanské vybavenosti, či rekreačních zařízení.*

*Pořadí změn v území, etapizace využití navržených ploch k zástavbě a změn ve využívání zemědělské půdy není stanoveno. Rozhodujícími faktory rozvoje, budou vždy vyřešené majetkoprávní vztahy k pozemkům a investiční náročnost výstavby sítí technické a dopravní infrastruktury.*

z původního textu je vyřazena kapitola N.:

**N. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.**

*Do architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, nejsou zařazeny žádné stavební objekty.*

z původního textu je vyřazena kapitola O.:

**O. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 zák.č.183/2006 Sb.**

*Výstavba na zastavitelných plochách označených v územním plánu Charvatce PP01, PZ05, PZ06, PZ07, PZ11, PZ12, PZ13, PZ14, PZ15, PZ16 a PZ17 není způsobilá ke zkrácenému stavebnímu řízení podle §117 odst.1 zák.č.183/2006 Sb.*

z původního textu je vyřazena kapitola P.:

**P. Seznam volných příloh a výkresové části dokumentace**

*Územní plán Charvatce zahrnující právní stav po vydání Změny č. 1*

*Textová a tabulková část*

*v.č.01 Výkres základního členění území 1 : 5 000*

*v.č.02 Hlavní výkres 1 : 2 880*

*v.č.03 Výkres technické infrastruktury 1 : 2 880*

*v.č.04 Výkres civilní ochrany 1 : 5 000*

*v.č.05 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 2 880*

*Odůvodnění územního plánu Charvatce zahrnující právní stav po vydání Změny č. 1*

*v.č. 06 Koordinační výkres*

text je doplněn o kapitolu:

**Q. Výklad pojmů**

**Výška podlaží** - je stanovena konstrukční výškou podlaží, která může být u rodinných domů maximálně 3500 mm, u staveb občanského vybavení 4500mm, pro objekty výroby 5000mm. V případě překročení konstrukční výšky podlaží zůstává v platnosti regulativ celkové výšky stavby.

Všechny stavby budou posuzovány jako jednopodlažní, pokud podlaha 1. nadzemního podlaží se nachází max. 1,2 m nad přilehlým upraveným terénem. Za přilehlý upravený terén je míněna venkovní plocha stavebního pozemku a sousedních pozemků ve vzdálenosti 4 metry od obvodového zdiva stavby, nebo místa nejbližšího oplocení příslušné stavební parcely mezi ní a veřejným prostranstvím či pozemkem veřejné komunikace. Při posuzování se vždy vychází z nejnižší položeného bodu.

**Koeficient zastavění** - se stanovuje procentem zastavěných ploch z celkové plochy stavebního pozemku konkrétního vlastníka pro uvedený druh plochy s rozdílným způsobem využití, či kategorii budoucího využití území. Zastavěnou plochou je součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb uvedených v §2 odst.7 zák. č.225/2017 Sb. v platném znění. Do zastavěné plochy se nezapočítávají zpevněné plochy nekrytých teras, chodníků, vjezdů do garáží a zpevněné plochy nádvorí. Do zastavěné plochy se započítávají rekreační bazény, stavebně realizované nádrže na vodu a technologické jímky.

**Koeficient zeleně** - se stanovuje procentem nezastavitelných a nezpevněných ploch určených pro osázení vegetací (bylinou, keřovou a stromovou zelení) z celkové plochy stavebního pozemku konkrétního vlastníka pro uvedený druh plochy s rozdílným způsobem využití, či kategorii budoucího využití území.

**Celková výška** - je určena vnějším hřebenem střešní konstrukce či atikou. Do celkové výšky se nezapočítávají komíny, antény a vývody vzduchotechniky bytových a občanských staveb. Do celkové výšky se započítávají samostatná technologická zařízení, samostatná komínová tělesa a samostatná telekomunikační zařízení

## **II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHARVATCE**

### **A. Postup při pořízení změny č. 2 územního plánu Charvatce**

Změna č. 2 územního plánu Charvatce (dále jen Změna č. 2 ÚPCh) je pořizována na základě zprávy o uplatňování územního plánu Charvatce v uplynulém období (dále jen Zpráva o uplatňování), kterou schválilo zastupitelstvo obce Charvatce svým usnesením č. 129 ze 14. 3. 2018. Zpráva o uplatňování byla projednána v souladu s ustanovením § 55 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen Stavební zákon). Součástí Zprávy o uplatňování jsou i pokyny pro zpracování Změny č. 2 ÚPCh.

Na svém zasedání ze dne 14. 3. 2018 zastupitelstvo obce Charvatce rozhodlo o pořízení Změny č. 2 ÚPCh v souladu s ustanovením § 55a až § 55c Stavebního zákona. Změna č. 2 ÚPCh bude pořízena zkráceným postupem. Určeným členem zastupitelstva, který bude spolupracovat s pořizovatelem v procesu pořízení Změny č. 2 ÚPCh, byl stanovena starosta obce, Ing. Oldřich Pulda. Současně bylo rozhodnuto, že pořizovatelem Změny č. 2 ÚPCh bude obecní úřad Charvatce, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků podle § 24 Stavebního zákona uzavření smlouvy o dílo s Ing. Ondřejem Kalivodou, Ph.D., který je držitel zvláštní odborné způsobilosti v oboru územní plánování. Zpracovatelem Změny č. 2 ÚPCh byl stanoven Ing. arch. Jiří Maňák, který je držitelem autorizace České komory architektů č. 1245.

Zpracovatel dokumentaci návrhu Změny č. 2 ÚPCh předal dne 27. 3. 2018. Pořizovatel dokumentaci převzal, ověřil její úplnost a dne 27. 3. 2018 oznámil jednotlivě dotčeným orgánům a sousedním obcím konání veřejného projednání návrhu Změny č. 2 ÚPCh, které se konalo dne 27. 4. 2018 od 16:00 na obecním úřadě v Charvatcích. Součástí oznámení bylo poučení.

Dne 27. 3. 2018 byla současně na úřední desce a elektronické úřední desce vyvěšena veřejná vyhláška, kterou se doručuje oznámení o konání veřejného projednání návrhu Změny č. 2 ÚPCh veřejnosti. Součástí veřejné vyhlášky bylo i poučení o právech a povinnostech účastníků.

Dokumentace návrhu Změny č. 2 ÚPCh pro veřejné projednání byla zveřejněna na internetových stránkách obce, zpřístupněna k nahlédnutí na obecním úřadě a předána v jednom tištěném páru a na jednom CD Krajskému úřadu Středočeského kraje.

Možnost uplatňovat stanoviska, připomínky a námítky k návrhu Změny č. 2 byla do 7 dnů od konání veřejného projednání. Vzhledem k tomu, že tato lhůta vycházela na den pracovního volna, byla možnost uplatnit podání posunuta na 7. 5. 2018.

Do stanoveného data bylo doručeno 5 stanovisek dotčených orgánů, z toho jedno koordinované, a jedna námítka veřejnosti. Vyhodnocení uplatněných stanovisek a návrh rozhodnutí o námitce jsou uvedeny v příslušných kapitolách tohoto odůvodnění.

Návrh rozhodnutí o námitce byl rozeslán dne 11. 5. 2018 dotčeným orgánům společně s výzvou k uplatnění stanovisek. Současně byl Krajskému úřadu Středočeského kraje zaslán požadavek na uplatnění stanoviska podle § b odst. Stavebního zákona. Krajský úřad neshledal žádné rozpory a konstatoval, že lze pokračovat v dalším řízení o vydání Změny č. 2 ÚPCh. Všechna doručená stanoviska dotčených orgánů jsou souhlasná.

Zastupitelstvu obce byl předložen návrh na vydání Změny č. 2 ÚPCh opatřením obecné povahy, který byl projednán na zasedání zastupitelstva obce dne 13. 6. 2018.

## **B. Výsledek přezkoumání změny č. 2 územního plánu podle § 53 odst. 4 stavebního zákona**

### **B.1. Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Soulad stávající územně plánovací dokumentace obce, kterou tvoří územní plán Charvatce a jeho změna č. 1, s politikou územního rozvoje ČR 2008 ve znění aktualizace č. 1 (dále jen PÚR) a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění 1. aktualizace, (dále jen ZÚR) byl vyhodnocen v rámci Zprávy o uplatňování, v souladu s požadavky § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění. Zpráva o uplatňování, která byla projednána s dotčenými orgány, sousedními obcemi a veřejností, konstatovala soulad územně plánovací dokumentace obce s PÚR i ZÚR.

Obsahem Změny č. 2 ÚPCh je zejména redukce nadbytečných textů, obsažených v územně plánovací dokumentaci obce, sjednocení terminologie s terminologií užívanou v platné legislativě a částečná úprava některých podmínek. Ve věcném řešení dochází ke změně využití části plochy přestavby PP02 a k doplnění územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) o lokální biokoridor, vymezený v plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav.

#### **B.1.1. Politika územního rozvoje ČR**

Usnesením vlády č. 929 ze dne 20. července 2009 byl schválen dokument Politika územního rozvoje České republiky 2008. Ten byl k 15. 4. 2015 usnesením č. 276 aktualizován Aktualizací č. 1 politiky územního rozvoje ČR 2008. V PÚR jsou stanoveny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a vymezeny rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti a koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury.

Pro řešené území Změny č. 2 ÚPCh nevyplývají z PÚR žádné konkrétní úkoly či požadavky, návrh využití plochy přestavby PP02 je v souladu s prioritami uvedenými v PÚR.

#### **B.1.2. Zásady územního rozvoje středočeského kraje**

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR) vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19. 12. 2011. Dne 27. 7. 2015 Zastupitelstvo Středočeského kraje vydalo usnesením č. 007-18/2015/ZK jejich 1. aktualizaci.

Pro řešené území Změny č. 2 ÚPCh nevyplývají ze ZÚR žádné konkrétní úkoly či požadavky, návrh využití plochy přestavby PP02 je v souladu s požadavky uvedenými v ZÚR.

### **B.2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Cílem územního plánování je vytváření předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Soulad platné územně plánovací dokumentace obce s cíli a úkoly územního plánování byl prokázán ve Zprávě o uplatňování. Změna č. 2 ÚPCh řeší změny využití plochy přestavby PP02, která byla vymezena změnou č. 1 územního plánu Charvatce. Stanovením podmínek pro plochu přestavby PP02 jsou přírodní, kulturní a civilizační hodnoty této konkrétní části území respektovány, chráněny a dle možností dále rozvíjeny. Změna č. 2 ÚPCh dále rozvíjí přírodní hodnoty území a koordinaci širších vazeb návrhem lokálního biokoridoru ÚSES.

### **B.3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Pořizování Změny č. 2 ÚPCh bylo vedeno v souladu se Stavebním zákonem s využitím příslušných ustanovení prováděcích předpisů, zejména vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně

analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Změna č. 2 ÚPCh je v souladu s vyhl. č. 500/2006 Sb. v základních použitých pojmech, v použitých mapových podkladech, ve zpracovaných ÚAP a obsahových náležitostech ÚPCh. Změnou č. 2 je do souladu s platnou legislativou uvedena i terminologie platné územně plánovací dokumentace obce, jak požadovala Zpráva o uplatňování.

Změna č. 2 ÚPCh je v souladu vyhl. č. 501/2006 Sb. v základních použitých pojmech, v požadavcích na vymezení ploch a v uplatňování ploch s rozdílným způsobem využití.

#### **B.4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Návrh dokumentace byl zpracován v souladu se zvláštními právními předpisy. Podmínky vyplývající ze zvláštních právních předpisů jsou předmětem zájmů hájených jednotlivými dotčenými orgány, které k řešení Změny č. 2 uplatňují svá stanoviska.

Do stanoveného data bylo uplatněno pět stanovisek dotčených orgánů, včetně jednoho koordinovaného stanoviska.

##### **Ministerstvo obrany ČR**

Sp. zn. 101353/2018-1150-OÚZ-PHA ze dne 17. 4. 2018

Dotčený orgán uplatnil souhlasné stanovisko.

##### Vyhodnocení stanoviska

Dokumentace návrhu Změny č. 2 se na základě uplatněného stanoviska nebude upravovat.

##### **Státní pozemkový úřad**

zn. SPU 165930/2018/Dor ze dne 4. 4 2018

Dotčený orgán nemá ke Změně č. 2 připomínky ani námitky.

##### Vyhodnocení stanoviska

Dokumentace návrhu Změny č. 2 se na základě uplatněného stanoviska nebude upravovat.

##### **Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko**

Č. j. 041640/2018/KUSK ze dne 9. 4. 2018

Odbor životního prostředí

Dotčený orgán „nemá k návrhu změny č. 2 územního plánu Charvatce pro veřejné projednání připomínky“.

Odbor dopravy

Dotčený orgán „nemá k návrhu změny č. 2 územního plánu Charvatce pro veřejné projednání připomínky“.

Odbor kultury a památkové péče

Úřad „není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu změny č. 2 územního plánu Charvatce“.

##### Vyhodnocení stanoviska

Dokumentace návrhu Změny č. 2 se na základě uplatněného koordinovaného stanoviska nebude upravovat.

##### **Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí**

Č. j. ŽP – 336.2 – 17283/2018

Stanovisko dle zákona č. 254/2001

Dotčený orgán požaduje doplnit do textu následující skutečnosti:

Do kapitoly D.1.2. Kanalizace dešťová požaduje uvést: „Srážkové vody budou přednostně vsakovány na pozemku. Pokud nelze srážkové vody na základě vyjádření osoby s odbornou způsobilostí (hydrogeologa) vsakovat, je možné jejich zadržování a regulované odvádění do vod povrchových nebo do kanalizace.“

Do kapitoly F.4. Stanovení omezujících podmínek pro využití zastavitelných ploch a stavebních objektů – Omezující podmínky pro využití přestavbových a zastavitelných ploch – Přestavbová plocha PP02 požaduje uvést: „Srážkové vody musí být přednostně vsakovány na pozemku.“

Do kapitoly D.1.3. Kanalizace splašková požaduje začlenit následující: „Do doby rekonstrukce a intenzifikace ČOV Jabkenice může být připojení nových nemovitostí na splaškovou kanalizaci omezeno nebo zcela zakázáno.“

Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb.

Dotčený orgán konstatoval, že není příslušný k uplatnění stanoviska.

Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb.

Dotčený orgán vyslovil výhradu proti nové formulaci týkající se vytvoření LBK 273.

#### **Vyhodnocení stanoviska**

Stanovisko dle zákona č. 254/2001 Sb.

Dotčený orgán uplatnil souhlasné stanovisko s několika podmínkami.

První podmínkou je doplnění textů do koncepce veřejné infrastruktury, týkajících se zasakování dešťové vody. Tyto podmínky neváží přímo na předmět Změny č. 2. Změna č. 2 nicméně upravovala formulace v rámci kapitoly D. Koncepce veřejné infrastruktury. V rámci těchto formálních formulačních úprav mohlo dojít k zásahu do věcné podstaty textu. Proto budou požadované texty do Změny č. 2 zařazeny. Nově zařazené podmínky vyplývají z platné legislativy, jejich zapracování do textu tak nepředstavuje podstatnou úpravu dokumentace. Změna č. 2 upravuje využití plochy přestavby PP02. Požadavek dotčeného orgánu na doplnění formulace podmínek využití („omezujících podmínek“) dané plochy se tak přímo týká řešení Změny č. 2. Požadovaný text bude do Změny č. 2 zapracován. Nově zařazená podmínka vyplývá z platné legislativy, její zapracování do textu tak nepředstavuje podstatnou úpravu dokumentace.

Dotčený orgán dále požaduje doplnit do Změny č. 2 text, který připouští omezení výstavby nebo její zamezení s ohledem na kapacitu čistírny odpadních vod. Skutečnost, že je výstavba omezena tímto faktorem, uvedl dotčený orgán již ve Zprávě o uplatňování. Pořizovatel tuto skutečnost posoudil jako informaci, kterou je nutno zahrnout do Zprávy o uplatňování. S ohledem na skutečnost, že jde o konstatování faktu, které nemá přímou souvislost s Územním plánem, žádné pokyny pro úpravu územně plánovací dokumentace však z této skutečnosti nevyvodil. Dotčený orgán ovšem svým stanoviskem ke Zprávě o uplatňování ve skutečnosti sděloval požadavek na úpravu územně plánovací dokumentace ve smyslu doplnění podmínky zastavitelnosti. Změna č. 2 tak bude doplněna o sdělené skutečnosti. Vzhledem k tomu, že úprava textu vychází ze skutečností, které jsou platné nezávisle na Územním plánu, nejedná se o podstatnou úpravu návrhu. Změna č. 2 pouze zahrnuje do dokumentace platnou podmínku. Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb.

Dotčený orgán konstatoval, že není příslušný, příslušným orgánem je podle jeho konstatování Krajský úřad Středočeského kraje. Toto konstatování neodůvodnil. Krajský úřad Středočeského kraje uplatnil koordinované stanovisko, kde vyjádřil s návrhem Změny č. 2 souhlas.

Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb.

Ve stanovisku byla formulována věcná výhrada k návrhu Změny č. 2. Z hlediska formálního však pořizovatel konstatoval, že není možno určit, zda jde o nesouhlasné stanovisko nebo o



souhlasné stanovisko s věcnou podmínkou vypuštění závadné formulace. Z toho důvodu pořizovatel telefonicky kontaktoval dotčený orgán, Ing. Nováka (tel. č. 326 716 103). Na základě telefonického hovoru, uskutečněného dne 9. 5. 2018 ve 14:26 – 14:30 bylo pořizovateli sděleno, že se jedná o souhlasné stanovisko s podmínkou vypuštění závadné formulace.

Formulace bude z textu Změny č. 2 vypuštěna.

#### **Krajská hygienická stanice**

Č. j.: KHSSC 16311/2018 ze dne 28. února 2018

Dotčený orgán uplatnil souhlasné stanovisko.

#### **Vyhodnocení stanoviska**

Dokumentace návrhu Změny č. 2 se na základě uplatněného stanoviska nebude upravovat.

### **C. Náležitosti vyplývající z § 53 odst. 5 stavebního zákona**

#### **C.1. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Změna č. 2 ÚPCh byla zpracována na základě schválené Zprávy o uplatňování. V rámci projednání Zprávy o uplatňování vyloučily příslušné dotčené orgány vliv Změny č. 2 ÚPCh na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000 a neuplatnily požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí. V souladu s výsledky projednání Zprávy o uplatňování tak nebyla Změna č. 2 ÚPCh vyhodnocena z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj.

#### **C.2. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

K návrhu Změny č. 2 ÚPCh nebylo v souladu s požadavky Zprávy o uplatňování vypracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj. Stanovisko podle § 50 odst. 5 Stavebního zákona se ta neuplatňuje.

#### **C.3. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

K návrhu Změny č. 2 ÚPCh nebylo v souladu s požadavky Zprávy o uplatňování vypracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj. Stanovisko podle § 50 odst. 5 Stavebního zákona se ta neuplatňuje.

### **C.4. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

#### **C.4.1. Vymezení zastavěného území**

Na území obce bylo v souladu s ustanoveními § 58 stavebního zákona vyznačeno celkem 10 samostatných zastavěných území o celkové rozloze 39,578 ha.

Zastavěné území bylo aktualizováno k 15. 3. 2018. K zastavěnému území, vymezenému v platné územně plánovací dokumentaci obce, byly v souladu s ustanovením § 58 odst. 2 písm.

a) přidány zastavěné stavební pozemky, na nichž byla realizována výstavba od roku 2011, kdy bylo zastavěné území aktualizováno změnou č. 1 územního plánu Charvatce.

#### **C.4.2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Základní koncepce rozvoje území obce Charvatce, včetně ochrany a rozvoje jeho hodnot je stanovena v platné územně plánovací dokumentaci obce. Změna č. 2 ÚPCh zpřesňuje a rozvíjí občanské vybavení v rámci přestavbové plochy PP02. Rozsah přestavbové plochy PP02 vymezený platné územně plánovací dokumentací obce se nemění.

Částečně upraveny byly některé formulace, které neměly charakter koncepce. Doplněna byla podmínka, že nelze dělit či slučovat pozemky v zastavitelných plochách, pokud není zpracován návrh parcelace celé plochy. Tato podmínka byla doplněna proto, aby se předešlo nevhodnému využívání zastavitelných ploch a aby byla současně zajištěna možnost zastavění celé konkrétní navrhované zastavitelné plochy. Stanovením uvedené podmínky je zabráněno nežádoucímu způsobu zastavění pozemků, které jsou dopravně napojeny či napojitelné na stávající veřejné komunikace, a které by po zastavění následně znemožnily dopravní napojení dalších navazujících pozemků.

Změna č. 2 ÚPCh upravuje terminologii, použitou v rámci základní koncepce platné územně plánovací dokumentace obce tak, aby tato terminologie odpovídala platné legislativě. Tím je dosaženo jednoznačnosti výkladu použitých termínů. Současně byly z koncepce vypuštěny texty, které neměly povahu zásad pro rozhodování v území, ale měly spíše popisný či odůvodňující charakter. Vypuštěním těchto textů bylo dosaženo vyšší přehlednosti koncepce a byla tak umožněna snazší orientace v textu jak pro dotčené orgány, tak pro ostatní uživatele územního plánu Charvatce.

#### **C.4.3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Organizace a využití území je podán v grafické části dokumentace platné územně plánovací dokumentace obce. Navrhované zastavitelné plochy, přestavbové plochy i plochy stávající jsou rozlišeny podle funkční náplně a možnosti jejich faktického využití.

Změna č. 2 ÚPCh rozvíjí urbanistickou koncepci pouze v rámci přestavbové plochy PP02. Změna č. 2 ÚPCh prověřuje přestavbovou plochu PP02 z hlediska změn jejího využití ve prospěch rozvoje občanského vybavení. Jako podklad pro Změnu č. 2 ÚPCh byla použita studie „Soubor staveb občanského vybavení - Charvatecká náves“ zpracovaná Ing. arch. Adélou Kyselovou. V rámci této studie byla řešena problematika doplnění chybějícího občanského vybavení v obci Charvatce. V rámci přestavbové plochy PP02 je dle výše uvedené studie řešen soubor staveb občanského vybavení formou komunitního centra obce, zahrnujícího potřebné prostory pro správní, sociální, sportovní a společenské činnosti. Uvedená studie v předstihu prověřila využitelnost přestavbové plochy PP02 pro potřebný rozvoj občanského vybavení v obci Charvatce, a to včetně prostorových nároků a ekonomických hledisek.

Změnou č. 2 ÚPCh není celková urbanistická koncepce měněna.

Změna č. 2 ÚPCh upravuje terminologii, použitou v rámci urbanistické koncepce platné územně plánovací dokumentace obce tak, aby tato terminologie odpovídala platné legislativě. Tím je dosaženo jednoznačnosti výkladu použitých termínů. Současně byly z koncepce vypuštěny texty, které neměly povahu zásad pro rozhodování v území, ale měly spíše popisný či odůvodňující charakter. Vypuštěním těchto textů bylo dosaženo vyšší přehlednosti koncepce a byla tak umožněna snazší orientace v textu jak pro dotčené orgány, tak pro ostatní uživatele územního plánu Charvatce.

Aktualizován byl výčet zastavitelných ploch, z něhož byly vypuštěny plochy, které jsou již zastavěny a byly Změnou č. 2 zahrnuty do zastavěného území. Upřesněno bylo budoucí využití plochy přestavby PP02.

#### **C.4.4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění Koncepce technického vybavení**

Koncepce obsluhy území technickou infrastrukturou je uvedena v platné územně plánovací dokumentaci obce. Změna č. 2 ÚPCh koncepci věcně nemění ani neovlivňuje. Některé koncepční zásady byly nově formulovány tak, aby byl jejich výklad jednoznačný. K věcné změně koncepce však těmito úpravami nedochází.

### **Koncepce dopravy**

Koncepce obsluhy území dopravní infrastrukturou je uvedena v platné územně plánovací dokumentaci obce. Změna č. 2 ÚPCh koncepci věcně nemění ani neovlivňuje. Některé koncepční zásady byly nově formulovány tak, aby byl jejich výklad jednoznačný. K věcné změně koncepce však těmito úpravami nedochází.

V rámci přestavbové plochy PP02 je zakotvena podmínka zajištění dopravního propojení mezi komunikací na p.p.č. 583 a komunikací na p.p.č. 578/7. Dopravní propojení je nezbytné pro zajištění průjezdu vozidel integrovaného záchranného systému, a tím i zvýšení efektivity v případě zásahu.

### **Koncepce nakládání s odpady**

Koncepce nakládání s odpady je uvedena v platné územně plánovací dokumentaci obce. Změna č. 2 ÚPCh koncepci věcně nemění ani neovlivňuje. Některé koncepční zásady byly nově formulovány tak, aby byl jejich výklad jednoznačný. K věcné změně koncepce však těmito úpravami nedochází.

### **Koncepce řešení požadavků civilní ochrany**

Koncepce řešení požadavků civilní ochrany je uvedena v platné územně plánovací dokumentaci obce. Změna č. 2 ÚPCh koncepci věcně nemění ani neovlivňuje. Některé koncepční zásady byly nově formulovány tak, aby byl jejich výklad jednoznačný. Současně byly z koncepce vypuštěny texty, které neměly povahu zásad pro rozhodování v území, ale měly spíše popisný či odůvodňující charakter. K věcné změně koncepce však těmito úpravami nedochází.

### **C.4.5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

Změna č. 2 ÚPCh upravuje terminologii, použitou v rámci koncepce uspořádání krajiny platné územně plánovací dokumentace obce tak, aby tato terminologie odpovídala platné legislativě. Tím je dosaženo jednoznačnosti výkladu použitých termínů. Současně byly z koncepce vypuštěny texty, které neměly povahu zásad pro rozhodování v území, ale měly spíše popisný či odůvodňující charakter. Vypuštěním těchto textů bylo dosaženo vyšší přehlednosti koncepce a byla tak umožněna snazší orientace v textu jak pro dotčené orgány, tak pro ostatní uživatele územního plánu Charvatce. V rámci změny č. 2 ÚPCh nebyla prostupnost krajiny předmětem řešení, stávající cestní síť uvedená v úplném znění ÚPCh (právní stav k 24.8.2012) je plně vyhovující.

### **Koncepce uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny je stanovena v platné územně plánovací dokumentaci obce. Návrh změny č. 2 ÚPCh koncepci věcně nemění ani neovlivňuje, uplatňuje pouze výše popsané formální úpravy.

### **Koncepce územního systému ekologické stability**

Koncepce územního systému ekologické stability je stanovena v platné územně plánovací dokumentaci obce. Změna č. 2 ÚPCh respektuje původně vymezený ÚSES a doplňuje jej v souladu se schváleným „Plánem společných zařízení komplexních pozemkových úprav (zpracovatel Agroplan s.r.o., duben 2017) o lokální biokoridor LBK272. Teto prvek přejímá beze změny. LBK 272 rozvíjí koncepci ÚSES mimo zastavěné území.

### **Protierozní opatření**

V rámci změny č. 2 ÚPCh nebyla protierozní opatření předmětem řešení. Opatření uvedená v úplném znění ÚPCh (právní stav k 24.8.2012) nejsou měněna.

### **Ochrana území před povodní**

V rámci změny č. 2 ÚPCh nebyla ochrana území před povodní předmětem řešení. Území obce Charvatce, zahrnující katastrální území Charvatce u Jabkenic neleží v zátopové oblasti.

#### **Rekreace**

V rámci změny č. 2 ÚPCh nebyla rekreace předmětem řešení, koncepce rekreace zakotvená v úplném znění ÚPCh (právní stav k 24.8.2012) je plně vyhovující.

#### **Plochy přípustné pro dobývání ložisek nerostů a plochy pro jeho technické zajištění**

Celé řešené území se nachází v chráněném ložiskovém území Bezno (Mělnické pánev) stanoveného pro ochranu netěženého výhradního ložiska Mělnická pánev č. lož. 3075300. Do severního okraje řešeného území zasahuje CHLÚ Bezno, část ložiska štěrkopísku Jabkenice se stanoveným dobývacím prostorem Jabkenice.

Pro stavby v chráněném ložiskovém území nesouvisející s těžbou je nutno dodržet postup dle §18 a §19 zákona č. 44/1988 Sb. - horního zákona v platném znění. CHLÚ Bezno, část ložiska štěrkopísku je vyznačeno ve výkresové dokumentaci.

V rámci Změny č. 2 ÚPCh nebyly plochy přípustné pro dobývání ložisek nerostů a plochy pro jeho technické zajištění předmětem řešení. Z územního plánu Charvatce byl vypuštěn text, který má povahu odůvodnění nebo který pouze upozorňuje na legislativu, která je platná bez ohledu na územně plánovací dokumentaci obce.

#### **Vymezení ochranných pásem, chráněných území a stanovení zátopových oblastí**

Kapitola byla z územního plánu Charvatce vypuštěna, neboť ochranná pásma, chráněná území a zátopové oblasti jsou vymezovány podle zvláštních právních předpisů. Jejich vymezení, popř. stanovení nepřísluší územnímu plánu.

#### **C.4.6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely stanovené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

V platné územně plánovací dokumentaci obce je vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby provedeno dle jednotlivých záměrů. V územním plánu Charvatce je použito podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využití než je uvedeno ve vyhlášce č.501/2006 Sb. V grafické části je podrobně specifikováno členění řešeného území na plochy zastavitelné a nezastavitelné. Pro plochy s rozdílným způsobem využití je jejich funkční náplň závazná v rozsahu vymezené plochy ve výkresu a příslušné charakteristiky v textové části dokumentace. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je zakresleno do mapového podkladu. V platné územně plánovací dokumentaci obce v rámci vymezených ploch s rozdílným způsobem využití je v hlavním a koordinačním výkresu zobrazeno i stávající funkční využití stavebních objektů. Změna č. 2 ÚPCh uvádí výkresovou část (hlavní a koordinační výkres) do souladu s metodikou Ministerstva místního rozvoje ČR. Zobrazení stávající funkční využití stavebních objektů již v hlavním a koordinačním výkresu není uvedeno.

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití podrobně specifikuje kapitola F. „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.“.

Změna č. 2 ÚPCh stanovení podmínek upravuje a zpřesňuje. Pro plochy smíšené obytné, venkovské - SV je rozšířeno přípustné využití pro zařízení sociální a zdravotní péče z důvodu

umožnění jejich provozování i v přímé vazbě na bydlení. Pro plochy občanského vybavení, veřejná infrastruktura - OV je rozšířeno přípustné využití o obchodní prodej a služby jako doplňková zařízení z důvodu umožnění jejich umístění a provozování v rámci objektů provozovaných obcí. Tím bude dosaženo možnosti zajišťovat tyto služby i jako součást sociální politiky obce, zejména pro starší a méně mobilní obyvatele. Pro plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích - ZV je rozšířeno přípustné využití o obslužná zařízení a občanské vybavení formou drobných staveb, umístování drobné architektury a mobiliáře parteru, dále možnost oplocování pozemků a umístění sítí a zařízení technické infrastruktury z důvodů umožnění zajistit pro tyto plochy vyšší míru jejich využitelnost a bezpečnosti jejich provozování. Dále byly doplněny podmínky využití pro plochy dopravní infrastruktury, které územně plánovací dokumentace obce nestanovila. Pro dopravní plochy byly podmínky doplněny tak, aby zajistily na daných plochách bezkonfliktní dopravní obsluhu i vyšší míru bezpečnosti jejich užívání.

Pro přestavbovou plochu PP02 jsou Změnou č. 2 ÚPCh stanoveny omezující podmínky pro její využití. Důvodem je zajištění dopravního propojení mezi komunikací na p.p.č. 583 a komunikací na p.p.č. 578/7, nezbytné pro zajištění průjezdu vozidel integrovaného záchranného systému, a tím i zvýšení efektivity v případě zásahu.

Z omezujících podmínek pro využití ostatních přestavbových a zastavitelných plochy byly vypuštěny takové podmínky, které nepřísluší územnímu plánu. Pro zastavitelné plochy Z10, Z16 a Z18 jsou omezující podmínky zpřesněny z důvodu původní nejednoznačnosti uvedené v platné dokumentaci.

Změna č. 2 ÚPCh upravuje terminologii, použitou v rámci stanovených podmínek využití územně plánovací dokumentace obce tak, aby tato terminologie odpovídala platné legislativě. Tím je dosaženo jednoznačnosti výkladu použitých termínů. Současně byly z kapitoly vypuštěny texty, které neměly povahu zásad pro rozhodování v území, ale měly spíše popisný, vysvětlující či odůvodňující charakter. Vypuštěním těchto textů bylo dosaženo vyšší přehlednosti podmínek využití a byla tak umožněna snazší orientace v textu jak pro dotčené orgány, tak pro ostatní uživatele územního plánu Charvatce.

#### **C.4.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Změna č. 2 ÚPCh vypouští z kapitoly texty, které mají popisný, vysvětlující či odůvodňující charakter. Z textu bylo dále vypuštěno stanovení dotčených parcel, které se dle stávajících metodik nevyžaduje.

V rámci změny č.2 ÚPCh jsou z dokumentace vypuštěny:

- WOV 02 - z důvodu uvedení do souladu s platným zněním Stavebního zákona, který nepřipouští stanovení staveb občanského vybavení na vyvlastnění
- VD 09 - z důvodu, že tato stavba je již realizována

Mimo výše uvedené se Změnou č. 2 ÚPCh se platný ÚPCh dále nemění.

#### **C.4.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

Změna č. 2 ÚPCh vyřazuje kapitoly H až H.2. týkající se předkupního práva pro plochy na založení prvků ÚSES.

Změna č. 2 ÚPCh ruší zařazení ploch staveb a opatření mezi veřejně prospěšná opatření a veřejně prospěšné stavby, pro něž lze uplatnit předkupní právo. Obec nemá zájem v uvedených případech předkupní právo uplatňovat. V takovém případě by ponechání

předkupního práva na daných pozemcích znamenalo zbytečné omezení vlastnického práva majitelů. Předkupní právo na jednotlivé dotčené pozemky navíc dosud, tj. po více než 8 letech, nebylo zapsáno.

#### **C.4.9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Kapitola byla z řešení Změny č. 2 ÚPCh vypuštěna, neboť neobsahovala žádné podmínky pro rozhodování v území.

#### **C.4.10. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

Kapitola byla z řešení Změny č. 2 ÚPCh vypuštěna, neboť neobsahovala žádné podmínky pro rozhodování v území.

#### **C.4.11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Kapitola byla z řešení Změny č. 2 ÚPCh vypuštěna, neboť neobsahovala žádné podmínky pro rozhodování v území.

#### **C.4.12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 sb., ve znění pozdějších předpisů, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

Kapitola byla z řešení Změny č. 2 ÚPCh vypuštěna, neboť neobsahovala žádné podmínky pro rozhodování v území.

#### **C.4.13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Kapitola byla z řešení Změny č. 2 ÚPCh vypuštěna, neboť neobsahovala žádné podmínky pro rozhodování v území.

#### **C.4.14. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

Kapitola byla z řešení Změny č. 2 ÚPCh vypuštěna, neboť neobsahovala žádné podmínky pro rozhodování v území.

### **C.5. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Návrh změny č. 2 ÚPCh byl zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními a požadavky stavebního zákona, vyhlášky MMR ČR č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (včetně přílohy č. 7), v platném znění (dále jen „vyhláška 500/2006“), vyhlášky MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „vyhláška 501/2006“), a souvisejících ustanovení zákona č. 500/2006 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“) a dalších souvisejících obecně závazných předpisů, a to pro řešenou část území vymezenou na základě „Zprávy o uplatňování územního plánu Charvatce“. Stejně tak obsah dokumentace (textová i grafická část) je upravena a odpovídá

požadavkům příslušných právních předpisů.

Změna č. 2 ÚPCh prověřuje přestavbovou plochu PP02 z hlediska změn jejího funkčního využití. Přestavbová plocha PP02 byla navržena v rámci změny č. 1 ÚPCh. Přestavbová plocha PP02 je součástí zastavěného území. Změna č. 2 ÚPCh, řešící přestavbovou plochu PP02, je zpracována na základě studie „Soubor staveb občanského vybavení - Charvatecká náves“ zpracované Ing. arch. Adélou Kyselovou. V rámci této studie byla řešena problematika doplnění chybějícího občanského vybavení v obci Charvatce. V rámci přestavbové plochy PP02 je dle výše uvedené studie řešen soubor staveb občanského vybavení formou komunitního centra obce, zahrnujícího potřebné prostory pro správní, sociální, sportovní a společenské činnosti. Cílem změny č. 2 ÚPCh je vytvořit podmínky pro doplnění chybějícího občanského vybavení. Změnou č.2 ÚPCh nedojde ke zvýšení počtu trvale bydlících obyvatel ani ke zvýšení ubytovací kapacity v obci. Změnou č.2 ÚPCh nedochází k rozšíření zastavitelných ploch mimo souvisle zastavěné území.

#### **D. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Změna č. 2 ÚPCh se širších vztahů dotýká pouze v minimálním rozsahu. V souladu s plánem společných zařízení komplexních pozemkových úprav doplňuje lokální biokoridor LBK272, čímž zajišťuje návaznost na územně plánovací dokumentaci sousední obce. Druhé z věcných změn, kterou je změna stanovení plochy s rozdílným způsobem využití na ploše PP02, se širších vztahů netýká.

#### **E. Vyhodnocení splnění požadavků zadání změny č. 2 územního plánu**

Změna č. 2 ÚPCh je pořizována na základě „Zprávy o uplatňování územního plánu Charvatce“. Její součástí jsou pokyny pro zpracování návrhu změny č.2 ÚPCh.

Z konkrétních požadavků se jednalo o:

- Změna č. 2 odstraní z výrokové části popisné a odůvodňující informace, které nemají přímý význam pro rozhodování v území. Požadavek splněn.
- Změna č. 2 v textové části Územního plánu vypustí veškeré reference na platnou legislativu, včetně odkazů na jednotlivá opatření obecné povahy (tj. na územní plán Charvatce a jeho Změnu č. 1). Požadavek splněn.
- Změna č. 2 upraví grafickou část Územního plánu, pokud to bude účelné z hlediska zpřehlednění dokumentu. Požadavek splněn, grafická část je upravena dle doporučené metodiky MMR ČR.
- Změna č. 2 sjednotí terminologii napříč textem a zajistí užívání termínů ve smyslu platných právních předpisů. Požadavek splněn.
- Změna č. 2 nebude měnit jednotlivé koncepce, pokud z těchto pokynů pro zpracování změny nevyplyne jinak. V případě potřeby je možné přesouvat texty mezi jednotlivými kapitolami. Do koncepce dopravní infrastruktury mohou být, bude-li to účelné, např. doplněny koncepční zásady, uvedené v kapitole F, přesunuty budou z kapitoly F i koncepční zásady pro skládku TDO po rekultivaci (nemá vymezenou samostatnou plochu s rozdílným způsobem využití). Požadavek splněn.
- Změna č. 2 aktualizuje vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch, realizovanou výstavbu převede z ploch návrhu do stavu. Zastavitelné plochy nebo jejich části, které již byly realizovány, vypustí. U zastavitelných ploch, které se v důsledku částečného zastavění zmenšují, změni v tabulkovém přehledu údaje o výměře. Plně realizované plochy z přehledu vypustí. Požadavek splněn.
- Změna č. 2. prověří možnost změny využití návrhové plochy ZV na ploše přestavby PP02, a to ve prospěch plochy OV. Požadavek splněn.

- Změna č. 2 doplní podmínky využití těch ploch s rozdílným způsobem využití, pro něž nejsou v Územním plánu definovány (plochy dopravní infrastruktury). Podmínky budou obsahovat hlavní a přípustné využití, případně i podmíněně přípustné a nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání. Pokud se prokáže, že dělení ploch je z hlediska podmínek využití nadbytečné, může být počet ploch redukován a přesnější využití jednotlivých ploch popsáno v rámci koncepce dopravní infrastruktury. Požadavek splněn.
- Bude-li stanovené stávající využití plochy v rozporu se skutečným využitím, Změna č. 2 může na daném místě prověřit stanovení nové plochy s rozdílným využitím, odpovídající skutečnému využití ploch. Požadavek prověřen, rozpory nebyly zjištěny.
- Změna č. 2 zruší vymezení částí územního systému ekologické stability jako veřejně prospěšných opatření s možností uplatnění předkupního práva k pozemkům. Prvky územního systému ekologické stability mohou být zařazeny do veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění, pokud to bude účelné. Prověřeno může být i vymezení ostatních veřejně prospěšných staveb a opatření s ohledem na možnosti obce při případném uplatňování nabytých práv. Požadavek splněn. Prvky ÚSES nebyly navrženy do veřejně prospěšných staveb, neboť bylo zjištěno, že dochází k přirozenému vzniku a růstu zeleně plnící funkci ÚSES bez nutnosti uplatnění institutu vyvlastnění. Potřeba vymezení dalších veřejně prospěšných staveb neuvedených v úplném znění ÚPCh nebyla požadována.
- Změna č. 2 vyřadí plochu WOV 02 z veřejně prospěšných staveb u nichž je možné práva k pozemkům vyvlastnit. V rámci Změny č. 2 bude posouzena možnost vyškrtnutí plochy z veřejně prospěšných staveb nebo její zařazení mezi veřejně prospěšné stavby s možností uplatnit předkupní právo. Požadavek splněn, všechny pozemky vymezené WOV 02 jsou ve vlastnictví obce.
- V rámci Změny č. 2 mohou být prováděny formální úpravy textové i grafické části Územního plánu, které nebudou mít podstatný dopad na věcné řešení a povedou k větší přehlednosti dokumentu při rozhodování o změnách v území. Požadavek splněn, textová část byla upravena.
- Změna č. 2 bude respektovat stanovené podmínky využití, pouze ve zvlášť odůvodněných případech je upraví. Požadavek splněn, jen ve výjimečných případech došlo ke zpřesnění podmínek u ploch s rozdílným způsobem využití.
- Změna č. 2 nebude vymezovat žádné zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu ani plochy výroby. Požadavek splněn
- Ostatní části jednotlivých koncepcí zůstanou zachovány, pokud z řešení Změny č. 2 nevyplyne potřeba jejich úpravy. Nezbytnost úpravy koncepce musí být řádně zdůvodněna. Požadavek splněn, jednotlivé koncepce nejsou měněny.
- Územní plán nevymezuje plochy ani koridory ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci. Změna č. 2 tyto plochy a koridory rovněž nebude vymezovat. Požadavek splněn
- Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení jsou rámcově splněny s výjimkou: Hlavní výkres je z důvodu přehlednosti a kontinuity k platné dokumentaci zpracován v 1 : 2880  
Koordinační výkres je z důvodu přehlednosti a kontinuity k platné dokumentaci zpracován v 1 : 2880  
Výřezy koordinačního výkresu pro zastavěné území nebudou, vzhledem k měřítku koordinačního výkresu pro celé území, pro celé území zpracovávány.
- Koordinační výkres bude obsahovat aktuální limity využití území vycházející z aktualizovaných ÚAP. Požadavek splněn, v digitálním modelu jsou aktualizovány sítě technické infrastruktury včetně ochranných pásem a prvky ÚSES, v ostatních datech nebyly shledány rozdíly.



**F. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje se v ÚPCh ani změně č. 1 ÚPCh nevyskytují. Změna č. 2 ÚPCh takové záležitosti rovněž nevymezuje.

**G. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení**

Změnou č. 2 ÚPCh se do ÚPCh nezahrnují prvky regulačního plánu.

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

**H.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond**

Změna č. 2 ÚPCh prověřuje přestavbovou plochu PP02 z hlediska změn jejího funkčního využití. Přestavbová plocha PP02 byla navržena v rámci změny č. 1 ÚPCh. Přestavbová plocha PP02 je součástí zastavěného území. Přestavbová plocha je tvořena pozemky p.č. 120 (zastavěná plocha - objekt občanského vybavení), p.č. 576/2 a p.č. 582/1 (ostatní plocha - ostatní komunikace) vše v majetku Obce Charvatce. Pozemky nejsou vedeny v ZPF.

**H.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa**

Změna č. 2 ÚPCh prověřuje přestavbovou plochu PP02 z hlediska změn jejího funkčního využití. Přestavbová plocha PP02 byla navržena v rámci změny č. 1 ÚPCh. Přestavbová plocha PP02 je součástí zastavěného území, nenachází se v ní PUPFL ani se nenachází v pásmu 50 m od hranice PUPFL.

**I. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

Ve stanovené lhůtě pro veřejné projednání návrhu Změny č. 2 byla uplatněna následující námitka:

**AGROFARMA JABKENICE s.r.o. a Martin Šťastný**

Dopisem ze dne 3. 5. 2018

Podatel ve své námitce napadá dvě skutečnosti:

- nově formulovanou podmínku dopravního napojení plochy PZ18. Změna č. 2 vyžaduje napojení plochy přímo na silnici II/275 „s možností pouhého protnutí pozemku ppč. 537/8 – ostatní plocha, ostatní komunikace.“
- nereflextování připomínky, která byla podána v rámci projednávání Zprávy o uplatňování, a která požadovala změnit plochu VZ na zastavitelnou plochu SV.

**Vyhodnocení námítky**

- Námitce se v prvním bodě vyhovuje.
- Námitce se ve druhém bodě nevyhovuje.

**Odůvodnění vyhodnocení**

Podaná námitka z části nesplňuje požadavky zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (§ 37 odst. (2)). Pro identifikaci fyzické osoby chybí v podání datum narození a místo trvalého bydliště. Dále podání neobsahuje prokázání skutečností, které osoby opravňují k podání námítky (tj. údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení nemovitostí dotčených námitkou nebo prokázání skutečnosti, že je osoba oprávněným investorem podle § 23a Stavebního zákona nebo zástupcem veřejnosti podle § 23 Stavebního

zákona). Uvedené skutečnosti bylo možné dohledat ve veřejných databázích a v zápisech z předešlých jednání, proto pořizovatel nepožadoval doplnění podání podle § 37 odst. (3) zákona č. 500/2004 Sb.

Věcně je námitka rozdělena do dvou bodů:

- v bodě prvním je rozhodnutí odůvodněno následovně:

Podatel zpochybňuje v odůvodnění své námitky potřebu přímého napojení plochy na silnici II/275. Současně podatel argumentuje možností vyřešit případné technické nedostatky komunikace ve spolupráci s obcí. Nově formulované napojení napadá také s ohledem na vlastnické vztahy, kdy možné napojení na silnici II/275 vede přes pozemky jiných vlastníků, než jsou vlastníci dílčích částí plochy PZ18.

Plocha PZ18 je v Územním plánu vymezena tak, aby umožňovala přímé napojení na silnici II/275 po svém jižním okraji (s protnutím parcely č. 537/8). Právě za tím účelem je evidentně na jižním okraji plochy navržen východním směrem pruh zastavitelné plochy v šíři 8 m. Jeho využití pro bytovou výstavbu je nemožné, proto lze dovozovat, že byl vymezen právě pro přístup na danou plochu. Tento pruh je součástí zastavitelné plochy PZ18, která je z hlediska vlastnického rozdělena mezi několik majitelů. Územní plán konkrétní majetkové problémy neřeší, neboť se jedná o skutečnost, která je mimo podrobnost územního plánu. Nově formulovaná podmínka tak je realizovatelná v rámci stávající plochy PZ18. Výše citované důvody, uvedené podatelem, jsou tedy neopodstatněné.

Možnost řešení technických parametrů na pozemku č. 537/8, kterou podatel uvádí jako argument pro zpřístupnění plochy po parcele 537/8, je relevantní. Těleso komunikace může být na daném pozemku vybudováno. Zda je možné umístit na dané parcele komunikaci vyhovujících parametrů nebylo prokázáno. Napojení rozsáhlé plochy PZ18 na tuto komunikaci je však v současné situaci nemožné z hlediska uplatňování vyhlášky 501/2006 Sb., v platném znění. Ta v § 22 odst. (2) vyžaduje, aby šíře veřejného prostranství, zpřístupňující pozemek rodinného domu, byla při obousměrném provozu minimálně 8 m. Tato podmínka není na části veřejného prostranství splněna. V části prostranství je šíře podstatně nižší, přičemž je toto prostranství obklopeno oplocenými soukromými pozemky. Využívání této komunikace pro zpřístupnění takto rozsáhlé plochy je tak z hlediska citované vyhlášky nemožné. Skutečnost, že komunikace zpřístupňuje některé stávající stavby není precedentem pro budoucí porušování zákonného ustanovení.

Podatel konstatuje, že nevidí důvody, „proč by plocha PZ 18 (pozemek ppč. 555) nemohla být napojena na komunikaci p.p.č. 537/8“, která obsluhuje jednotlivé stavby ve svém sousedství a zahrádkářskou osadu. Tyto důvody v odůvodnění Změny č. 2 nejsou uvedeny. Doplnění předmětné podmínky, tj. podmínky napojení lokality PZ18 přímo na silnici II/275, současně nevyplývá z pokynů pro zpracování změny územního plánu, obsažených ve schválené Zprávě o uplatňování.

Dále je třeba přihlídnout ke skutečnosti, že obec nelze v případě záměru připojení na místní komunikaci na parcele 537/8 v procesu rozhodování obejít, neboť je majitelem tohoto pozemku. Obec tak má prostředky, kterými v dané situaci může hájit zájmy obce a jejích obyvatel (stávajících i potenciálních). Příslušný stavební úřad v rámci územního řízení a stavebního povolení musí vyžadovat prokázání dostatečného dopravního napojení rozsáhlé zastavitelné plochy PZ18 (byť by byla budována po částech). Komunikace, která se na parcele 537/8 nachází v současné době, nesplňuje technické předpoklady a vyžadovala by zásadní přestavbu. Obec není ze zákona povinna vybudovat místní komunikaci, která by zpřístupňovala (zhodnocovala) soukromé zastavitelné plochy. Pokud se tedy obec s investorem nedohodne na vybudování komunikace na náklady investora, není možné udělit této ploše územní rozhodnutí ani stavební povolení. Podmínka, že komunikace budou zbudovány na náklady investora, je ostatně i součástí platné územně plánovací dokumentace. Nutnost vybudovat z plochy PZ18 přímý vstup na pozemek v takovém případě vyplývá ze situace, aniž by musela být zakotvena v

Územním plánem. Pokud by došlo k odstranění legálních překážek pro využití parcely 537/8 k přístupu na zastavitelnou plochu PZ18 (tj. rozšíření veřejného prostranství a vybudování místní komunikace na náklady investora), pak není známý důvod, proč by nemohla být plocha obsloužena tímto způsobem.

Z důvodů uvedených v předchozích tří odstavcích se námitce v prvním bodě vyhovuje a předmětná podmínka se z návrhu Změny č. 2 vypouští. Vpuštěním dané formulace nedochází k podstatné úpravě návrhu Změny č. 2.

- v bodě druhém je rozhodnutí odůvodněno následovně:

Podání, které podatel učinil, není námitkou ve smyslu Stavebního zákona. Jeho předmět se netýká návrhu Změny č. 2, týká se platné (účinné) územně plánovací dokumentace. Obsahem podání je odkaz na připomínku podanou v rámci projednání Zprávy o uplatňování. Toto podání bylo vypořádáno při schválení Zprávy o uplatňování.

Věcně je obsahem podání požadavek na změnu funkce jedné plochy v zastavěném území z VZ (výroba zemědělská) na SV (plochy smíšené obytné). V rámci projednání Zprávy o uplatňování byl tento požadavek odmítnut s následujícím odůvodněním:

„Připomínka splňuje veškeré formální náležitosti. Požadována je změna využití části parcely 537/6 na k. ú. Charvatce u Jabkenic z ploch s rozdílným využitím VZ na plochy SV, s ohledem na ukončení zemědělské činnosti k roku 2015. Nové využití je požadováno i s ohledem na předcházení funkčních střetů v území.

Parcela č. 537/6 o celkové výměře cca 1,3 ha je z hlediska způsobu využití rozdělena Územním plánem na plochu bydlení a plochu výroby. Na ploše bydlení je umístěn rodinný dům ve vlastnictví podatele. Obě plochy jsou od sebe fyzicky odděleny. Na ploše výroby je umístěna stavba krytého výběhu pro chov koní, která byla kolaudována v roce 2004, dosud však není zapsána v katastru nemovitostí. Umístění stavby pro chov koní odpovídá ploše s rozdílným způsobem využití, kterou na dané ploše stanovil Územní plán, tedy ploše zemědělské výroby (VZ).

Podatel žádá změnu využití plochy ze zemědělské výroby (VZ) na plochu smíšenou obytnou (SV), která umožňuje umísťování nových staveb pro bydlení. Jednalo by se tak o novou zastavitelnou plochu na území obce. Aby mohla být v souladu s § 55 odst. 4 Stavebního zákona vymezena nová zastavitelná plocha, musí být prokázána její potřeba. Zpráva o uplatňování konstatovala, že je na území obce v současné době vymezeno cca 27 ha zastavitelných ploch, na kterých dosud nebyla zahájena výstavba. Současně však nebylo prokázáno, že by do budoucna tyto plochy nebyly využitelné. Nevznikla tak objektivní potřeba vyřazení některé z lokalit ze zastavitelných ploch. Tuto skutečnost neprokázal ani sám podatel. Pořizovatel současně neobdržel žádný požadavek na vyřazení některé z lokalit ze zastavitelných ploch. Nová zastavitelná plocha tak nemůže být vymezena náhradou za plochu, která bude ze zastavitelných ploch vypuštěna. Při více než 27 ha zastavitelných ploch pro bydlení není možné prokázat potřebu vymezení dalších ploch s obdobným využitím.

Vzhledem k tomu, že neexistují podklady, které by opravňovaly vyřazení některé z lokalit ze zastavitelných ploch a nebyla prokázána potřeba vymezení nové zastavitelné plochy, nemůže být požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy v rámci pokynů pro zpracování změny č. 2 obsažen, a to ani v případě, že se tato nachází v zastavěném území

Další legální překážkou pro zařazení plochy do ploch smíšených obytných je přístup k předmětným pozemkům. Podle ustanovení § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, je nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, 8 m. Přístup na předmětnou plochu v současné době nelze při splnění těchto podmínek zajistit. Jižně plochy vede stávající ostatní komunikace, parametry veřejného prostranství, jehož je součástí, však neodpovídají požadavkům citované legislativy. V úseku poblíž napojení komunikace na silnici II/275 dlouhém cca 20 m dosahuje

šíře veřejného prostranství pouze 5 m, v prostoru jižně předmětné plochy v celém úseku (cca 45 m) je šíře veřejného prostranství mezi 5 a 7 metry. Mezi veřejným prostranstvím a předmětnou plochou je navíc v celé délce situován soukromý pozemek (druh pozemku zahrada), který brání přímému vstupu z komunikace na pozemek. Ze severu plocha sousedí s parcelou č. 570/9, která tvoří spolu s parcelou 570/42 přístup v dostatečné šíři k několika stavebním parcelám. Předmětný pozemek a parcela 570/9 však sousedí pouze v jednom bodě (dotýkají se rohy parcel). Na parcele 570/9 byla nadto vybudována stavba skladového objektu, povoleného stavebním úřadem Dobruška v roce 2007 na základě žádosti podatele této připomínky. Tato stavba dosud není zapsána na katastru nemovitostí. Po realizaci stavby nedosahuje veřejné prostranství, jehož součástí je komunikace, potřebných parametrů pro zpřístupnění rodinných domů.

Plocha sousedí s plochami staveb pro rodinnou rekreaci a s rodinným domem, který je ve vlastnictví podatele, obdobně jako předmětná plocha. V sousedství jsou také vymezeny zastavitelné plochy PZ07 a PZ18. Z hlediska vzájemných vztahů v území, kterými podatel odůvodňuje svou připomínku, by bylo zařazení předmětné plochy do ploch SV výhodnější, než je současné zařazení do ploch VZ. Výše popsané legální překážky však této změně brání. Pro zajištění bezproblémového fungování předmětné části pozemku by bylo možné zařadit jej do ploch zeleně soukromé a vyhrazené (ZS), na kterou výše zmíněná legislativní omezení nemají vliv. O takovou úpravu však podatel nepožádal. Nebezpečí, že by došlo k využití plochy způsobem, který by negativně ovlivnil podatelovu nemovitost na dané parcele, je však eliminováno už skutečností, že se jedná o jeho vlastní pozemek.

V sousedství předmětné plochy se nacházejí zastavitelné plochy PZ07 a PZ18. Obě jsou přístupné přímo ze silnice II/275. Při realizaci těchto ploch, zejména plochy PZ07, by bylo možné zajistit napojení předmětné plochy, aby byla odstraněna jedna z legálních překážek pro zařazení předmětné plochy do ploch SV.“

Nově uplatněný argument s ohledem na vypuštění podmínky přímého napojení na silnici II/275 není relevantní. Vypuštění podmínky bylo učiněno na základě podatelovy námítky.

## **J. Vyhodnocení připomínek**

### **J.1. Připomínky uplatněné ke Změně č. 2 ÚPCh**

Připomínky ke změně č. 2 ÚPCh nebyly uplatněny.

### **J.2. Připomínky uplatněné ke Zprávě o uplatňování**

Zpráva o uplatňování byla schválena usnesením č. 129 zastupitelstva obce Charvatce dne 14. 3. 2018. Připomínky byly vyhodnoceny a jejich vyhodnocení bylo zohledněno ve schválené Zprávě o uplatňování. Vyhodnocení je součástí spisu k pořízení Zprávy o uplatňování.

Pro úplnost je vyhodnocení připomínek ke Zprávě o uplatňování uvedeno jakou součástí vyhodnocení Změny č. 2 ÚPCh.

Ve stanovené lhůtě pořizovatel obdržel následující připomínky ke Zprávě o uplatňování:

#### **Milan Kulíšek, Boleslavská 5, 294 42 Luštěnice**

Podatel žádá o zahrnutí parcel 52/2, 52/32, 52/34, 52/40 a části parcely 52/3 do ploch BV – bydlení v rodinných domech – venkovské.

Vyhodnocení připomínky

Připomínka nebude ve Zprávě o vyhodnocení zohledněna.

Odůvodnění vyhodnocení

Připomínka splňuje veškeré formální náležitosti. Požadována je změna využití pěti parcel na k. ú. Charvatce u Jabkenic z ploch s rozdílným využitím ZS na plochy BV, což by umožnilo zastavění těchto ploch. Nová výstavba by byla připojena na stávající infrastrukturu technických sítí, která zde byla v minulosti zbudována. Podatel poukazuje na ekonomickou výhodnost z hlediska budování nových sítí a záboru zemědělského půdního fondu, kdy je jednoznačně výhodnější využití stávajících sítí, než budování sítí nových. Přístup na pozemek deklaruje podatel po parcele 52/29.

Skutečnosti uvedené v podání shledal pořizovatel jako opodstatněné. Z hlediska celkového uspořádání území je zastavění předmětných pozemků logickým a přirozeným pokračováním rozvoje obce. Využití stávajících sítí je vhodné z hlediska investičních i budoucích provozních nákladů, nežli budování sítí nových, a přispívá tak k principu trvalé udržitelnosti. Přes tyto skutečnosti však nebylo možné předmětnou plochu na základě podané připomínky zahrnout do zastavitelných ploch.

Zpráva o uplatňování konstatovala, že je na území obce v současné době vymezeno cca 27 ha zastavitelných ploch, na kterých dosud nebyla zahájena výstavba. Současně však nebylo prokázáno, že by do budoucna tyto plochy nebyly využitelné. Nevznikla tak objektivní potřeba vyřazení některé z lokalit ze zastavitelných ploch. Tuto skutečnost neprokázal ani sám podatel. Pořizovatel současně neobdržel žádný požadavek na vyřazení některé z lokalit ze zastavitelných ploch, a to ani ze strany majitelů pozemků, ani ze strany politické reprezentace obce. Nová zastavitelná plocha tak nemůže být vymezena náhradou za plochu, která bude ze zastavitelných ploch vypuštěna. Aby mohla být v souladu s § 55 odst. 4 Stavebního zákona vymezena nová zastavitelná plocha, musí být prokázána její potřeba. Při více než 27 ha zastavitelných ploch pro bydlení není možné prokázat potřebu vymezení dalších ploch s obdobným využitím.

Vzhledem k tomu, že neexistují podklady, které by opravňovaly vyřazení některé z lokalit ze zastavitelných ploch a nebyla prokázána potřeba vymezení nové zastavitelné plochy, nemůže být požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy v rámci pokynů pro zpracování změny č. 2 obsažen, a to ani v případě, že se tato nachází v zastavěném území.

Další legální překážkou pro zařazení pozemků do zastavitelných ploch je přístup k předmětným pozemkům. Podle ustanovení § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, je nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, 8 m. Předmětné pozemky jsou zpřístupněny po parcele 52/29 ve vlastnictví podatele. Tato parcela má však šíři pouze cca 6 m. Na sousedních pozemcích (parcely č. 52/31 a 52/39) jsou postaveny stavby rodinných domů, které nejsou ve vlastnictví podatele. Nelze předpokládat, že majitelé těchto pozemků a pozemku 2/6 budou souhlasit s odstoupením části svých pozemků ve prospěch zřízení veřejného prostranství, jehož součástí bude komunikace.

Z výše uvedených důvodů není možné na základě předloženého podání upravit územní plán v požadovaném smyslu, a to přesto, že věcně je požadavek opodstatněný. Podatel musí nejprve odstranit výše popsané legislativní překážky, aby bylo možno jeho záměry v Územním plánu zohlednit.

#### **Martin Šťastný, Charvatce 82, 294 45 Jabkenice**

Podatel žádá o změnu využití plochy VZ na parcele 537/6 do ploch SV.

Vyhodnocení připomínky

Připomínka nebude ve Zprávě o vyhodnocení zohledněna.

Odůvodnění vyhodnocení

Připomínka splňuje veškeré formální náležitosti. Požadována je změna využití části parcely 537/6 na k. ú. Charvatce u Jabkenic z ploch s rozdílným využitím VZ na plochy SV, s

ohledem na ukončení zemědělské činnosti k roku 2015. Nové využití je požadováno i s ohledem na předcházení funkčních střetů v území.

Parcela č. 537/6 o celkové výměře cca 1,3 ha je z hlediska způsobu využití rozdělena Územním plánem na plochu bydlení a plochu výroby. Na ploše bydlení je umístěn rodinný dům ve vlastnictví podatele. Obě plochy jsou od sebe fyzicky odděleny. Na ploše výroby je umístěna stavba krytého výběhu pro chov koní, která byla kolaudována v roce 2004, dosud však není zapsána v katastru nemovitostí. Umístění stavby pro chov koní odpovídá ploše s rozdílným způsobem využití, kterou na dané ploše stanovil Územní plán, tedy ploše zemědělské výroby (VZ).

Podatel žádá změnu využití plochy ze zemědělské výroby (VZ) na plochu smíšenou obytnou (SV), která umožňuje umísťování nových staveb pro bydlení. Jednalo by se tak o novou zastavitelnou plochu na území obce. Aby mohla být v souladu s § 55 odst. 4 Stavebního zákona vymezena nová zastavitelná plocha, musí být prokázána její potřeba. Zpráva o uplatňování konstatovala, že je na území obce v současné době vymezeno cca 27 ha zastavitelných ploch, na kterých dosud nebyla zahájena výstavba. Současně však nebylo prokázáno, že by do budoucna tyto plochy nebyly využitelné. Nevznikla tak objektivní potřeba vyřazení některé z lokalit ze zastavitelných ploch. Tuto skutečnost neprokázal ani sám podatel. Pořizovatel současně neobdržel žádný požadavek na vyřazení některé z lokalit ze zastavitelných ploch. Nová zastavitelná plocha tak nemůže být vymezena náhradou za plochu, která bude ze zastavitelných ploch vypuštěna. Při více než 27 ha zastavitelných ploch pro bydlení není možné prokázat potřebu vymezení dalších ploch s obdobným využitím.

Vzhledem k tomu, že neexistují podklady, které by opravňovaly vyřazení některé z lokalit ze zastavitelných ploch a nebyla prokázána potřeba vymezení nové zastavitelné plochy, nemůže být požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy v rámci pokynů pro zpracování změny č. 2 obsažen, a to ani v případě, že se tato nachází v zastavěném území

Další legální překážkou pro zařazení plochy do ploch smíšených obytných je přístup k předmětným pozemkům. Podle ustanovení § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, je nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, 8 m. Přístup na předmětnou plochu v současné době nelze při splnění těchto podmínek zajistit. Jižně plochy vede stávající ostatní komunikace, parametry veřejného prostranství, jehož je součástí, však neodpovídají požadavkům citované legislativy. V úseku poblíž napojení komunikace na silnici II/275 dlouhém cca 20 m dosahuje šíře veřejného prostranství pouze 5 m, v prostoru jižně předmětné plochy v celém úseku (cca 45 m) je šíře veřejného prostranství mezi 5 a 7 metry. Mezi veřejným prostranstvím a předmětnou plochou je navíc v celé délce situován soukromý pozemek (druh pozemku zahrada), který brání přímému vstupu z komunikace na pozemek. Ze severu plocha sousedí s parcelou č. 570/9, která tvoří spolu s parcelou 570/42 přístup v dostatečné šíři k několika stavebním parcelám. Předmětný pozemek a parcela 570/9 však sousedí pouze v jednom bodě (dotýkají se rohy parcel). Na parcele 570/9 byla nadto vybudována stavba skladového objektu, povoleného stavebním úřadem Dobruška v roce 2007 na základě žádosti podatele této připomínky. Tato stavba dosud není zapsána na katastru nemovitostí. Po realizaci stavby nedosahuje veřejné prostranství, jehož součástí je komunikace, potřebných parametrů pro zpřístupnění rodinných domů.

Plocha sousedí s plochami staveb pro rodinnou rekreaci a s rodinným domem, který je ve vlastnictví podatele, obdobně jako předmětná plocha. V sousedství jsou také vymezeny zastavitelné plochy PZ07 a PZ18. Z hlediska vzájemných vztahů v území, kterými podatel odůvodňuje svou připomínku, by bylo zařazení předmětné plochy do ploch SV výhodnější, než je současné zařazení do ploch VZ. Výše popsané legální překážky však této změně brání. Pro zajištění bezproblémového fungování předmětné části pozemku by bylo možné zařadit jej do ploch zeleně soukromé a vyhrazené (ZS), na kterou výše zmíněná legislativní omezení nemají

vliv. O takovou úpravu však podatel nepožádal. Nebezpečí, že by došlo k využití plochy způsobem, který by negativně ovlivnil podatelovu nemovitost na dané parcele, je však eliminováno už skutečností, že se jedná o jeho vlastní pozemek.

V sousedství předmětné plochy se nacházejí zastavitelné plochy PZ07 a PZ18. Obě jsou přístupné přímo ze silnice II/275. Při realizaci těchto ploch, zejména plochy PZ07, by bylo možné zajistit napojení předmětné plochy, aby byla odstraněna jedna z legálních překážek pro zařazení předmětné plochy do ploch SV.

## **K. Text územního plánu Charvatce s vyznačením změn**

### **Úvod - vymezení řešeného území podle katastrálních území obce**

Řešené území je vymezeno správním územím obce Charvatce, které je tvořeno hranicí katastrálního území č. 650641 – Charvatce u Jabkenic. Z hlediska státní správy je obec začleněna do Středočeského kraje. Řešené území navazuje na katastrální území Jabkenice, Kosořice, Rejšice a Chudíř, která spadají do Středočeského kraje. Zastavěné části řešeného území tvoří vlastní obec Charvatce, oboustranně rozprostřená na silniční komunikaci 2.tř.č.275. Dále lokalita U Pily, která je rovněž rozložena po obou stranách výše zmíněné silniční komunikace a navazuje na zastavěné území Jabkenic. Poslední významnou částí zastavěného území je lokalita Na Květníku, navazující na zastavěné území Jabkenic a vyplňující prostor mezi silniční komunikací 2.tř.č.275 a lesem.

Katastrální území obce má nepravidelný oválný tvar s řadou hrotitých výběžků. Zastavěné území se nachází především v centru katastru a při jeho východní hranici.

Územní plán je řešen v hranicích katastru obce.

Rozloha katastrálního území Charvatce u Jabkenic je 354,0 ha.

### **A. Vymezení zastavěného území**

~~Zastavěné území obce Charvatce bylo vymezeno k 30. 8. 2011 v rámci zpracování Změny č. 1 územního plánu.~~

~~Zastavěné území obce Charvatce bylo vymezeno samostatným postupem v souladu s příslušnými ustanoveními §58 až 60 stavebního zákona, § 171 až 174 zák.č.500/2004 Sb., správního řádu a § 84 odst. 2 písm. x) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění. Zastavěné území obce Charvatce bylo vydáno zastupitelstvem obce Charvatce dne 5.9.2007 usnesením č.11 opatřením obecné povahy č.1/2007. K 15. 7. 2008 byla v rámci zpracování územního plánu provedena revize zastavěného území. K 30. 8. 2011 byla v rámci zpracování Změny č. 1 územního plánu provedena aktualizace zastavěného území.~~

~~Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky již realizovaných staveb a pozemky s rozestavěnými stavbami zahrnutými do katastru nemovitostí. Vymezené zastavěné území je tvořeno 14 plochami a je zobrazeno ve výkresové části dokumentace.~~

**Zastavěné území obce Charvatce bylo vymezeno k 15. 3. 2018.**

### **B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

#### **B.1. Zásady celkové koncepce rozvoje obce**

Koncepce navrženého řešení územního plánu Charvatce vychází ze širších územních vztahů, daných polohou vůči významným centrům osídlení zejména městu Mladá Boleslav a částečně městu Dobruška. Ostatní sousední obce, s výjimkou Jabkenic, koncepci navrženého řešení územního plánu neovlivňují. Obec Jabkenice lze v souvislosti s řešením koncepce územního plánu Charvatce považovat za přímo provázanou a to nejen v oblasti některých sítí technické infrastruktury, ale především v návaznosti na krajinné uspořádání, jeho rekreační

atraktivitu apod. Koncepce rozvoje obce je ovlivněna charakterem krajinného prostředí (intenzivně zemědělsky obhospodařované území), ochranou jeho hodnot (zemědělská výroba), a především politickou vůlí obecního zastupitelstva zajistit obci všechny dostupné podmínky pro její další udržitelný rozvoj.

Řešené území se nachází 20 km od města Mladá Boleslav, které díky svému dynamickému rozvoji, zejména v průmyslu, významně ovlivňuje vývoj sousedních sídel. Dalším, podstatně méně významným, centrem pracovních příležitostí je pomaleji se rozvíjející město Dobruška. Obě sídla jsou dominantní pro pracovní příležitosti v sekundární a terciální sféře, kde dojížďková vzdálenost není rozhodujícím limitem. Uvedená situace ovlivňuje malá sídla zejména v poptávce po dostupných pozemcích pro výstavbu rodinných domů. Se vzrůstající vzdáleností od center pracovních příležitostí klesá význam komplexnosti sítě technické infrastruktury ve prospěch nižších cen za stavební pozemky a kvalitnější obytné prostředí. Celý tento proces vede k decentralizaci bydlení, kde rozhodujícím faktorem je kvalita přírodního prostředí a finanční dostupnost individuálního bydlení. ~~Zastupitelé obce Charvatce si uvědomují, že vlastní obec neoplývá kvalitním obytným prostředím, ale přitom velmi kvalitní životní prostředí přímo navazuje na hranice katastru obce. Dále si jsou vědomi, že pro další udržitelný rozvoj obce bude v jejím případě plnit rozhodující úlohu i kompletní vybavení sídla sítěmi technické infrastruktury.~~ **Vlastní obec neoplývá kvalitním obytným prostředím, ale přitom velmi kvalitní životní prostředí přímo navazuje na hranice katastru obce. Pro další udržitelný rozvoj obce bude rozhodující vybavení sídla sítěmi technické infrastruktury.**

~~V souvislosti s předpokládaným rozvojem obce Charvatce je v návrhu územního plánu věnována pozornost i zkvalitnění obytného prostředí, jako jednoho z hlavních faktorů rozvoje individuálního bydlení. V souvislosti s předpokládaným rozvojem obce Charvatce je v územním plánu věnována pozornost i zkvalitnění obytného prostředí, jako jednoho z hlavních faktorů rozvoje individuálního bydlení.~~

**Pozemky zahrnuté do zastavitelných ploch nelze samostatně dělit či slučovat, pokud není zpracován návrh parcelace celé zastavitelné plochy v souladu územním plánem.**

Návrh obsahuje i řešení problematiky cyklistické turistiky. Vzhledem k terénnímu reliéfu a vzdálenostem mezi jednotlivými lokalitami a k centřům pracovních příležitostí, nejsou trasy vhodné jako alternativní způsob dopravy do zaměstnání a cest za vzděláním.

V současné době v řešeném území došlo ke stabilizaci zemědělské prvovýroby. Zemědělská prvovýroba již nadále nebude zdrojem růstu pracovních příležitostí. S rozšiřováním živočišné zemědělské výroby na katastru obce Charvatce se již neuvažuje. Volné plochy v rámci zemědělského areálu budou využity především pro zpracování zemědělské produkce. S průmyslovou výrobou se na území obce neuvažuje.

## **B.2. Hlavní cíle rozvoje**

~~Vytvořit pomocí územního plánu základní nástroj pro řízení a regulaci funkčního a prostorového uspořádání správního území obce.~~

~~Obec Charvatce plní funkci nestřediskového sídla trvalého významu. Její rozvojové předpoklady spočívají v soustředěném a cíleném rozvoji bydlení, dále ve využití části rozvojových ploch pro částečné uplatnění pobytové rekreace a drobných služeb v rámci smíšených obytných venkovských ploch.~~ **Její rozvojové předpoklady spočívají v soustředěném a cíleném rozvoji bydlení, dále ve využití části zastavitelných ploch pro částečné uplatnění pobytové rekreace a drobných služeb v rámci smíšených obytných venkovských ploch.**

~~Rozvoj bydlení ve vlastní obci Charvatce je v návrhu územního plánu orientován do zastavěného území i mimo něj.~~ **Rozvoj bydlení ve vlastní obci Charvatce je v územním plánu orientován do zastavěného území i mimo něj. Rozhodující bude výstavba**



individuálních objektů bydlení venkovského typu. Současně s tím jsou vytipovány plochy pro umístění občanského vybavení a denní rekreaci (sportovní volně přístupné plochy).

Oblast služeb je nutno orientovat na uspokojování potřeb trvale bydlících obyvatel.

Oblast výroby, s výjimkou využití ploch v rámci zemědělského areálu, není rozvíjena.

Chatová individuální rekreace není dále rozvíjena. Lokalita chatové zástavby Na Květníku je ponechána beze změn.

~~V případě skutečného využití všech rozvojových ploch bydlení vznikne potřeba uspokojit trvale bydlící občany v oblasti služeb a školství.~~ **V případě skutečného využití všech zastavitelných ploch pro bydlení vznikne potřeba uspokojit trvale bydlící občany v oblasti služeb a školství.** Nově navrhovaná plocha pro občanskou vybavenost, která je zařazena do veřejně prospěšných staveb je určena pro případnou výstavbu zařízení předškolní výchovy.

### **B.3. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot**

#### **B.3.1. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot území**

Hlavním cílem ochrany hodnot území je částečné zlepšení životního prostředí. Dnes území obce představuje agroindustriální krajinu s výraznými civilizačními zásahy. I když lze konstatovat, že se jedná o území se střední ekologickou stabilitou, rozsáhlé zemědělské plochy orných půd a absence lesních ploch jsou rizikové faktory. ~~Dojde-li k využití rozvojových ploch bydlení venkovského typu a smíšených obytných venkovských ploch, dojde paradoxně i ke zvýšení ekologické stability krajiny, neboť dojde ke zvýšení podílu trvalého zatravnění a zvýšení podílu vysokorostoucí zeleně v rámci zahrad rodinných domů.~~

**Dojde-li k využití zastavitelných ploch bydlení venkovského typu a smíšených obytných venkovských ploch, dojde paradoxně i ke zvýšení ekologické stability krajiny, neboť dojde ke zvýšení podílu trvalého zatravnění a zvýšení podílu vysokorostoucí zeleně v rámci zahrad rodinných domů.**

V rámci územního plánu se počítá i s rozvojem ploch sídelní zeleně, ochranné a izolační zeleně a zvýšení podílu zatravněných ploch (louky).

#### **B.3.2. Předpokládaný demografický rozvoj**

Sestavování demografických prognóz je založeno na znalostech a zákonitostech dosavadního vývoje a prognózování budoucnosti. Při sestavování předpokládaného demografického vývoje obce Charvatce, byly vzaty do úvahy, jednak mírný nárůst počtu trvale bydlících obyvatel, částečná vybavenost sídla sítěmi technické infrastruktury (stávající plynofikace a připravovaná výstavba kanalizace a vodovodu), střední vyjížďková vzdálenost za prací a trvalá nabídka pracovních příležitostí v Mladé Boleslavi. Z uvedených informací i vzhledem k dosavadnímu postoji obce Charvatce a vlastníků uvažovaných rozvojových ploch lze odvodit předpokládaný demografický vývoj.

V obci Charvatce jsou v rámci rozvojových ploch navrženy plochy pro rozvoj bydlení v rozsahu cca 180 bytů především v rodinných domech. Při předpokládané průměrné obsazenosti jednoho bytu 2,65 obyv. lze uvažovat s nárůstem o 477 obyvatel. To představuje až 245 % nárůst trvale bydlících obyvatel. Vzhledem k majetkoprávním vztahům k rozvojovým pozemkům a přísným podmínkám realizace lze reálně uvažovat s 150 % nárůstem trvale bydlících obyvatel. Rozčlenění nových rozvojových ploch do více časových etap není nezbytné. Výstavba rozsáhlejších lokalit bude regulována podmínkami výstavby – ochotou investorů vybudovat síť technické infrastruktury a komunikace na své náklady.

Demografický vývoj obce Charvatce bude též závislý na případném rozvoji pobytové rekreace a drobných služeb v rámci smíšených obytných venkovských ploch. Připravované záměry vlastníků pozemků, realizovat ubytovací zařízení, mohou podpořit cestovní ruch a příznivě se projevit i v nabídce pracovních příležitostí. Lze předpokládat i zrovnoměnění demografické skladby vzhledem k uvažované migraci, většina dnešních stavebníků mimo města jsou mladé rodiny s dětmi.

### **C. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Urbanistická koncepce návrhu územního plánu vychází ze širších územních vztahů, daných polohou vůči významným centrům osídlení a sousedním rekreačním lokalitám. Rozhodujícím faktorem urbanistické koncepce je charakter krajinného prostředí (agroindustriální krajina).

Řešeným územím prochází silniční komunikace II.tř. č.275 (Luštěnice-Mcely), která prochází katastrem obce od západu a na území Jabkenic mění směr na jih. Na tuto komunikaci je přímo navázána zástavba obce Charvatce, lokalita U Pily (navazuje na zastavěné území Jabkenic) a lokalita Na Květníku (opět navazuje na zastavěné území Jabkenic). Západní okraj obce Charvatce vymezuje silniční komunikace III.tř. č. 27510, na jižním okraji pak tvoří osu, kolem které je navržen rozvoj této části území. ~~Většina ostatních rozvojových ploch je přímo i nepřímo vázána na silniční komunikaci II.tř. č.275.~~ **Většina ostatních zastavitelných ploch je přímo i nepřímo vázána na silniční komunikaci II.tř. č.275.**

Stávající dopravní řešení vytváří kostru urbanistické kompozice celého řešeného území. Na ní je navázána stávající zástavba, přestavbová plocha PP01 i nově navrhované zastavitelné plochy PZ01 až PZ18. ~~Návrh sleduje účelnější využití pozemků pro zástavbu a možnost její různorodosti. Může tak vzniknout ekonomicky silnější území, využívající zbývajících prvků přírodních hodnot vázaných v současnosti především na zastavěné území.~~

~~— V rámci „Změny č. 1 ÚPCh“ je požadavek upravit centrum obce řešen jako přestavbová plocha PP02. V návaznosti na zadání je nově řešeno využití území uvnitř zastavitelných ploch PZ01 a PZ16.~~

~~— V rámci požadavku prověření sítě místních obslužných komunikací pro zkvalitnění prostupnosti krajiny, pro zabezpečení veřejného přístupu do krajiny a pro dopravní propojení jednotlivých rozvojových lokalit je vymezena plocha stávající místní účelové komunikace v hranicích evidovaných katastrálním úřadem, která je v současnosti zemědělsky obhospodařována. V důsledku jejího vymezení bylo nutné nově řešit využití území uvnitř zastavitelné plochy PZ10.~~

**Na celém řešeném území obce Charvatce lze realizovat objekty pouze se šikmými střechami. V odůvodněných případech, po přezkoumání a zdokladování konkrétního záměru investora, lze připustit i ploché zastřešení.**

**Podél vodního toku Jabkenického potoka nebudou umíst'ovány stavby trvalého charakteru do vzdálenosti 6m od břehové hrany vodního toku.**

**Podél hlavního odvodňovacího zařízení nebudou umíst'ovány stavby trvalého charakteru do vzdálenosti 3m od osy zatrubnění.**

#### **C.1. Urbanistická koncepce - členění území na zastavitelné plochy a plochy s rozdílným způsobem využití**

Členění území na zastavitelné plochy a přestavbové plochy je vyznačeno ve výkresové části dokumentace, konkrétně na výkrese č. 01 - výkres základního členění území. Na hlavním výkrese č.02 jsou vedle vyznačení zastavitelných ploch a přestavbové plochy podrobně zakresleny všechny plochy s rozdílným způsobem využití. Textově jsou tyto plochy upřesněny v textové části, kapitole F. - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Plochy s rozdílným způsobem využití, zastavitelné plochy, plochy přestavby, další urbanistické limity a informace jsou vymezeny pro jednotlivé pozemky nebo jejich části na úrovni podkladu map evidence nemovitostí.

~~Centrální část řešeného území, zahrnující obec Charvatce a východní části zahrnující~~

~~lokality U Pily a Na Květníku, jsou vyhrazeny rozvoji zástavby. Centrální část řešeného území, zahrnující sídlo Charvatce a lokality U Pily a Na Květníku, jsou vyhrazeny rozvoji zástavby. Území mezi nimi je ponecháno zemědělské výrobě (orné půdy). Severovýchodní část území je ponechána beze změn, protože plní přírodní funkci území. Tudy jsou vedeny koridory ÚSES~~

~~V řešeném území je navržena jediná plocha přestavby, kterou je území bývalého rekreačního tábora. Tato plocha je navržena jako plocha smíšená obytná – venkovská SV.~~

~~V rámci „Změny č. 1 ÚPCh“ jsou schválené záměry řešeny v původním rozsahu pod původním označením, podnět Z2, který není v platném ÚPCh územně vymezen, je označen jako plocha přestavby PP02.~~

**V řešeném území jsou navrženy dvě plochy přestavby PP01 a PP02.**

### **C.1.1. Urbanistická koncepce obce Charvatce**

Nejvýznamnějším prostorotvorným prvkem ovlivňujícím návrh je vedení procházejících silničních komunikací. ~~Na ně jsou nepřímo napojeny největší rozvojové plochy PZ01, PZ03, PZ05, PZ10 a PZ13. Na ně jsou nepřímo napojeny největší zastavitelné plochy PZ01, PZ03, PZ05, PZ10 a PZ13.~~

~~Kolem výše zmíněných komunikací je soustředěna stávající zástavba i nově a navržené drobné rozvojové plochy určené převážně k zástavbě venkovského charakteru. Kolem výše zmíněných komunikací je soustředěna stávající zástavba a navržené drobné zastavitelné plochy určené převážně k zástavbě venkovského charakteru. Další plochy, určené pro bydlení, využívají volné prostory mezi stávající zástavbou.~~

~~V centru obce Charvatce je soustředěna občanská vybavenost představovaná obecním úřadem, hasičskou zbrojnicí, prodejnou potravin a menší sportovní plochou. V rámci změny č.1 ÚPCh je navrženo umístění zařízení předškolní výchovy (mateřské školy) a „plochy systému sídelní zeleně, zeleně na veřejných prostranstvích ZV“ na vymezené přestavbové ploše PP02. Přestavbová plocha PP02 je určena pro občanskou vybavenost. Nově navrhované plochy pro občanskou vybavenost soustředěné na jižním okraji obce jsou i nadále určeny pro maloobchod a neorganizované sportovní vyžití. Nově navrhované plochy pro občanskou vybavenost soustředěné na jižním okraji obce jsou určeny pro maloobchod a neorganizované sportovní vyžití.~~

~~V návrhu jsou podrobně specifikovány hlavní prostory místních komunikací tak, aby v maximální míře došlo ke zklidnění dopravy v obytných zónách.~~

~~V rámci změny č.1 ÚPCh není podrobněji navrženo dopravní řešení a řešení sítě technické infrastruktury v rámci zastavitelné plochy PZ10. To bude obsahem konkrétních návrhů při zástavbě jednotlivých pozemků a bude vázáno na nově vymezenou plochu stávající místní účelové komunikace.~~

### **C.1.2. Urbanistická koncepce lokality U Pily**

Nejvýznamnějším prostorotvorným prvkem ovlivňujícím návrh je vedení procházející silniční komunikace. ~~Na ni je přímo napojena největší rozvojová plocha PZ07. Na ni je přímo napojena největší zastavitelná plocha PZ07.~~ Ta je navržena jako plocha smíšená obytná - venkovská SV. V jejím rámci je nutné sladit zájmy rozvoje stávajícího rekreačního ranče s potřebou rozšířit ubytovací kapacity a s možností rozvoje bydlení. ~~Ostatní rozvojové plochy pouze doplňují stávající zástavbu. Ostatní zastavitelné plochy pouze doplňují stávající zástavbu.~~

~~V návrhu jsou podrobně specifikovány hlavní prostory místních komunikací tak, aby v maximální míře došlo ke zklidnění dopravy v obytných zónách.~~

### **C.1.3. Urbanistická koncepce lokality Na Květníku**

Nejvýznamnějším prostorotvorným prvkem ovlivňujícím návrh je opět vedení procházející silniční komunikace. ~~Na ni jsou nepřímo napojeny největší rozvojové plochy~~

**PZ15, PZ16 a PZ18. Na ni jsou nepřímo napojeny největší zastavitelné plochy PZ15, PZ16 a PZ18.** Plocha PZ15 je navržena jako plocha bydlení – venkovské v rodinných domech BV. Plochy PZ16 a PZ18 jsou navrženy jako plochy smíšené obytné - venkovské SV. ~~Ostatní rozvojové plochy pouze doplňují stávající zástavbu.~~ **Ostatní zastavitelné plochy pouze doplňují stávající zástavbu.**

~~V lokalitě Na Květníku se nachází jediná plocha přestavby, kterou je území bývalého rekreačního tábora.~~ **V lokalitě Na Květníku se nachází plocha přestavby PP01, kterou je území bývalého rekreačního tábora.** Tato plocha je navržena jako plocha smíšená obytná - venkovská SV.

Individuální chatová rekreace zůstává nezměněna.

V návrhu jsou podrobně specifikovány hlavní prostory místních komunikací tak, aby v maximální míře došlo ke zklidnění dopravy v obytných zónách.

~~V rámci změny č.1 ÚPCh není podrobněji navrženo dopravní řešení a řešení sítě technické infrastruktury v rámci zastavitelné plochy PZ16. To bude obsahem konkrétních návrhů při zástavbě jednotlivých pozemků.~~

## **C.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**

Přehled navrhovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby je patrný z výkresové dokumentace (viz č.v. 01). Charakteristiky ploch (pozemků) jsou dány jejich zařazením do ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou definovány v kapitole F a vymezeny na hlavním výkrese (viz. č.v. 02).

Zastavitelné plochy PZ02, PZ04 a PZ14 se nacházejí v zastavěném území.

Přestavbová plocha PP01 a zastavitelné plochy PZ05 a PZ08 se nacházejí částečně v zastavěném území a částečně mimo zastavěné území.

Zastavitelné plochy PZ01, PZ03, PZ06, PZ07, PZ09, PZ10, PZ11, PZ12, PZ13, PZ15, PZ16, PZ17 a PZ18 se nacházejí v celém rozsahu mimo zastavěné území.

~~Rozvojová plocha PZ12 se zcela nachází v ochranném pásmu lesa.~~ **Zastavitelná plocha PZ12 se zcela nachází v ochranném pásmu lesa.**

~~Přestavbová plocha nově navržena v rámci změny č.1 ÚPCh PP02 se nachází v zastavěném území.~~ **Přestavbová plocha PP02 se nachází v zastavěném území.**

### Přehled a charakteristika ploch zastavitelného území

označení plochy	funkce plochy	podíl v ha	celkem v ha
PP01	plochy smíšené obytné, venkovské - SV	0,945	0,945
<del>PP02</del>	<del>plochy občanského zařízení, veřejná infrastruktura - OV</del>	<del>0,167</del>	
<del>—</del>	<del>místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D</del>	<del>0,055</del>	<del>0,222</del>
<b>PP02</b>	<b>plochy občanského zařízení, veřejná infrastruktura - OV</b>	<b>0,222</b>	<b>0,222</b>
<del>PZ01</del>	<del>bydlení v rod. domech, venkovské - BV</del>	<del>2,715</del>	
<del>—</del>	<del>plochy smíšené obytné, venkovské - SV</del>	<del>0,764</del>	
<del>—</del>	<del>místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D</del>	<del>0,734</del>	<del>4,213</del>
<b>PZ01</b>	<b>již realizována</b>		
PZ02	bydlení v rod. domech, venkovské - BV	0,922	0,922
	<b>z části realizována</b>		
PZ03	bydlení v rod. domech, venkovské - BV	1,111	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,181	1,292
<del>PZ04</del>	<del>bydlení v rod. domech, venkovské - BV</del>	<del>0,480</del>	<del>0,480</del>
<b>PZ04</b>	<b>již realizována</b>		
PZ05	bydlení v rod. domech, venkovské - BV	2,589	
	místní komunikace III.tř. funk. D1 - DS3C	0,339	2,928
<del>PZ06</del>	<del>bydlení v rod. domech, venkovské - BV</del>	<del>1,388</del>	

<del>místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D</del>	<del>0,206</del>	
<del>místní komunikace IV.tř. funk. místní komunikace</del>		
<del>polní a lesní cesty - DSU</del>	<del>0,043</del>	<del>1,637</del>
<b>PZ06 již realizována</b>		
PZ07 bydlení v rod. domech, venkovské - BV	0,121	
plochy smíšené obytné, venkovské - SV	6,609	
místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,035	6,765
PZ08 plochy smíšené obytné, venkovské - SV	0,561	0,561
PZ09 bydlení v rod. domech, venkovské - BV	0,369	0,369
PZ10 bydlení v rod. domech, venkovské - BV	3,085	
plochy občanského zařízení, plochy pro tělovýchovu a sport - OS	0,201	
plochy občanského zařízení, komerční zařízení malá a střední - OM	0,208	
místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,010	3,504
PZ11 bydlení v rod. domech, venkovské - BV	0,410	0,410
<b>z části realizována</b>		
PZ12 bydlení v rod. domech, venkovské - BV	0,117	0,117
PZ13 bydlení v rod. domech, venkovské - BV	1,527	
místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,347	1,874
<del>PZ14 plochy smíšené obytné, venkovské - SV</del>	<del>0,366</del>	<del>0,366</del>
<b>PZ14 již realizována</b>		
PZ15 bydlení v rod. domech, venkovské - BV	0,635	
místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,110	0,745
PZ16 plochy smíšené obytné, venkovské - SV	6,732	
plochy občanského zařízení, plochy pro tělovýchovu a sport - OS	0,195	
místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,096	7,023
<del>PZ17 bydlení v rod. domech, venkovské - BV</del>	<del>0,174</del>	<del>0,174</del>
<b>PZ17 již realizována</b>		
PZ18 plochy smíšené obytné, venkovské - SV	2,832	2,832

### C.3. Celková bilance ploch

Údaje v hektarech

Název sídla	Plochy určené k zástavbě	Dopravní plochy	Veřejně prospěšné stavby	Technická infrastruktura
Charvatce	35,026	2,154	0,167	0,000
<b>Charvatce</b>	<b>29,679</b>	<b>1,116</b>	<b>0,222</b>	<b>0,000</b>

### C.4. Koncepce občanského vybavení

V obci Charvatce se nachází objekt obecního úřadu s prodejnou potravin a hospodou a hasičská zbrojnice. Provozování prodejny a hospody bude i v budoucnu závislé na počtu trvale bydlících obyvatel a podmínkách pronájmu provozních místností. V současnosti je zachování výše zmíněných služeb umožněno obecním úřadem Charvatce, díky velmi výhodnému pronájmu provozních místností. Rozhodujícím faktorem dalšího provozování bude rentabilita prodeje a rozsah služeb.

S rozšiřováním občanského vybavení pro potřeby trvale bydlících obyvatel se uvažuje v rámci samostatných ploch v zastavitelných plochách PZ10 a PZ16. Jedna plocha je určena pro „plochu občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední - OM“ (PZ10) a druhá pro „plochu občanského vybavení, plochy pro tělovýchovu a sport – OS“ (PZ10). Další „plocha

občanského vybavení, plochy pro tělovýchovu a sport – OS“ je navržena v lokalitě Na Květníku v rámci plochy PZ16.

~~V návrhu změny č.1 ÚPCh je umístění zařízení předškolní výchovy – mateřské školy řešeno v rámci „plochy občanského vybavení, veřejná infrastruktura – OV“. Dále je navrženo samostatné vymezení „plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích – ZV“. Uvedené změny jsou řešeny na vymezené přestavbové ploše PP02.~~

### **C.5. Koncepce systému sídelní zeleně**

Koncepce systému sídelní zeleně je založena na potřebě doplnit stávající zástavbu i nově navrhované zastavitelné plochy o „plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích - ZV“ využitelné k pobytu osob. Tyto plochy jsou navrhovány jako doplnění ploch „bydlení v rodinných domech, venkovské - BV“ a „ploch smíšených obytných, venkovských - SV“. Na vybraných místech jsou dále v návaznosti na plochy určené k zastavění a podél komunikací navrženy „plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační – ZO“. Koncepce systému sídelní zeleně, respektive její minimální rozsah, je založen na charakteru venkovského prostředí, kde zeleň veřejných prostranství je minimálně využívána a hlavní prvky sídelní zeleně tvoří zahrady rodinných domů. ~~Pro posílení významu funkce sídelní zeleně jsou v územním plánu zachovány a i nově navrženy „plochy systému sídelní zeleně, zeleň soukromá a vyhrazená – ZS“.~~ **Pro posílení významu funkce sídelní zeleně jsou zachovány a i nově navrženy „plochy systému sídelní zeleně, zeleň soukromá a vyhrazená - ZS“.**

### **D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

#### ~~D.1. Návrh koncepce technického vybavení~~

#### **D.1. Koncepce technického vybavení**

~~Návrh ÚPCh i jeho změny č.1 respektuje stávající vedení sítí technické infrastruktury. V obci jsou stávající stavby zásobovány elektrickou energií a plynem. Nově je zajištěno zásobování obce pitnou vodou z veřejného vodovodu a dále odvod splaškových vod s následnou likvidací v ČOV Jabkenice.~~

~~Zákres vodovodu a výtlačné splaškové kanalizace do dokumentace ÚPCh je proveden na základě projektové dokumentace. Skutečné provedení výše zmíněných sítí a jejich přesné zakreslení není v době zpracování změny č. 1 ÚPCh k dispozici.~~

**Koncepce technické infrastruktury respektuje stávající vedení sítí technické infrastruktury. V obci jsou stávající stavby zásobovány elektrickou energií a plynem.**

**Zajištěno je zásobování obce pitnou vodou z veřejného vodovodu a dále odvod splaškových vod s následnou likvidací v ČOV Jabkenice.**

V celém řešeném území se počítá s nárůstem potřeby elektrické energie, pitné vody a plynu. Rostoucí energetické potřeby budou závislé především na rostoucím počtu trvale bydlících obyvatel.

**Součástí dalších stupňů projektové dokumentace jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby bude koordinace technického vybavení území.**

#### **D.1.1. Rozvody elektrické energie VN**

~~–V současné době je zásobování elektrickou energií pro obec zajištěno pro běžný provoz v dostatečné míře. Koncepce zásobování elektrickou energií je založena na zásobování~~

**odbočkami z tranzitního vedení 22kV, zakončenými trafostanicemi VN/NN. Tato koncepce bude rozvíjena i do budoucna. Jižní okraj lokality Na Květníku je v současnosti zásobován přivaděčem NN z obce Chudíř. Dojde-li k využití navrhovaných zastavitelných ploch PZ15, PZ16 a PZ17 bude vhodné provést přepojení na navrhovanou trafostanici z PZ16.**

**Do budoucna bude provedeno přepojení na navrhovanou trafostanici z PZ16.**

~~Stávající přenosové možnosti a kapacita trafostanice umožní pouze částečné využití navrhovaných rozvojových ploch a plné využití přestavbové plochy PP01 (bývalého~~

rekreačního tábora). Pro novou soustředěnou výstavbu, zejména rozvojové plochy PZ01, PZ03, PZ10 a dále pro PZ18 je třeba doplnit stávající rozvodnou síť elektrické energie VN o nová vedení ukončená ve vytipovaných místech trafostanicemi. Pro rozvojové plochy PZ05 a PZ16 je zapotřebí v rámci návrhu parcelace též navrhnout i pokračování, v územním plánu navrženého, vedení el. energie VN a její ukončení trafostanicemi. Pro rozvojovou plochu PZ07 je zapotřebí prověřit přenosové možnosti stávajícího vedení VN a posílení, či osazení nové trafostanice.

**Stávající přenosové možnosti a kapacita trafostanic umožní pouze částečné využití navrhovaných zastavitelných ploch a plné využití přestavbových ploch PP01 a PP02. Pro novou soustředěnou výstavbu, zejména pro zastavitelné plochy PZ03, PZ10 a dále pro PZ18 je třeba doplnit stávající rozvodnou síť elektrické energie VN o nová vedení ukončená ve vyznačených místech trafostanicemi VN/NN. Pro zastavitelné plochy PZ05 a PZ16 je zapotřebí v rámci návrhu parcelace též navrhnout i pokračování, vedení el. energie VN a její ukončení trafostanicemi VN/NN.**

Zakreslení sítí elektrických rozvodů VN je ve výkresu č. 03.

Délka nově navrhovaných tras venkovního VN je 149m. Délka nově navrhovaných tras kabelového vedení VN je 1110 m. Celkově jsou navrženy cca čtyři nové trafostanice, z nichž pro dvě je územním plánem určeno jejich umístění. Umístění minimálně dalších dvou trafostanic bude upřesněno při návrhu parcelace pozemků zastavitelných ploch PZ05 a PZ16.

**V rámci zastavitelných ploch, kde není ÚPCh jednoznačně vymezeno umístění nových trafostanic a přírodních napájecích vedení VN, se požaduje při jejich konkrétním řešení počítat s plochami pro jejich umístění. V rámci zastavitelných ploch, kde není jednoznačně vymezeno umístění nových trafostanic a přírodních napájecích vedení VN, se požaduje při jejich konkrétním řešení počítat s plochami pro jejich umístění.**

~~Rozvoj distribuční soustavy s možným posílením výkonu stávajících trafostanic, a jejím zahuštěním výstavbou dalších trafostanic, bude probíhat na základě posouzení konfigurace a výpočtů sítí NN. Umístění nových trafostanic VN/NN se požaduje navrhovat včetně tras vedení VN a NN a co nejbližší k předpokládanému centru odběru.~~

#### **D.1.2. Kanalizace dešťová**

~~I když se předpokládá, že výstavba zpevněných ploch komunikací a parkovišť bude řešena s minimem nepropustných povrchů, je nutné vzhledem k terénním podmínkám, předpokládané hustotě zástavby a již realizované i připravované výstavbě výtlačné splaškové kanalizace, řešit odvod dešťových vod samostatně.~~

**I když se předpokládá, že výstavba zpevněných ploch komunikací a parkovišť bude řešena s minimem nepropustných povrchů, je nutné vzhledem k terénním podmínkám a předpokládané hustotě řešit odvod dešťových vod samostatně.**

Likvidace dešťových vod v obci Charvatce a v lokalitě U Pily je řešena zatrubněným odvodem ze zastavěné části obce. Vedení dešťové kanalizace je zakresleno podle znalosti místních obyvatel, neboť k ní neexistuje příslušná výkresová dokumentace. Též nejsou známy dimenze jednotlivých řadů a jejich stav. Podle místního šetření lze konstatovat, že uvedená kanalizace, která patrně původně sloužila snad i k odvodu splaškových vod ze septiků, plní svůj účel jako dešťová kanalizace. Je patrně i dostatečně dimenzována, neboť není známo, že by v minulosti docházelo k zaplavování zastavěných ploch a komunikací. V návrhu odvodu srážkových vod z území je v územním plánu počítáno i s využitím výše zmíněných vedení.

**Uvedená kanalizace plní svůj účel. V návrhu odvodu srážkových vod z území koncepce počítá s jejím využitím.**

~~V návrhu územního plánu se neuvažuje s odvodem srážkových vod z jednotlivých staveb pomocí dešťové kanalizace. Srážkové vody z jednotlivých staveb nebudou sváděny do dešťové kanalizace. Ta je určena především pro odvod srážkových vod z komunikací a veřejných prostorů a pouze ve výjimečných případech lze na ni napojit stavby realizované před~~

rokem 2007. Likvidace srážkových vod, u staveb nespádajících do komunikací a mající dostatečnou plochu, bude řešena vždy vsakem srážkových vod na pozemku stavebníka.

**Srážkové vody budou přednostně vsakovány na pozemku. Pokud nelze srážkové vody na základě vyjádření osoby s odbornou způsobilostí (hydrogeologa) vsakovat, je možné jejich zadržování a regulované odvádění do vod povrchových nebo do kanalizace.**

Zakreslení dešťové kanalizace je ve výkresu č. 03.

Celková délka navržené zatrubněné dešťové kanalizace je 1967 m.

### **D.1.3. Kanalizace splašková**

~~Do změny č.1 ÚPCh je zapracována nově realizovaná tlaková kanalizace. Ta je provedena podle projektu „Charvatce – Loučeň, vodovod a kanalizace“ zpracovaný firmou Vodohospodářské a inženýrské služby a.s. z roku 2007. V projektu navržené vedení tlakové splaškové kanalizace je rozvedeno i realizováno tak, aby se na něj daly napojit všechny navrhované zastavitelné plochy.~~

~~Nová kanalizační síť převádí odpadní vody na čistírnu odpadních vod v Jabkenicích.~~

**Likvidace splaškových vod bude prováděna splaškovou kanalizací. Kanalizační síť převádí odpadní vody na čistírnu odpadních vod v Jabkenicích.**

Kanalizace je provedena jako tlaková s čerpacími jímkami u každé napojené nemovitosti. Na kanalizační síti v obci Jabkenice jsou vybudovány čerpací stanice odpadních vod, které jsou přestrojené a opatřené zařízením pro přenos dat na dispečink provozovatele.

~~V ulicích obce jsou vesměs v souběhu s distribučními vodovodními řady navrženy výtlaky, do kterých budou ústit jednotlivé domovní přípojky. Výtlaky „a“ a napojené větve „a-1“ až „a-6“, „b“ a větve „b-1“ jsou zaústěny do stávající kanalizace v obci Jabkenice, odkud jsou společně odváděny na ČOV Jabkenice.~~

~~Změna objemu odpadních vod si nevyžádala přestrojení 2 stávajících čerpacích stanic splaškových vod v Jabkenicích, ale zřízení přenosu dat na dispečink provozovatele, neboť došlo ke zvýšení hydraulického zatížení ČOV.~~

~~Pro odvodu výtlaků jsou navrženy hydranty. Na začátku každého úseku a po cca 200m jsou navrženy revizní šachty~~

~~Řady jsou z HDPE PE 100 D110,90,75, 63 SDR11.~~

~~Veškeré výtlaky v zastavěném území jsou vedeny v komunikacích nebo v zeleném pásu. Mimo zastavěné území jsou výtlaky vedeny podél komunikací.~~

~~Všechny zastavitelné plochy navržené v platném ÚPCh i ve změně č.1 jsou napojitelné na stávající tlakovou splaškovou kanalizaci.~~

~~Celková délka navržené tlakové splaškové kanalizace na katastru obce je 1687m.~~

**Veškeré výtlaky v zastavěném území budou vedeny v komunikacích nebo v zeleném pásu. Mimo zastavěné území jsou výtlaky vedeny podél komunikací.**

**Všechny zastavitelné plochy jsou napojitelné na stávající tlakovou splaškovou kanalizaci. Do doby rekonstrukce a intenzifikace ČOV Jabkenice může být připojení nových nemovitostí na splaškovou kanalizaci omezeno nebo zcela zakázáno.**

### **D.1.4. Zásobování pitnou vodou**

~~Do změny č.1 ÚPCh je zapracován nově realizovaný vodovod. Ten je proveden podle projektu „Charvatce – Loučeň, vodovod a kanalizace“ zpracovaný firmou Vodohospodářské a inženýrské služby a.s. z roku 2007.~~

~~Nově realizovaný vodovod zajišťuje dodávky pitné vody pro obec Charvatce, Jabkenice a Chudíř. Priváděč pitné vody navazuje na skupinový vodovod Luštěnice v obci Kosořice, do něž je v současnosti přiváděna kvalitní pitná voda z Benátek nad Jizerou. Bez dokončení propojení vodovodu s obcí Loučeň nelze ze stávajícího „skupinového vodovodu Luštěnice“ zajistit trvalé zásobování vodou (v odběrových špičkách, při prvotním požárním zajištění nebo při poruše vodovodních řadů) z důvodu absence akumulace vody v lokalitě. V případě omezení~~



~~dobavky nebo prerušení nezajiřuje dobavatel vody (VaK Mladá Boleslav, a.s.) nouzové zásobování vodou a v případě nedostatečného tlaku nebude činit opatření k jeho zvyšování. Po dokončení „skupinového vodovodu Luštěnice“ a jeho propojení se „skupinovým vodovodem Loučeň“ je navrženo vykrytí odběrových špiček z VDJ Loučeň. Vodovodní síť v obci provozuje VaK Nymburk. Předávacím místem je vodoměrná řachta na okraji obce Kosořice. Vodovodní řady nejsou uvažovány pro požární účely (v obcích jsou požární nádrže). Ve výjimečných případech je možno využít hydranty pro požární účely, dimenze řadů je dostatečná.~~

~~— Přivaděč řeší přívod pitné vody z obce Kosořice do obcí Charvatee, Jabkenice a Chudíř, s propojením do obce Loučeň, kde bude zaústěn do stávajícího vodovodního systému.~~

~~Na začátku obce Charvatee je navržena armaturní řachta AŠ2 jako vodoměrná.~~

~~V obci Charvatee se na hlavní řad napojují distribuční řady A-1, A-2, A-3 a A-4 pro napojení severovýchodní části obce. Dále vede hlavní řad do obce Jabkenice, kde je navržena posilovací čerpací stanice, která zvýší přívodní tlak, aby voda dotekla do obce Loučeň. Z této posilovací stanice vede zpět do Charvateč soustava zásobních řadů B1, B-1-1, B-1-2 a B-2.~~

~~Hlavní řad vede z řachty AŠ2 podél komunikace Jabkenice — Chudíř do obce Chudíř. Z Chudíře bude veden hlavní řad do obce Loučeň, kde bude propojen s místním rozvodem.~~

~~Řady jsou navrženy z HDPE PE 100 D160,110,90 SDR11.~~

~~Pro stanovení výpočtu potřeby vody v obcích Charvatee, Jabkenice, Chudíř a Loučeň byla použita potřeba vody 120 l/os.den, resp. 90 l/os.den a výhledový počet trvale a přechodně žijících obyvatel. V obcích se v současné době nevyskytuje žádný velkoodběratel pitné vody (průmysl, zemědělství, apod.). Potřeba vody pro občanskou a technickou vybavenost byla stanovena ve výši 10%.~~

~~Na řadu, který zásobuje obec Jabkenice (Řad B-1) je redukční ventil, jenž je umístěn v ČS a redukuje výstupní tlak.~~

~~Vodovodní přivaděč nebude sloužit k požárním účelům, v jednotlivých obcích jsou požární nádrže.~~

~~— Hlavní přívodní řad je v profilu DN 150 na tlak PN 16 z materiálu PE 100.~~

~~— Odkalení a odvzdušnění řadu pomocí hydrantů (v obci) a automatických zavzdušňovacích a odvzdušňovacích ventilů (mimo obec) je řešeno dle podrobného tachymetrického zaměření trasy.~~

~~Celková délka navrhovaných tras vodovodu na katastru obce je 2011m.~~

**Obec je zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu Luštěnice. Veškerá nová zástavba bude pro zásobování pitnou vodou napojena na stávající vodovod.**

#### **D.1.5. Zásobování plynem**

Území obce je plynofikováno. Přívod STL plynovodu je ze západu od obce Rejšice. Prochází vlastní obcí Charvatee, pokračuje přes lokalitu U Pily do Jabkenic. Zde se větví a pokračuje rozvody po Jabkenicích a jednou z větví zásobuje lokalitu Na Květníku. Přívod a hlavní větve po obci D110 a průchod lokalitou U pily D110, větve D50, větve zásobující lokalitu Květník D50. Kapacitně rozvody plynu umožňují další rozvoj obytné zástavby.

**Zastavitelné plochy budou plynofikovány.** Ochranné pásmo 1m v zastavěném území, mimo zastavěné území 4m. Technologické objekty se na území obce nevyskytují. Vedení stávajícího plynovodu je do návrhu územního plánu zakresleno podle dokumentace pro stavební povolení. Skutečné zaměření provedení plynovodu není v době zpracování k dispozici.

Nově navržené trasy plynovodu zajišťují zásobování všech rozvojových zastavitelných ploch.

Nově navrhované trasy plynovodu STL zajišťující obsluhu navrhovaných rozvojových lokalit jsou v délce 3099m.

#### **D.1.6. Sdělovací síť a zařízení**

~~Východním okrajem katastru obce je veden dálkový optický kabel DOK 19.0.7.~~

Nymburk—Mladá Boleslav, ten je součástí překryvné digitální sítě DON 97. Sdělovací sítě a zařízení neovlivňují řešení územního plánu.

**Stávající sdělovací sítě a zařízení budou zachovány. Úprava stávajících sítí a zařízení a případná realizace nových sítí je přípustná v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.**

## **~~D.2. Návrh koncepce dopravy~~**

## **D.2. Koncepce dopravy**

### **D.2.1. Železniční doprava**

Železniční doprava se v řešeném území neprojevuje.

### **D.2.2. Silniční doprava**

~~—Problematika silniční dopravy na území obce Charvatec se v návrhu územního plánu projevuje ve dvou rovinách. V jedné z nich stávající silniční komunikace a jejich průchod zastavěným územím tvoří kostru urbanistické kompozice a tím i předurčují vývoj obce. Ve druhé rovině jsou stávající průtahy silničních komunikací zastavěným územím zdrojem zátěže území hlukem a exhalacemi. Řešeným územím prochází silniční komunikace II. tř. č. 275 (Luštěnice-Mčely) a silniční komunikace III. tř. č. 27510 (Voďerady - Chudíř). Směrové vedení stávajících silničních komunikací, je s ohledem na charakter zástavby, považováno za fixní. Na průtahy silničních komunikací zastavěným územím jsou v návrhu územního plánu napojeny místní komunikace zajišťující dopravní obsluhu zastavěného území. Na průtahy silničních komunikací zastavěným územím jsou napojeny místní komunikace zajišťující dopravní obsluhu zastavěného území. Cílem byla snaha minimalizovat výjezdy z jednotlivých pozemků přímo na průtahy silničních komunikací.~~

~~Dopravní napojení místních komunikací na silnici II. a III. tř. musí splňovat požadavky pro připojování pozemních komunikací na nemovitosti dle ust. § 10 zákona č. 13/1997 Sb., zákona o pozemních komunikacích. Budou respektována ochranná pásma silnic II. a III. tř. ve smyslu ust. § 30 cit. zákona, která rovněž limitují využití ploch.~~

Charakteristiky silničních komunikací a místních komunikací jsou uvedeny ve výkresové části dokumentace, kde jsou uvedeny funkční třídy i kategorie jednotlivých komunikací a zakreslena odpovídající ochranná pásma.

S územním rozvojem obce se nepředpokládá zaznamenané zvýšení nároků na stávající silniční síť.

Mimo zastavěné území obce a na silničních pomocných pozemcích nebude navrhováno podélné uložení vedení v tělesech silnic.

### **D.2.3. Místní a cyklistické komunikace**

Místní komunikace v zastavěném území jsou navrženy ve funkční třídě D1 - zklidněné komunikace obytné zóny. ~~Jako příjezdové komunikace k některým objektům jsou využity stávající místní a účelové komunikace. Ty po zpevnění povrchu plně vyhoví požadavkům na dopravní obsluhu. Jako příjezdové komunikace k některým objektům jsou využity stávající místní a účelové komunikace, které po zpevnění povrchu plně vyhoví požadavkům na dopravní obsluhu.~~

Nově je navržen samostatný příjezd k areálu zemědělské výroby ve funkční třídě C3.

Nově navrhované místní komunikace v řešeném území budou navrženy podle platných právních předpisů v oblasti projektování pozemních komunikací tak, aby jejich šířky, poloměry zatáček a rozměry křižovatek vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel.

V případech, kdy je nezbytné v řešeném území zřizovat slepé komunikace, musí být obratiště projektována tak, aby vždy umožňovala bezpečné otočení hasičských vozidel (délka hasič. vozidla je cca 11 000 mm), přitom se doporučuje řešit tato obratiště především jako okružní, uspořádaná asymetricky doleva. Případné výhybny zřizované na obousměrných jednopruhových komunikacích pro stejný účel, musí být projektovány tak, aby vždy umožnily

bezpečný průjezd hasičských vozidel.

Terénní a krajinné poměry jsou výhodné pro rekreační cyklistiku a umožňují bez extrémních nároků na jezdce průjezd celým řešeným územím. ~~V návrhu územního plánu jsou zakresleny stávající cyklotrasy č. 143 a č. 8147. Stávající cyklotrasy č. 143 a č. 8147 budou stabilizovány.~~ Cyklotrasa č. 143 je vedena po silniční komunikaci II. tř. č. 275, cyklotrasa č. 8147 je vedena po místních a účelových komunikacích. Cyklotrasy jsou součástí cyklistických tras Středočeského kraje. ~~Nově je navržena cyklotrasa spojující cyklotrasu č. 8147 s obcí Chudíř, která je záměrně vedena po místních komunikacích a prochází centrem obce Charvatce. Nově je navržena cyklotrasa spojující cyklotrasu č. 8147 s obcí Chudíř, která bude vedena po místních komunikacích a prochází centrem obce Charvatce.~~ Smyslem vedení cyklistických tras je jejich přiblížení k zařízením občanské vybavenosti OM a místům atraktivního prostředí, případně i k místům pracovních příležitostí. ~~Nově navrhovaná trasa rozšiřuje možnost volby průjezdu územím.~~

Při vedení cyklotras na silničních komunikacích bude nutné, pokud to prostorové možnosti umožní navrhnout vhodné oddělení jednotlivých typů dopravy.

~~V rámci změny č. 1 ÚPCh je navržena cyklotrasa spojující lokalitu Květník s vlastní obcí.~~ **Navržena je cyklotrasa spojující lokalitu Květník s vlastní obcí.** Tato cyklotrasa je vedena po obnovené místní komunikaci IV. tř. - DSU.

**Stávající síť místních a účelových komunikací bude stabilizována.**

#### **D.2.4. Letecká doprava**

Tento druh dopravy není v území užíván.

Řešené území leží v zájmovém území ČR MO s výškovým omezením staveb tj. v prostoru pro nízké létání letounů Armády ČR o poloměru 10,2 km.

#### **~~D.3. Návrh koncepce nakládání s odpady~~**

#### **D.3. Koncepce nakládání s odpady**

~~V řešeném území obce Charvatce vzniká celá řada odpadů, jejichž likvidace je řešena následujícím způsobem:~~

~~Odpady vznikající u jednotlivých producentů působících v řešeném území jsou likvidovány prostřednictvím nasmlouvaných odběrů tj. odvozem a zpracováním u provozovatelů skládek.~~

**Odpady vznikající u jednotlivých producentů působících v řešeném území budou likvidovány mimo území obce.**

Odpady z kategorie zvláštních a nebezpečných vzhledem k absenci průmyslových ploch v řešeném území nevznikají.

Sběr tuhého domovního odpadu je prováděn do popelových nádob či pytlů. ~~Sbírané odpady jsou likvidovány odvozem mimo řešené území.~~ **Sbírané odpady budou likvidovány odvozem mimo řešené území.** Inertní odpady jako jsou stavební suť a zemina jsou likvidovány odvozem mimo řešené území nebo zpracovány při terénních úpravách přímo na stavbách.

#### **~~D.4. Návrh koncepce řešení požadavků civilní ochrany~~**

~~Objednatelem nebyly stanoveny žádné specifické požadavky na zpracování problematiky civilní ochrany do konceptu řešení územního plánu. Požadavky civilní ochrany jsou stanoveny a členěny ve smyslu platných předpisů v oblasti civilní ochrany.~~

**Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní**

Zastavěné území obce Charvatce neleží v zátopové oblasti, ani není ohroženo průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní. Nejnížší výška terénu zastavěného území obce je 216 m.n.m. Ta je chráněna terénem s výškou 224 m.n.m., který leží mezi Velkým záhumením rybníkem (hladina 221 m.n.m.) a nejnižší položenými plochami stávající zástavby i

navrhovanými rozvojovými plochami. Proto není nutné řešit ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.

### **Zóny havarijního plánování**

~~Pro území bývalého okresu Mladá Boleslav, kam spadá i řešené území obce Charvatce, se zóny havarijního plánování neřeší.~~

### **Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události**

~~Ukrytí obyvatelstva bude řešeno podle plánu ukrytí v obci Charvatce (doporučuje se obci tento plán zpracovat) v improvizovaných úkrytech, zhotovených silami a prostředky obyvatelstva. K ukrytí se využijí ve stávající i plánované zástavbě prostory v podzemních podlažích (I.P.P.), případně vhodné prostory v 1. nadzemním podlaží (I.N.P.).~~

### **Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování**

~~Evakuace obyvatelstva mimo obec do jiných prostorů není třeba řešit. Shromažďovacím místem bude objekt obecního úřadu (p.p.č.178) a prostor před ním (p.p.č.582/1). Jde o kapacitně největší stavební objekt vhodný ke shromažďování obyvatel a jeho nouzovému ubytování. Pro tento objekt se v návrhu počítá s možností jeho napojení na mobilní zdroj elektrického proudu. Maximální počet převakuovaných osob ubytovatelných v objektu obecního úřadu může být 30.~~

### **Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci**

~~V obci není trvalý sklad materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci. Pro účely skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci lze využít jednací místnost na obecním úřadu (p.p.č.178).~~

### **Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelná území obce**

~~Na katastrálním území obce Charvatce se nenalézají trvale ani přechodně žádné nebezpečné látky, které by bylo nutné při havárii objektu vyvážet.~~

### **Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události**

~~Upozornění obyvatel na mimořádné události je prováděno místním rozhlasem. Pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací je možno využít pozemek p.č.52/5 k.ú. Charvatce u Jabkenic.~~

### **Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území**

~~Na katastrálním území obce Charvatce se nenalézají trvale ani přechodně žádné nebezpečné látky. Proto není nutné řešit ochranu před vlivy nebezpečných látek.~~

### **Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií**

~~V obci je veřejný (obecní) vodovod. Vodovodní řady v současnosti nejsou uvažovány pro požární účely. Zdroje požární vody jsou v obci zabezpečeny požární nádrží a dále vytypovaným místem pro odběr požární vody. Ve výjimečných případech je možno využít hydranty na koncích jednotlivých řadů pro požární účely. Pro nouzové zásobování vodou se využije stávajících studní se zdravotně nezávadnou vodou a mobilních zdrojů. Pro nouzové mobilní zásobování vodou jsou stanovena čtyři místa. První leží v centru obce Charvatce (p.p.č.582/1), ostatní jsou navržena v souvislosti s rozvojovými plochami PZ01 a PZ10, dále plochou PZ07 a plochou PZ16. Místa nouzového zásobování obyvatelstva vodou jsou zakreslena v grafické části dokumentace.~~

~~Nouzové zásobování obyvatelstva el. energií bude zajišťováno pouze pro objekt obecního úřadu (p.p.č.178), který je určen jako řídicí místo civilní ochrany a nouzového ubytování osob.~~

~~Obecně lze předpokládat, že z hlediska živelných katastrof mohou zastavěné území nejvíce ohrozit požáry stavebních objektů, požáry zemědělsky obhospodařovaných ploch a od východu požáry lesních ploch. Jako únikové cesty lze využít stávající silniční komunikace a místní účelové komunikace.~~

~~Ve výkresové části dokumentace jsou na samostatné mapě zobrazeny nejvýznamnější prvky řešení civilní ochrany obce Charvatce.~~

#### **D.4. Koncepce řešení požadavků civilní ochrany**

Požadavky civilní ochrany budou řešeny v rámci stávajících ploch s rozdílným způsobem využití a staveb na nich umístěných, zejména v rámci budovy obecního úřadu a budoucího komunitního centra (plochy OV). Samostatné plochy se pro tento účel nevymezují.

Úkryty obyvatelstva budou zřizovány především na plochách BV a SV v rámci podzemních a případně prvních nadzemních podlažích.

Pro evakuaci obyvatelstva a skladování materiálu civilní ochrany budou využity plochy OV v centru obce.

Pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci budou využity objekty na plochách OV.

Pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací bude využit pozemek p.č. 52/5 k.ú. Charvatce u Jabkenic.

**E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.**

#### **E.1. Koncepce uspořádání krajiny**

~~Urbanistická koncepce je založena na zachování rozdílného charakteru nezastavěné krajiny a zastavěných ploch sídel v nich se nacházejících. Koncepce je založena na zachování rozdílného charakteru nezastavěné krajiny a zastavěných ploch sídel v nich se nacházejících.~~ Území obce Charvatce se sestává ze zemědělské oblasti ležící v severní, západní a jižní části řešeného území. Terénní zlom v lokalitě Na Květníku tvoří předělovou hranici mezi zemědělskou oblastí a smíšenou oblastí zastavěných ploch a zemědělských ploch. V centru území leží zastavěné území obce Charvatce. Na území obce se lesní plochy prakticky nevyskytují.

Západní část území spadá pod Luštěnickou kotlinu. Charakteristická je rovinným terénem protkaným drobnými vodotečemi a odvodňovacími strouhami. Stromořadí podél komunikací. Zemědělskou půdu zastupují výlučně orné plochy. Zatravněné plochy jsou podél Jabkenického potoka.

Východní vyvýšená část spadá pod Jabkenickou plošinu. Na území katastru Charvatce se jedná o terénní zlom ohraničující níže položenou rovinu. Terénní zlom a část hřebenové plošiny je využit pro sady. Plochá část vyvýšeniny je využita jako orná půda. Navazující zalesněné plochy jsou součástí Jabkenické obory a nejsou součástí řešeného území.

**Výše popsaný charakter krajiny bude do budoucna respektován.**

~~Návrh územního plánu nepřipouští zástavbu na plochách plnicích funkce lesa. V návrhu územního plánu se připouští výstavba i na plochách nacházejících se 50m od kraje lesa.~~

Byla prověřena síť místních komunikací a účelových komunikací, které jsou potřebné pro zabezpečení veřejného přístupu do krajiny. V rámci změny č. 1 územního plánu Charvatce je ve výkresové části nově vyznačena místní komunikace IV. tř. DSU evidovaná na katastru nemovitostí. Obnovením uvedené komunikace bude zajištěno propojení jižního okraje obce Charvatce s lokalitou Květník určené především pro pěší a cyklisty, a současně umožňující vjezd zemědělské techniky na přilehlé zemědělsky obhospodařované pozemky.

— Celé území je zařazeno do zranitelné oblasti. Zranitelná oblast je územím, kde se vyskytují

— povrchové nebo podzemní vody, zejména využívané nebo určené jako zdroje pitné vody, v nichž koncentrace dusičnanů přesahuje hodnotu 50mg/l nebo mohou této hodnoty dosáhnout

— nebo povrchové vody, u nichž v důsledku vysoké koncentrace dusičnanů ze zemědělských zdrojů dochází nebo může dojít k nežádoucímu zhoršení jakosti vody. Územní plán nepřipouští zástavbu na plochách plnicích funkce lesa. Připouští se výstavba na plochách nacházejících se 50m od kraje lesa.

## **E.2. Návrh územního systému ekologické stability**

### **E.2. Koncepce územního systému ekologické stability**

Návrh uvedený v generelu ÚSES lze vzhledem ke krajinnému rázu považovat za optimum požadavků uplatňovaných při ekologické stabilizaci území. Územní systém ekologické stability byl převzat ze zpracovaného generelu okresu Mladá Boleslav—zpracovatel: Ing. Milena Morávková, Nevanova 1069/37, Praha 6.

Územní systém ekologické stability na území obce se skládá:

#### **Lokální biocentrum – LBC 325 - funkční**

Charakteristika lokality: Rybník lemovaný pásem vrbových porostů, na východním okraji navazují rákosové porosty přecházející do vlhkých luk. Významný biotop pro vodní ptactvo.

#### **Lokální biokoridor – LBK 273 - z části funkční, z části nefunkční**

Charakteristika lokality: Uměle upravené koryto Jabkenického potoka s bylinnými lemy, místy nefunkční, značně ruderalizované. Podél potoka skupina dřevin. Při okraji Rejšic u hřiště polní lužní lesík, pod Velkým záhumenním rybníkem u Charvatců rybí sádky.

#### **Lokální biokoridor – LBK 274 - funkční**

Charakteristika lokality: Zachovalé vlhké louky podél Jabkenického potoka u obce Jabkenice a Charvatce. Louky zasahují až do intravilánu obce Jabkenice. Východní část biokoridoru přechází do lesního porostu, kde je na potoce soustava rybníků (Mlýnský, Štičí a Hrádecký) v Jabkenické oboře. Podél navazují ostricové porosty, podmáčená olšina a doubrava.

#### **Lokální biokoridor – LBK 272 - nefunkční**

Charakteristika lokality: Uměle upravené koryto strouhy svedené do Kosořického rybníka se sukcesními bylinnými lemy.

Západní okraj katastru obce zasahuje *ochranná zóna NRBK 69 Řepinský důl—Žehuňská obora*.

Interakční prvky v území nejsou definovány.

Východní část katastru obce je součástí přírodního parku Jabkenicko. Spadají sem lokality U Pily a Na Květníku. Přírodní park zahrnuje rozsáhlé lesní oblasti při JV hranici bývalého okresu Mladá Boleslav. Jeho jádrem je Jabkenická obora, dále zahrnuje i lesnaté území směrem k obci Ledce na severovýchodě, Pěčickou bažantnici na severozápadě a převážně zemědělskou krajinu s roztroušenými háji a rybníky, zasahující na západě až k silnici Jabkenice—Pěčice. Hlavním důvodem k vyhlášení byla souvislá plocha lesů, nepřítomnost větších sídlišť a soustavy převážně lesních rybníků zásobovaných vodou z lesních komplexů a tudíž neznečištěných smyvmem z polí a odpady z obcí. Jedná se o soustavu rybníků na Jabkenickém potoce, z nichž největší je rybník Vidlák a dále soustavu na Hladoměřském potoce a celou řadu drobných rybníků na lesních potocích.

Podkladem celé oblasti jsou svrchnoturonské slíny, které vystupují na povrch jen v údolních zářezích a pak v níže položené bezlesé oblasti. Podloží celého lesního celku tvoří staropleistocenní říční štěrky Jizery.

Botanicky se jedná o chudá lesní společenstva – původně borové doubravy, dnes většinou přeměněné na kulturní bory s menšími plochami původních dubů, ale i nepůvodních dřevin, především smrku. Pestřejší jsou porosty v údolních zářezích, kde se zachovaly fragmenty habrových doubrav, v nivě pak podmáčených olšin a vlhkých nivních luk.

Prvořadí význam mají soustavy lesních rybníků, které jsou refugiem řady dříve běžných, dnes mizejících vodních živočichů a rostlin. V Jabkenické oboře se chová především dančí zvěř.

Na území obce Charvatce se nenacházejí památné stromy.

Z hlediska dalšího vývoje prvků ÚSES na území obce Charvatce se jedná o dotvoření chybějících částí lokálního biokoridoru LBK 273. Jeho plocha je zařazena do ploch veřejně prospěšných opatření.

Pro doplnění a posílení přírodních složek v území jsou v návrhu územního plánu Charvatce navržena další opatření. Plochy orné půdy ležící v kontaktu s Velkým záhumením rybníkem a na těžko obhospodařovatelných partiích jsou navrženy k trvalému zatravnění.

**Pro doplnění a posílení přírodních složek v území jsou navržena další opatření. Plochy orné půdy ležící v kontaktu s Velkým záhumením rybníkem a na těžko obhospodařovatelných partiích budou trvale zatravněny.**

Předpokládá se oboustranná výsadba stromořadí podél silničních komunikací a místních účelových komunikací. **Navrhuje se oboustranná výsadba stromořadí podél silničních komunikací a místních účelových komunikací.** Dále jednostranná výsadba stromořadí podél odvodňovacích struh a příkopů. Stromořadí nejsou ve výkresové části dokumentace pro přehlednost zakreslena.

Vymezení ochranných pásem přírodních prvků, prvky ÚSES, hranice přírodního parku Jabkenicko a další charakteristiky přírodního prostředí jsou zakresleny výkresu č.02.

Obnova biologického potenciálu krajiny, především formou výsadby trvalé zeleně, bude jedním z prvořadých úkolů budoucích krajinářsko pozemkových úprav.

### **E.3. Protierozní opatření**

Protierozní opatření jsou v návrhu územního plánu orientována především na změny v obhospodařování zemědělské půdy. **Protierozní opatření budou orientována především na změny v obhospodařování zemědělské půdy.** Je navrženo zatravnění ploch orných půd v blízkosti Velkého záhumenního rybníka a v místech zbytkových ploch v návaznosti na zastavitelné plochy, kde by obhospodařování polí nebylo efektivní

~~Navržená opatření mají za cíl snížit intenzitu zemědělského obhospodařování na území obce. Tato opatření nejsou zařazena do ploch veřejných opatření ke zvyšování retenční schopnosti území.~~

### **E.4. Ochrana území před povodní**

Řešené území obce Charvatce, zahrnující katastrální území Charvatce u Jabkenic neleží v zátopové oblasti.

### **E.5. Rekreace**

Ke každodenní rekreaci se ve venkovském prostředí především využívají plochy zahrad u rodinných domů. ~~Z těchto důvodů nebylo třeba vymezovat rozsáhlé plochy pro každodenní rekreaci.~~ U dvou plošně nejrozsáhlejších zastavitelných ploch jsou navrženy plochy občanského vybavení určené pro sportovní využití. V obou případech jsou tyto plochy určeny především pro zřízení volně přístupných sportovišť, jako jsou nohejbalová či basketbalová hřiště apod.

### **E.6. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění**

Celé řešené území se nachází v chráněném ložiskovém území Bezno (Mělnické pánev) stanoveného pro ochranu netěženého výhradního ložiska Mělnická pánev č. lož. 3075300. Do severního okraje řešeného území zasahuje CHLÚ Bezno, část ložiska štěrkopísku Jabkenice se stanoveným dobývacím prostorem Jabkenice.

Pro stavby v chráněném ložiskovém území nesouvisející s těžbou je nutno dodržet postup dle §18 a §19 zákona č. 44/1988 Sb. — horního zákona v platném znění. CHLÚ Bezno, část ložiska štěrkopísku je vyznačeno ve výkresové dokumentaci.

Plochy pro dobývání nerostů se nevymezují.

#### **E.7. Vymezení ochranných pásem, chráněných území a stanovení zátopových území**

Řešené území se nenachází v zátopovém území vodních toků a nejsou pro něj stanoveny zátopové hranice.

Ochranné pásmo silničních komunikací II.tř. a III. tř. je 15 m od osy vozovky.

Ochranná pásma vedení sítí technické infrastruktury jsou vyznačena v dokumentaci týkající se technické infrastruktury.

Ochranná pásma sítí technické infrastruktury jsou v grafické části dokumentace zaznamenána v rozsahu zobrazitelném v příslušném měřítku.

Vzhledem k použitému měřítku nejsou na výkresech zaznamenány:

- ochranné pásmo el. kabelových rozvodů VN je 1 m po obou stranách krajních kabelů.
- ochranné pásmo vodovodních řadů a kanalizační stoky do DN500 je 1,5 m od vnějšího okraje potrubí
- vzdálenost žumpy od studny či vodovodu je v rozmezí 5 až 12 m od potrubí
- kabely spojů 1,5 m po stranách krajního vedení
- rozvody plynu STL 1 m od vnějšího okraje potrubí

Ve výkresové části dokumentace jsou zaznamenány:

- ochranná pásma elektrického venkovního vedení VN 22 kV — 7 m od krajního vodiče u starších typů vedení 10 m od krajního vodiče.
- pro stanovení ochranného pásma pozemních trafostanic VN/NN je orientačně s ohledem na požadavky požární bezpečnosti stanoveno 10 m od vlastního objektu. Upřesnění ochranného pásma pozemních trafostanic je nutno dohodnout s příslušným rozvodným závodem podle typu trafostanice.
- ochranné pásmo silničních komunikací II.tř. a III. tř. je 15 m od osy vozovky.

— Limity území vyplývající z prvků ochrany přírody a krajiny, s vymezením ÚSES jsou zaznamenány v grafické části dokumentace. V ní je i vyznačeno pásmo 50 m od ploch plnicích funkci lesa.

— V grafické části dokumentace jsou vyznačena ochranná pásma vodních zdrojů. Jejich vyznačení bylo provedeno podle vodohospodářských map.

— Pro sledované vodní zdroje jsou vyhlášena pásma hygienické ochrany (PHO). V PHO II. stupně je navržena rozvojová plocha PZ12.

— Ve výkresové části odůvodnění územního plánu jsou na výkresu č. 03 zakresleny plochy meliorací, tedy plochy investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti. V rámci zakreslených ploch se nachází hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) 01,02,03 a část 01 — U Chudíře, dále zatrubněné HOZ a.p.

— Veškeré stavby dotýkající se vodních toků je nutno již v záměru projednat s Povodím Labe nebo se Zemědělskou vodohospodářskou správou dle příslušnosti toku. Pro potřeby správy a údržby vodních toků a vodohospodářských zařízení je nutné zachovat po obou březích volný nezastavěný pruh o šířce 6 m od břehové čáry. Při výsadbě vysokorostoucí zeleně je zapotřebí zachovat přístup k vodnímu toku z jedné strany nezbytný k jeho údržbě.



Řešené území leží v zájmovém území ČR MO s výškovým omezením staveb tj. v prostoru pro nízké létání letounů Armády ČR o poloměru 10,2 km.

#### **E.8. Ochrana před nepříznivými účinky ozáření z přírodních radionuklidů**

Ochranu před nepříznivými účinky ozáření z přírodních radionuklidů řeší příslušná ustanovení zák.č.18/1997 Sb., o mírovém využívání energie a ionizujícího záření (atomový zákon) ve znění pozdějších předpisů, a vyhl. Č. 307/2002 Sb., o radiační ochraně, ve znění vyhl. Č. 499/2005 Sb.. V případě, že budou v řešeném území umístovány stavby s obytnými nebo pobytovými místnostmi musí být zajištěno stanovení radonového indexu pozemku a výsledky předloženy příslušnému stavebnímu úřadu, který dále postupuje v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a souvisejícími ustanoveními výše uvedených právních předpisů.

#### **F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.**

Druhy ploch uvedené v § 4 až §19 vyhl.501/2006 Sb. jsou dále podrobněji členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území. Ke každému typu plochy je přiřazen specifický kód, u dopravních ploch pak funkční třída místní komunikace či kategorie silniční komunikace apod.

V grafické části dokumentace (výkresy č.01 a 02) je podrobně specifikováno členění řešeného území na plochy zastavitelné a nezastavitelné. Pro zastavitelné plochy je jejich funkční náplň závazná v rozsahu vymezené plochy na výkrese a příslušné charakteristiky plochy s rozdílným způsobem využití.

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu podrobně specifikuje kapitola F.2. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím, čímž mohou vznikat, měnit se nebo zanikat práva a povinnosti fyzických a právnických osob vázaných na konkrétní pozemky.

##### **F.1. Základní pojmy a nástroje**

Pojmy uváděné v této dokumentaci jsou používány shodně s platným zněním stavebního zákona č.183/2006 Sb. a prováděcích vyhlášek.

Rozhodování o využití území resp. o lokalizaci konkrétní činnosti na pozemku se provádí na základě charakteristiky způsobu využití plochy (území), resp. zatížení konkrétního pozemku určitým břemenem (např. místním systémem ekologické stability, veřejně prospěšnou stavbou, veřejně prospěšným opatřením atp.). Územní vymezení a kódy těchto ploch jsou obsahem hlavních výkresů č.01 a 02. Verbální charakteristiky využití ploch podle označení a kódů jsou obsahem kapitoly F.3. „Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím“.

##### **F.2. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím**

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím je základním prostředkem regulace činností a využití území. Zákres členění území s vyznačením kódů je proveden především na hlavním výkrese č.v. 02.

- Kódy vázané na neurbanizované území specifikující jeho charakteristiky využití jsou na výkrese č.02.

Charakteristika každé plochy použité v hlavním výkrese je specifikována v kapitole F.3. „Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím“.

Z hlediska využití je řešený katastr správního území obce Charvatce členěn na:

**a) zastavěné či zastavitelné území** (stavební pozemky a zastavitelné plochy ve smyslu §2 zákona 183/2006 Sb.) a to:

- **stabilizované plochy:** stavby a užívání pozemků je v souladu s charakteristikou využití,

určenou územním plánem (ÚP). V případě nesouladu a jestliže není možné upravit užití staveb podle návrhu ÚP, jsou stávající stavby ponechány na dožití.

- **plochy změn** (zastavitelné plochy): správní rozhodnutí bude povolovat využití území a stavby pouze v souladu s územním plánem.
- **územní rezervy**: výhledově využitelné plochy pro zastavění, potřebné pro další rozvoj obce, či umožňující jeho rozvoj nejsou pro území obce Charvatec stanoveny

**b) území neurbanizované (nezastavitelné):**

- na těchto plochách je možné povolit stavby pouze pro činnosti související s jejich charakteristikou (např. dočasné hospodářské zemědělské stavby) viz. kapitola F.3. „Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím“.

**F.3. Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím**

Označení charakteristik funkčního využití ploch odpovídá kódům použitým v hlavním výkresu (kde je patrné i jejich územní vymezení) a grafice výkresu

**a) Území zastavěné či zastavitelné** – zastavěné nebo s další možností zástavby. Kód je vyznačen jedním nebo více písmeny, či číslicemi.

**b) Území neurbanizované** – krajinné zóny tj. pozemky, které nejsou určeny k zastavění. Kód je vyznačen jedním nebo více písmeny.

Charakteristika využití plochy – převažující účel využití:

*A – hlavní využití*

*B – přípustné využití*

*C – nepřípustné využití*

*D – podmíněně přípustné využití*

Převažující účel využití určuje zásadní zaměření pro využití území. Přípustné využití nesmí být v konfliktním vztahu k převažujícímu účelu využití (má charakter doplňujících činností) – pro jejich realizaci je nutný souhlas pořizovatele územní dokumentace.

Činnosti (funkční využití), které nejsou v charakteristice obsaženy pod žádným z bodů musí být odsouhlaseny pořizovatelem územní dokumentace, a to na základě studie stavby pořízené investorem stavby. Dále tyto činnosti podléhají povolovacímu řízení na základě platných předpisů a zákonů z oblasti hygieny prostředí, územního, stavebního a občanského práva atd.

Pravidla pro uspořádání území (objemová a plošná) jsou stanovena regulativy a limity prostorového uspořádání (koeficient zastavění, výšková a plošná omezení, způsob zástavby atd.).

**F.3.1. Území urbanizované – zastavěné nebo zastavitelné**

**F.3.1.1. Bydlení v rodinných domech, venkovské - BV**

Podmínky funkčního využití ploch:

*A. hlavní využití :*

Bydlení - plochy nízkopodlažní, funkčně smíšené zástavby s hospodářským zázemím na vyhrazených pozemcích užitkových zahrad.

*B. přípustné využití :*

Drobná hospodářská a chovatelská a pěstitelská činnost, provozovaná ve vlastních účelových

stavbách, která svým provozem a organoleptickým pachem neovlivní stavební pozemky obytných staveb souseda (variantně stavební pozemky obytných staveb souseda). Za stejných podmínek lze realizovat ubytovací, sociální, maloobchodní služby obyvatelstvu, domácí výroba, penziony s kapacitou do 20 lůžek (se zajištěným parkováním vozidel hostů na vlastním pozemku), lokální maloobchod a stravovací zařízení, hygienické služby a relaxační zařízení.

Místní obslužné a pěší komunikace, odstavné plochy na vlastních pozemcích.

Drobné sportovní plochy a zeleň, sloužící potřebám obyvatel zóny, uliční stromořadí.

~~Technické vybavení sloužící potřebám zóny.~~ **Technické vybavení sloužící potřebám plochy.**

*C. nepřípustné využití :*

Všechny druhy činností, které intenzitou dopravy, hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně narušují pozemky souseda, dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

**Podmínky prostorového uspořádání:**

Jednotlivé objekty, popř. seskupení obytných a hospodářských objektů (statky), jejichž využití odpovídá nárokům na rodinné bydlení s užitkovými zahradami, koeficient zastavění na nově navrhovaných plochách 40 % na plochách zastavěných před rokem 1990 60%.

**Jednotlivé objekty, popř. seskupení obytných a hospodářských objektů (statky), jejichž využití odpovídá nárokům na rodinné bydlení s užitkovými zahradami, koeficient zastavění na nově navrhovaných plochách 0,4 na plochách zastavěných před rokem 1990 0,6.**

U stávajících bytových objektů je možné využití přízemí pro nebytové funkce.

Zastavěná plocha rodinných domů převážně do 300 m<sup>2</sup>, výškově převážně 1 nadzemní podlaží s podkrovím, výjimečně 2 nadzemní podlaží. U nových objektů je podmínkou odstavování vozidel majitelů, provozovatelů, hostů i návštěvníků na vlastním pozemku, u stávajících objektů bude tato podmínka uplatňována min. z 50%.

Účelové stavby pro chovatelství a samozásobitelskou pěstební činnost (popř. jiné podnikatelské aktivity) budou zřizovány se souhlasem vlastníků sousedních pozemků (osob, majících jiná práva k sousedním pozemkům).

Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní venkovské zástavby.

### **F.3.1.2. Plochy smíšené obytné, venkovské - SV**

Podmínky funkčního využití ploch:

*A. hlavní využití :*

Plochy smíšené obytné ve venkovských sídlech využíváné zejména pro bydlení v rodinných domech, včetně usedlostí s hospodářským zázemím nebo s obslužnou sférou služeb či nerušící výrobní činností. Dále plochy nízkopodlažní, funkčně smíšené zástavby s možností ubytovacích služeb.

*B. přípustné využití:*

Služby a lokální obchodní činnost, pokud neovlivní stavební pozemky souseda (variantně pozemky okolních obytných staveb). **Zařízení sociální a zdravotní péče.**

Drobné sportovní plochy a veřejná zeleň, sloužící potřebám obyvatel zóny, doprovodná zeleň.

~~Technické vybavení sloužící obyvatelům zóny.~~ **Technické vybavení sloužící potřebám plochy.**

Místní obslužné, pěší a cyklistické komunikace.

Zemědělská činnost na vyhrazených pozemcích užitkových zahrad, pokud neovlivní stavební pozemky souseda (var. pozemky okolních obytných staveb).

*C. nepřípustné využití:*

Všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně (intenzitou dopravy), narušují pozemky souseda.

~~Bydlení v bytových domech, individuální rekreace, výrobní činnost (průmyslová, drobná výroba a služby, zemědělská a lesní).~~

*D. podmíněně přípustné využití:*

Objekty a zařízení sociální a zdravotní péče.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

**Podmínky prostorového uspořádání:**

Využití nových ploch i změna funkčního využití zastavěného území je možná po prověření a případně provedení pozemkových a stavebních úprav umožňující zajistit dopravní obsluhu celé lokality.

Jednotlivé objekty, popřípadě jejich seskupení jejichž využití odpovídá podmínkám funkčního využití musí svým charakterem odpovídat podmínkám výstavby ve venkovském prostoru. ~~Koeficient zastavění max. 30 %.~~ **Koeficient zastavění max. 0,3.** Výškové omezení staveb na max. 2. nadzemní podlaží s využitelným podkrovím.

Účelové stavby budou zřizovány se souhlasem vlastníků sousedních pozemků (osob, majících jiná práva k sousedním pozemkům).

Parkování vozidel musí být řešeno vždy na vlastním pozemku. Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní venkovské zástavby.

### **F.3.1.3. Plochy občanského vybavení, veřejná infrastruktura – OV**

Podmínky funkčního využití ploch:

*A. hlavní využití:*

Výhradně obslužná - zařízení a areály nekomerční občanské vybavenosti sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva. ~~Plochy musí vyhovovat znění §2 odst.1, písm.k,3. stavebního zákona č. 183/2006 Sb.~~

*B. přípustné využití:*

Umístění zařízení technické infrastruktury v rámci dominantní činnosti.

**Umístění sítí a zařízení technické infrastruktury, obchodní prodej a služby jako doplňková zařízení občanského vybavení. Místní obslužné, pěší a cyklistické komunikace.**

*C. nepřípustné využití:*

~~Všechny druhy činností, které neodpovídají dominantní činnosti.~~

**Všechny druhy činností, které neodpovídají hlavním u a přípustnému využití.**

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

~~Objekty a skupiny objektů na pozemcích, jejichž využití je podřízeno dominantní funkci musí splňovat koeficient zastavění, který je u nově navrhovaných lokalit maximálně 60% u stávající zástavby bez omezení.~~

**Objekty a skupiny objektů na pozemcích musí splňovat koeficient zastavění, který je u nově navrhovaných lokalit maximálně 0,6 u stávající zástavby bez omezení.**

Objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení a výškou zástavby odpovídat kontextu a charakteru okolních objektů. Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní venkovské zástavby.

~~Účelové stavby a provozy v nich nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné zóny (budovy).~~ **Účelové stavby a provozy v nich nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné plochy (budovy).**

#### **F.3.1.4. Plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední - OM**

##### **Podmínky funkčního využití ploch:**

###### *A. hlavní využití :*

Plochy převážně komerční občanské vybavenosti sloužící pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování a služby.

###### *B. přípustné využití:*

Dočasné ubytování, nerušící činnost sféry služeb a provozů ve vlastních účelových stavbách.

Drobné sportovní plochy lokálního významu. Plochy zeleně veřejně přístupné, uliční stromořadí.

Odpovídající obslužné, účelové a pěší komunikace. ~~Parkoviště pro potřebu zóny a technické vybavení sloužící především potřebám zóny.~~ **Parkoviště pro potřebu zóny a technické vybavení sloužící především potřebám plochy.**

Bydlení správce nebo majitele účelových staveb.

###### *C. nepřípustné využití:*

Všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi, organoleptickým zápachem nebo svými nároky na dopravu narušují prostředí sousedních ploch nad přípustné normy pro obytné zóny. Pěstitelská a chovatelská činnost na vlastním pozemku. Výrobní a skladová činnost s účelovými stavbami. Individuální rekreace v rekreačních objektech.

##### **Podmínky plošného a prostorového uspořádání:**

##### **Podmínky prostorového uspořádání:**

~~Objekty a skupiny objektů na pozemcích, jejichž využití je podřízeno dominantní funkci musí splňovat koeficient zastavění, který je u nově navrhovaných lokalit maximálně 60% u stávající zástavby bez omezení.~~ **Objekty a skupiny objektů na pozemcích, musí splňovat koeficient zastavění, který je u nově navrhovaných lokalit maximálně 0,6 u stávající zástavby bez omezení.** U nově navrhovaných lokalit odstavné plochy a garáže v rámci areálu min. pro 70 %, vozidel, na veřejných parkovištích max. 30 % vozidel.

Objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení a výškou zástavby odpovídat kontextu a charakteru okolních objektů. Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní venkovské zástavby.

Účelové stavby a provozy v nich nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné zóny

(budovy).

### **F.3.1.5. Plochy občanského vybavení, plochy pro tělovýchovu a sport – OS**

#### Podmínky funkčního využití ploch:

##### *A. hlavní využití :*

Sport a relaxace, souvislá území a areály tělocvičen, sportovních hal, bazénů využívaných veřejností, otevřená sportoviště a volně přístupné plochy určené pro sportovní vyžití.

##### *B. přípustné využití:*

Dočasné ubytování, stravovací a ubytovací zařízení, vyhrazené plochy pro sport, sportovní a relaxační zařízení klubového a komerčního charakteru, letní kina a otevřená kulturní zařízení.

~~Pouze činnosti slučitelné s dominantní činností, které svým provozem neovlivní negativně sousední pozemky.~~

~~Technické vybavení sloužící potřebám zóny.~~ **Technické vybavení sloužící potřebám plochy.**

Odpovídající místní obslužné a pěší komunikace. ~~Parkoviště pro potřebu zóny a technické vybavení sloužící především potřebám zóny.~~ **Parkoviště a technické vybavení sloužící především potřebám plochy.**

Bydlení správce (majitele) účelových staveb.

##### *C. nepřípustné využití:*

~~Nepovolují se provozy a služby narušující kvalitu prostředí a neslučitelné s dominantní činností.~~ **Nepovolují se provozy a služby narušující kvalitu prostředí a neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.**

#### Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

##### Podmínky prostorového uspořádání:

~~Jednotlivé objekty, popřípadě skupiny objektů, jejichž využití odpovídá nárokům rekreačního nebo aktivního sportu, koeficient zastavění max. 50 %. Povolování výstavby účelových staveb bude řešeno individuálně, podle konkrétního záměru.~~ **Jednotlivé objekty, popřípadě skupiny objektů, jejichž využití odpovídá nárokům rekreačního nebo aktivního sportu, koeficient zastavění max. 0,5.** U nově navrhovaných lokalit odstavné plochy a garáže v rámci areálu min. pro 80 %, vozidel, na veřejných parkovištích max. 20 % vozidel.

~~Výška objektů max. 2. nadzemní podlaží a podkroví, u halových staveb max. 15 m.~~ **Výška objektů max. 2. nadzemní podlaží a podkroví, u halových staveb celková výška max. 15 m.** Podle možností střecha o sklonu 30%, v odůvodněných případech min. 15 %.

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby

~~Vyhrazená zeleň sloužící výhradně potřebám zóny. Podíl zeleně bude upřesněn dle konkrétních podmínek minimálně 10 %.~~ **Minimální koeficient zeleně je stanoven na 0,1.**

### **F.3.1.6. Plochy rekreace, plochy staveb pro rodinnou rekreaci - RI**

#### Podmínky funkčního využití ploch:

##### *A. hlavní využití:*

Rekreace a relaxace - jednotlivé stavební plochy i souvislá územní individuální rekreace - chatové osady, rekreační vesnice.

#### *B. přípustné využití:*

Nízkopodlažní, individuální bydlení ve stávajících objektech, bez hospodářského zázemí. Služby a lokální obchodní činnost, stravování.

Drobné sportovní plochy a veřejná zeleň, sloužící potřebám obyvatel zóny, doprovodná zeleň, rekreační zahrádky bez vazby na bydlení.

Technické vybavení sloužící obyvatelům zóny. Místní obslužné, pěší a cyklistické komunikace.

#### *C. nepřípustné využití:*

Všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně (intenzitou dopravy), narušují pozemky souseda.

Bydlení v bytových domech, výrobní činnost (průmyslová, drobná výroba a služby, zemědělská a lesní).

#### Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

##### Podmínky prostorového uspořádání:

~~Jednotlivé objekty, popřípadě seskupení hlavních a doplňkových objektů, jejichž využití odpovídá nárokům pasivní rekreace s užitkovými zahradami, koeficient zastavění max. 30 %.~~ **Jednotlivé objekty, popřípadě seskupení hlavních a doplňkových objektů, jejichž využití odpovídá nárokům pasivní rekreace s užitkovými zahradami, koeficient zastavění max. 0,3.** Zastavěná plocha rekreačních staveb nepřesáhne 100 m<sup>2</sup>, výškově 1. nadzemní podlaží s využitelným podkrovím. Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní venkovské zástavby.

Účelové stavby pro samozásobitelskou pěstební činnost budou zřizovány se souhlasem vlastníků sousedních pozemků (osob, majících jiná práva k sousedním pozemkům). Jejich velikost nepřesáhne velikost objektu určeného k ubytování.

Parkování vozidel musí být řešeno vždy na vlastním pozemku.

#### **F.3.1.7. Plochy výroby a skladování, zemědělská výroba - VZ**

##### Podmínky funkčního využití ploch:

#### *A. hlavní využití:*

Výrobní zemědělská zařízení - areály zemědělské výroby, chov hospodářských zvířat, zpracování rostlinné produkce, přidružené výrobní, zemědělské služby a sklady.

#### *B. přípustné využití:*

~~Výrobní zpracovatelská - potravinářský průmysl, správně administrativní zemědělské služby, stravovací a obslužná pro lokální potřebu, provozy údržby staveb a techniky, specifické zemědělské služby a sklady.~~

**Výrobní zpracovatelská zařízení - potravinářský průmysl, správně administrativní zemědělské služby, stravovací a obslužná zařízení pro lokální potřebu plochy, provozy údržby staveb a techniky, specifické zemědělské služby a sklady. Bydlení provozovatele.**

Plochy zeleně v rámci zóny plní funkci ochrannou a izolační.

Příslušné účelové komunikace a odstavné plochy, garáže a dopravní zařízení (čerpací stanice...).

#### *C. nepřípustné využití:*

Bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů), rekreace, zdravotnictví a sociální služby (nemocnice – lůžková oddělení, domovy důchodců), základní školství a ostatní činnosti nesouvisející se zemědělskou činností.

**Činnosti nesouvisející se zemědělskou výrobou a hlavním či přípustným využitím.**

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

**Podmínky prostorového uspořádání:**

Pro stávající stabilizované zemědělské areály platí podíl zastavěných ploch max. 40%. Podíl zelených ploch na nezpevněných plochách, osázených keřovou a stromovou ochrannou zelení min. 30 %. U nově navrhovaných zemědělských areálů smí být podíl zastavěných ploch max. 35% – podíl zeleně na nezpevněných plochách, osázených keřovou a stromovou ochrannou zelení min. 35%.

Pro stávající stabilizované zemědělské areály platí koeficient zastavění maximálně 0,4. Koeficient zeleně je stanoven na 0,3. U nově navrhovaných zemědělských areálů smí být koeficient zastavění maximálně 0,35 a minimální koeficient zeleně je stanoven na 0,35.

Stanovit pásmo hygienické ochrany, zaručujících neovlivňování obytných staveb na sousedních pozemcích, pachovou zónu areálu živočišné výroby. Eventuální přestavby a novostavby musí stavební formou a objemem zástavby respektovat kontext okolí. Parkování vozidel a zemědělské techniky musí být zajištěno na vlastních pozemcích.

### **F.3.2. Plochy systému sídelní zeleně**

#### **F.3.2.1. Plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích - ZV**

Podmínky funkčního využití ploch:

*A. hlavní využití :*

Stabilizace přírodní složky v rámci zastavěného území sídla výlučně s charakterem veřejně přístupných ploch (městská veřejná a parková zeleň) využívaných pro každodenní rekreaci. Dále plochy hřbitovů s doprovodnou zelení.

*B. přípustné využití:*

Rekreační využití za předpokladu uchování přírodní hodnoty území. Pasivní rekreační pobyt, veřejné plochy pro sport, síť pěších komunikací, odpočinkové a shromažďovací plochy. ~~Obslužná zařízení a občanské vybavení formou drobných staveb, podřízené provozem dominantní přírodní a rekreační funkci.~~ **Obslužná zařízení a občanské vybavení formou drobných staveb, umístování drobné architektury a mobiliáře parteru, podřízené provozem dominantní přírodní a rekreační funkci.** Zahradnická úprava a údržba. Je možné oplocování pozemků. Umístění sítí a zařízení technické infrastruktury

*C. nepřipustné využití:*

~~Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s vymezenými přijatelnými činnostmi dle bodu B., silniční doprava, intenzivní formy hospodaření a pod.~~

**Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s vymezeným-přípustným využitím, silniční doprava, intenzivní formy hospodaření a pod.**

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

**Podmínky prostorového uspořádání:**

Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Je možné situovat drobnou architekturu, v souvislosti s využitím parteru k rekreaci nebo pro pohřební



~~účely. Je možné oplocování pozemků.~~ Trasování inženýrských sítí na plochách parkově upravené zeleně se musí podřídít zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

### **F.3.2.2. Plochy systému sídelní zeleně, zeleň soukromá a vyhrazená - ZS**

#### Podmínky funkčního využití ploch:

##### *A. hlavní využití:*

~~Stabilizace přírodní složky v rámci souvisle zastavěného území sídla výlučně soukromého charakteru.~~ **Stabilizace přírodní složky v rámci zastavěného území sídla výlučně soukromého charakteru.** Využívání pro samozásobitelskou pěstební činnost a rekreaci. Požaduje se zahradnická úprava a údržba ploch.

##### *B. přípustné využití:*

Rekreační využití za předpokladu uchování přírodního charakteru území. Drobné stavby zahradní architektury např. zahradní altány, pergoly, okrasné vodní nádrže atp.

##### *C. nepřípustné využití:*

~~V rámci těchto ploch nelze realizovat stavby trvalé ani dočasné, s výjimkou uvedenou v bodu B, dále zde nelze realizovat drobné stavby hospodářského, rekreačního a sportovního charakteru (rodinné bazény, tenisové kurty atp.).~~

**V rámci těchto ploch nelze realizovat stavby trvalé ani dočasné, pokud nejsou uvedeny v přípustném využití, dále zde nelze realizovat drobné stavby hospodářského, rekreačního a sportovního charakteru (rodinné bazény, tenisové kurty atp.).**

#### Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

##### **Podmínky prostorového uspořádání:**

Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale tak, aby nedocházelo k poškozování oplocení, neúměrnému zastínění sousedních obytných staveb atp. Maximální výška drobných staveb je stanovena 4m.

### **F.3.2.3. Plochy systému sídelní zeleně, zeleň přírodního charakteru - ZP**

#### Podmínky funkčního využití ploch:

##### *A. hlavní využití:*

Stabilizace přírodní složky v návaznosti na zastavěné území sídla výlučně s charakterem volně přístupných ploch

##### *B. přípustné využití:*

Rekreační využití za předpokladu uchování přírodní hodnoty území.

Pasivní rekreační pobyt, veřejné plochy pro síť pěších, popř. cyklistických komunikací.

Zahradnická úprava a údržba. Nepřipouští se výsadba introdukovaných dřevin.

##### **Umístění sítí a zařízení technické infrastruktury**

##### *C. nepřípustné využití:*

~~Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s vymezenými přijatelnými činnostmi, dle bodu B., silniční doprava, intenzivní formy hospodaření apod.~~

**Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s činnostmi uvedenými v přípustném využití, silniční doprava, intenzivní formy hospodaření apod.**

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

**Podmínky prostorového uspořádání:**

Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Je možné situovat drobnou architekturu, v souvislosti s využitím parteru k rekreaci.

~~S ohledem na zachování funkce interakčního prvku systému ekologické stability je nepřijatelné oplocování pozemků.~~

Trasování inženýrských sítí na plochách sídelní zeleně se musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

#### **F.3.2.4. Plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační - ZO**

Podmínky funkčního využití ploch:

*A. hlavní využití:*

Stabilizace přírodní složky v návaznosti na zastavěné území sídla, průtahy dopravních koridorů a ploch, či rozsáhlých výrobních ploch, převážně s charakterem volně přístupných ploch

*B. přípustné využití:*

Průchody pro síť pěších, popř. cyklistických komunikací. Vedení sítí technické infrastruktury a umístování malých zařízení technické infrastruktury do 5m<sup>2</sup>.

Zahradnická úprava a údržba. Připouští se výsadba introdukovaných dřevin.

*C. nepřipustné využití:*

~~Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s vymezenými přijatelnými činnostmi, dle bodu B., silniční doprava, intenzivní formy hospodaření apod.~~

**Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s činnostmi uvedenými v přípustném využití, silniční doprava, intenzivní formy hospodaření apod.**

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

**Podmínky prostorového uspořádání:**

Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Upřednostňuje se výsadba trvale zelených stromů a keřů s hustými korunami.

~~S ohledem na zachování funkce interakčního prvku systému ekologické stability je nepřijatelné oplocování pozemků, připouští se oplocení zařízení technické infrastruktury.~~

Trasování inženýrských sítí na plochách sídelní zeleně se musí provádět citlivě se snahou zachování maxima stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

#### **F.3.3. Plochy zemědělské**

##### **F.3.3.1. Plochy zemědělské, louky, drnový fond - NZL**

Podmínky funkčního využití ploch:

*A. hlavní využití:*

Hospodaření na zemědělském půdním fondu s přirozenou produkční schopností. Základní

funkcí je zemědělská výroba formou pastevectví, sekáním travních porostů apod.

*B. přípustné využití:*

Umísťování staveb nezbytných pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území jako jsou silážní žlaby, přístřešky pro dobytek, napájecí žlaby apod.

Ochrana a údržba chráněných krajinných prvků přírody, vymezených projektem pozemkových úprav.

Investice do půdy, určené ke zvýšení produkce (meliorace, vodohospodářské úpravy)

Výstavba, údržba a ochrana technických sítí a zařízení (el. vedení, plynovod atd.)

Výstavba zemědělských účelových komunikací, včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní), zabezpečující odpovídající průchodnost krajiny

Údržba a ochrana kulturních památek a drobné architektury.

*C. nepřípustné využití:*

Lokalizace výstavby nesouvisející se zemědělskou prvovýrobou (bydlení, rekreace, vybavenost občanská, průmyslová a drobná výroba, sklady, zpracování nerostných a druhotných surovin)

Výstavba na zpracování zemědělské a lesní produkce

Zakládání rekreačních a chovných vodních nádrží.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

**Podmínky prostorového uspořádání:**

Realizací zemědělské činnosti nepoškozovat okolní pozemky a vlastnosti půdy (fyzikální, biologické, chemické). Hospodaření na zemědělské půdě tak, aby nebyla kontaminována škodlivými látkami.

**F.3.3.2. Plochy zemědělské, orná půda - NZO**

Podmínky funkčního využití ploch:

*A. hlavní využití:*

Hospodaření na zemědělském půdním fondu vyšší a vysoké přirozené produkční schopnosti. Jsou vytvořeny předpoklady pro intenzivnější formy zemědělského hospodaření. Základní funkcí je zemědělská výroba - obhospodařování orné půdy.

*B. přípustné využití:*

Lokalizace zemědělské účelové výstavby pro prvovýrobu s přímou vazbou na daný ZPF

Ochrana a údržba chráněných krajinných prvků přírody, vymezených projektem pozemkových úprav.

Investice do půdy, určené ke zvýšení produkce (meliorace, vodohospodářské úpravy)

Zakládání rybníků pro závlahu a prvků na ochranu proti vodní erozi

Výstavba zařízení na získávání vody, určené k zemědělské činnosti

Výstavba, údržba a ochrana technických sítí a zařízení (el. vedení, plynovod atd.)

Výstavba zemědělských účelových komunikací, včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní), zabezpečující odpovídající průchodnost krajiny

Údržba a ochrana kulturních památek a drobné architektury.

### *C. nepřipustné využití:*

Lokalizace výstavby nesouvisející se zemědělskou prvovýrobou (bydlení, rekreace, vybavenost občanská, průmyslová a drobná výroba, sklady, zpracování nerostných a druhotných surovin)

Výstavba na zpracování zemědělské a lesní produkce

Zakládání rekreačních a chovných vodních nádrží.

### Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

Realizaci zemědělské činnosti nepoškozovat okolní pozemky a vlastnosti půdy (fyzikální, biologické, chemické). Hospodaření na zemědělské půdě tak, aby nebyla kontaminována škodlivými látkami. Přípustné jsou pouze stavby a činnosti, zajišťující zemědělskou funkci v území.

### **F.3.3.3. Plochy zemědělské, sady a vinice - NZS**

#### Podmínky funkčního využití ploch:

#### *A. hlavní využití:*

Hospodaření na zemědělském půdním fondu vyšší a vysoké přirozené produkční schopnosti. Jsou vytvořeny předpoklady pro intenzivnější formy zemědělského hospodaření. Základní funkcí je zemědělská výroba - obhospodařování sadů, vinic a keřových plantáží. Zahrnují plochy extenzivně i intenzivně zemědělsky obhospodařované se středně a vysokorostoucí vegetací (křovinné a stromové patro). Pod tímto označením jsou zahrnuty též významné zahrady, náležející ke stavebním objektům, na kterých není možné provádět jakoukoli výstavbu.

#### *B. přípustné využití:*

Lokalizace zemědělské účelové výstavby pro prvovýrobu s přímou vazbou na daný ZPF

Ochrana a údržba chráněných krajinných prvků přírody, vymezených projektem pozemkových úprav.

Investice do půdy, určené ke zvýšení produkce (meliorace, vodohospodářské úpravy)

Zakládání rybníků pro závlahu a prvků na ochranu proti vodní erozi

Výstavba zařízení na získávání vody, určené k zemědělské činnosti

Výstavba, údržba a ochrana technických sítí a zařízení (el. vedení, plynovod atd.)

Výstavba zemědělských účelových komunikací, včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní), zabezpečující odpovídající průchodnost krajiny

Údržba a ochrana kulturních památek a drobné architektury.

#### *C. nepřipustné využití:*

Lokalizace výstavby nesouvisející se zemědělskou prvovýrobou (bydlení, rekreace, vybavenost občanská, průmyslová a drobná výroba, sklady, zpracování nerostných a druhotných surovin)

Výstavba na zpracování zemědělské a lesní produkce

Zakládání rekreačních a chovných vodních nádrží.

### Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

Realizaci zemědělské činnosti nepoškozovat okolní pozemky a vlastnosti půdy (fyzikální, biologické, chemické). Hospodaření na zemědělské půdě tak, aby nebyla kontaminována škodlivými látkami. Přípustné jsou pouze stavby a činnosti, zajišťující zemědělskou funkci v území.

#### **F.3.4. Plochy lesní - NL**

##### Podmínky funkčního využití ploch:

###### *A. hlavní využití:*

Hospodaření na lesním půdním fondu. Zahrnuje pozemky určené k plnění funkcí lesa. ~~Základní funkcí je lesní výroba, podřízená požadavkům lesního hospodářského plánu (LHP) a lesním hospodářským osnovám (LHO).~~

**Základní funkcí je lesní výroba, podřízená požadavkům lesního hospodářského plánu (LHP) a lesním hospodářským osnovám (LHO).**

###### *B. přípustné využití:*

Lesní hospodářství (rostlinné a živočišné).

Lokalizace lesní účelové výstavby pro prvovýrobu bez možnosti dočasného ubytování vlastníků (uživatelů).

Ochrana a údržba chráněných prvků přírody.

Zakládání, obnova a údržba krajinných prvků.

Zakládání rybníků pro chov ryb, závlahu nebo ochranu proti vodní erozi.

Výstavba technických zařízení zabezpečujících lesní hospodářskou činnost (jímání vody, ČOV, úpravy vody).

Výstavba, údržba a ochrana technických sítí a zařízení (el. vedení, plynovod atd.).

Výstavba účelových lesních komunikací včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní komunikace) zabezpečující průchodnost lesními pozemky.

###### *C. nepřípustné využití:*

Lokalizace výstavby nesouvisející s lesní hospodářskou činností (bydlení, rekreace, občanská vybavenost, průmyslová a drobná výroba, sklady zpracování nerostných a druhotných surovin).

Účelová výstavba na zpracování lesní a jiné produkce.

Zakládání rekreačních vodních nádrží.

##### Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

##### Podmínky prostorového uspořádání:

Realizaci lesní výroby nepoškozovat sousední pozemky a charakteristiku lesního půdního fondu (fyzikální, biologické, krajinářské a ekologické). Hospodařit na lesní půdě tak, aby nebyla kontaminována škodlivými látkami. Přípustné jsou pouze stavby a činnosti, zajišťující lesní funkci v území a respektující požadavky lesního zákona.

#### **F.3.5. Plochy vodní a vodohospodářské - W**

##### Podmínky funkčního využití ploch:

###### *A. hlavní využití:*

~~Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, a jiné pozemky určené pro vodohospodářské využití.~~ **Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, mokřady a jiné**

**pozemky určené pro vodohospodářské využití.** Takto vyznačené plochy nerozlišují hospodářský, rekreační či ekologický charakter vodní plochy.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání:

**Podmínky prostorového uspořádání:**

Realizací ploch pro vodní a vodohospodářské účely nepoškozovat sousední pozemky a jejich charakteristiky (fyzikální, biologické, krajinářské a ekologické). Hospodařit na vodních a vodohospodářských plochách tak, aby vody nebyly kontaminovány škodlivými látkami. Přípustné jsou pouze stavby a činnosti, zajišťující vodní či vodohospodářskou funkci v území. a respektující požadavky právních předpisů upravující problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

### **F.3.6. Plochy dopravní infrastruktury**

#### **F.3.6.1. Plochy dopravní infrastruktury - silniční komunikace**

Zobrazují dopravní plochy silničních komunikací podle jejich klasifikace.

Ve výkresové části dokumentace, na hlavních výkresech, jsou popsány příslušné kategorie silničních komunikací včetně jejich označení.

Plochy dopravní infrastruktury - silnice jsou v územním plánu členěny a označeny:

~~DS2T - plochy dopravní infrastruktury - silnice II.tř.~~

~~DS3T - plochy dopravní infrastruktury - silnice III.tř.~~

#### **Silnice II. třídy - DS2T**

*A. hlavní využití :*

Plocha vymezující silnici II.tř. včetně souvisejících pozemků a staveb. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství silnice.

*B. přípustné využití:*

Vedení a stavby technické infrastruktury, doprovodná zeleň.

*C. nepřípustné využití:*

Všechny druhy využití mimo uvedené v bodech A. a B.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

V těchto plochách (v nezastavěném území, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso silnice a silniční pomocné pozemky) lze umísťovat vedení a stavby technické infrastruktury. Mimo vlastní těleso silnice lze umísťovat doprovodnou zeleň.

#### **Silnice III. třídy - DS3T**

*A. hlavní využití :*

Plocha vymezující silnici III.tř. včetně souvisejících pozemků a staveb. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství silnice.

*B. přípustné využití:*

Vedení a stavby technické infrastruktury, doprovodná zeleň.

*C. nepřípustné využití:*

Všechny druhy využití mimo uvedené v bodech A. a B.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

V těchto plochách (v nezastavěném území, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso silnice a silniční pomocné pozemky) lze umísťovat vedení a stavby technické infrastruktury. Mimo vlastní těleso silnice lze umísťovat doprovodnou zeleň.

### **F.3.6.2. Místní komunikace**

Vymezují dopravní prostor uvnitř zastavěných částí, případně dopravní spojení mezi zastavěnými částmi místních částí obce. Dále jsou zde zahrnuty místní komunikace mimo zastavěné území sloužící k dopravní obsluze a zpřístupnění nezastavěných pozemků.

Ve výkresové části dokumentace, na hlavních výkresech, jsou popsány příslušné kategorie místních komunikací včetně jejich označení.

Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace jsou v územním plánu členěny a označeny:

~~DS1B – plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace II.tř., funkční třída B1~~

~~DS2B – plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace III.tř., funkční třída B2~~

~~DS3C – plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace III.tř., funkční třída C3~~

~~DS1D – plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace IV.tř., funkční třída D1~~

~~DSU – plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace IV.tř.. Dále nečleněné komunikace zajišťující průjezd a průchod územím. U stávajících komunikací se jedná především o účelové komunikace, polní cesty, lesní cesty apod., které jsou plošně vymezeny a vedeny na katastru nemovitostí jako samostatný pozemek. U navrhovaných se jedná o samostatné přístupy k pozemkům a nemovitostem s minimální dopravní zátěží.~~

~~Dle označení v příslušné třídě místní komunikace jsou závazné podmínky jejich užívání, včetně podmínek omezujících jejich užívání.~~

~~——— Odstavování vozidel je možné pouze na vyznačených místech. Konkrétní návrh řešení místních komunikací bude vycházet z místní dopravní situace, rozmístění vstupů na pozemky, do objektů atd.~~

### **Místní komunikace II. třídy, funkční skupina B - DS1B**

#### ***A. hlavní využití :***

Plocha určená pro sběrné komunikace nižších obytných útvarů pro jejich obsluhu, průtahy silnic II. třídy zastavěným územím, s důrazem na dopravní význam v území a částečné umožnění přímé obsluhy objektů. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství procházející silnice.

Při návrhu dopravního prostoru (pokud je to technicky možné) je vždy vyžadováno řešení zajišťující samostatné pruhy automobilové dopravy, samostatné pruhy pro cyklisty (pokud je navrženou plochou vedena cyklotrasa) a samostatné chodníky.

#### ***B. přípustné využití:***

Vedení a stavby technické infrastruktury, doprovodná zeleň.

#### ***C. nepřípustné využití:***

Všechny druhy využití mimo uvedené v bodech A. a B.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

V těchto plochách, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat vedení a stavby technické infrastruktury.

**Mimo vlastní těleso komunikace lze umisťovat zeleň veřejných prostranství.**

**Je možné zřizovat samostatné pruhy pro parkování a zastavování vozidel.**

### **Místní komunikace III. třídy, funkční skupina C - DS2B**

#### ***A. hlavní využití :***

**Plocha určená pro sběrné komunikace nižších obytných útvarů pro jejich obsluhu, průtahy silnic III. třídy zastavěným územím, s důrazem na dopravní význam v území a částečné umožnění přímé obsluhy objektů. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství procházející silnice.**

**Při návrhu dopravního prostoru (pokud je to technicky možné) je vždy vyžadováno řešení zajišťující samostatné pruhy automobilové dopravy, samostatné pruhy pro cyklisty (pokud je navrženou plochou vedena cyklotrasa) a samostatné chodníky.**

#### ***B. přípustné využití:***

**Vedení a stavby technické infrastruktury, doprovodná zeleň.**

#### ***C. nepřípustné využití:***

**Všechny druhy využití mimo uvedené v bodech A. a B.**

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

**V těchto plochách, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso komunikace lze umisťovat vedení a stavby technické infrastruktury.**

**Mimo vlastní těleso komunikace lze umisťovat zeleň veřejných prostranství.**

**Je možné zřizovat samostatné pruhy pro parkování a zastavování vozidel.**

### **Místní komunikace III. třídy, funkční skupina C - DS3C**

#### ***A. hlavní využití :***

**Plocha určená pro obsluhu výrobních areálů, s důrazem na dopravní význam. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství místní komunikace.**

**Při návrhu dopravního prostoru je vždy vyžadováno řešení zajišťující samostatné pruhy automobilové dopravy, samostatné pruhy pro cyklisty (pokud je navrženou plochou vedena cyklotrasa) a samostatné chodníky.**

#### ***B. přípustné využití:***

**Vedení a stavby technické infrastruktury, doprovodná zeleň.**

#### ***C. nepřípustné využití:***

**Všechny druhy využití mimo uvedené v bodech A. a B.**

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

**V těchto plochách, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso komunikace lze umisťovat vedení a stavby technické infrastruktury.**

**Mimo vlastní těleso komunikace lze umisťovat zeleň veřejných prostranství.**

**Je možné zřizovat samostatné pruhy pro parkování a zastavování vozidel.**

### **Místní komunikace IV. třídy, funkční podskupina D1 - DS1D**

#### ***A. hlavní využití :***



Plocha určená pro dopravní obsluhu obytných a rekreačních zón ve stávajících i nově navrhovaných souborech s nízkopodlažní zástavbou, s charakterem obytné ulice. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství místní komunikace.

Přímá obsluha všech objektů za stanovených podmínek. Dopravní rychlost omezena dopravním značením a zpomalujícími prvky. Při návrhu dopravního prostoru je nutné vycházet z principu přednosti pohybu chodců před nemotorovými a motorovými dopravními prostředky.

***B. přípustné využití:***

Vedení a stavby technické infrastruktury, doprovodná zeleň.

***C. nepřípustné využití:***

Všechny druhy využití mimo uvedené v bodech A. a B.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

V těchto plochách, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat vedení a stavby technické infrastruktury.

Mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat zeleň veřejných prostranství.

Je možné zřizovat samostatné pruhy pro parkování a zastavování vozidel.

Je požadováno řešení uplatňující střídání materiálů v jízdní dráze, zúžení průjezdních profilů, optické uspořádání komunikace, jízdní překážky apod. Odstavování vozidel je možné pouze na vyznačených místech. Konkrétní návrh řešení bude vycházet z místní dopravní situace, rozmístění vstupů a vjezdů na pozemky, do objektů atd.

**Účelové komunikace, polní a lesní cesty - DSU**

***A. hlavní využití :***

Dále nečleněné komunikace zajišťující průjezd a průchod územím. Jedná se především o účelové komunikace, zemědělské účelové komunikace, polní cesty, lesní cesty apod. sloužící k dopravní obsluze a zpřístupnění nezastavěných případně zastavěných pozemků. Jedná se o komunikace, které jsou plošně vymezeny a nejsou součástí jiné plochy s rozdílným způsobem využití. Do plochy jsou zahrnuty všechny součásti a příslušenství účelové komunikace, polní či lesní cesty.

***B. přípustné využití:***

Vedení a stavby technické infrastruktury, doprovodná zeleň.

***C. nepřípustné využití:***

Všechny druhy využití mimo uvedené v bodech A. a B.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

V těchto plochách, pokud je to technicky možné, mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat vedení a stavby technické infrastruktury.

Mimo vlastní těleso komunikace lze umísťovat zeleň veřejných prostranství.

**F.3.7. Plocha skládky TDO po rekultivaci**

~~Plocha bývalé skládky tuhého domovního odpadu je v územním plánu obce označena v grafické části dokumentace liniově. Plocha je po rekultivaci.~~

**F.4. Stanovení omezujících podmínek pro využití zastavitelných ploch a**

## stavebních objektů

Řešené území leží v zájmovém území ČR MO s výškovým omezením staveb tj. v prostoru pro nízké létání letounů Armády ČR o poloměru 10,2 km. Na celém řešeném území obce Charvatce podléhají veškeré dominantní stavby a objekty přecházející stávající hladinu zástavby a porost posouzení Vojenské ubytovací a stavební správě Praha. Tato omezující podmínka se týká všech staveb a objektů, které mají výšku vyšší než 20 m nad stávajícím přilehlým terénem.

Na celém řešeném území obce Charvatce lze realizovat objekty pouze se šikmými střechami. V odůvodněných případech, po přezkoumání a zdokladování konkrétního záměru investora, lze připustit i ploché zastřešení.

Požaduje se na celém řešeném území nezvyšovat přípustnou úroveň znečištění ovzduší. U nových staveb a změnách stávajících staveb využít centrálních zdrojů tepla, popř. alternativních zdrojů. Pro každou plochu s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny konkrétní podmínky prostorového uspořádání.

Při umisťování staveb na pozemcích situovaných při silniční komunikaci II. tř. č. 275 (Luštěnice Meely) a silniční komunikaci III. tř. č. 27510 (Voděradý Chudíř) řešit umístění obytných a pobytových částí staveb tak, aby byly splněny podmínky §30 zák. č. 258/2000 Sb. k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb, ve znění pozdějších předpisů. Respektovat ochranná pásma silnic dle §30

— V omezujících podmínkách pro využití přestavbových a zastavitelných ploch se slovním spojením "před prodejem pozemků", míní prodej pozemků vedených již jako pozemky pro výstavbu. Pozemky zahrnuté do zastavitelných ploch nelze dělit samostatně, pokud není zpracován a obecním zastupitelstvem schválen návrh parcelace celé zastavitelné plochy v souladu se schváleným územním plánem.

— Podél vodního toku Jabkenického potoka nebudou umisťovány stavby trvalého charakteru do vzdálenosti 6m od břehové hrany vodního toku.

— Podél hlavního odvodňovacího zařízení nebudou umisťovány stavby trvalého charakteru do vzdálenosti 3m od osy zatrubnění.

## Omezující podmínky pro využití přestavbových a zastavitelných ploch

### Přestavbová plocha PP01:

Přestavba areálu je možná za podmínek, že areál bude provozován a vlastněn jako jeden provozní celek, veškeré potřebné sítě technické infrastruktury a dopravní plochy potřebné pro provoz budou realizovány z prostředků investora. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace stavby budou hrazeny z prostředků investora. Výstavba musí být odsouhlasena místně příslušným odborem životního prostředí, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa. Přestavbová plocha je podmíněně vhodná pro obytnou zástavbu. Nejpozději před vydáním územního rozhodnutí na stavbu objektů obsahujících byty nebo přestavbu stávajících objektů pro účely bydlení bude zpracována hluková studie z hlediska hluku z dopravy na silnici II. kat. č. 275 a v případě překročení hygienických limitů hluku budou navržena účinná protihluková opatření, případně bude od obytné výstavby či přestavby upuštěno.

### Přestavbová plocha PP02:

Využití plochy je podmíněno zajištěním dopravního propojení mezi komunikací na p.p.č. 583 a komunikací na p.p.č. 578/7. Dopravní propojení musí umožnit minimálně jednosměrný průjezd pro vozidla integrovaného záchranného systému. Srážkové vody

## **musí být přednostně vsakovány na pozemku**

### **Zastavitelná plocha PZ01:**

~~Parcelace provedena, plocha v přípravě na realizaci zástavby. Omezující podmínky stanovené platným ÚPCh jsou splněny. Podél hlavního odvodňovacího zařízení „A“ (HOZ „A“) nebudou umístovány stavby trvalého charakteru do vzdálenosti 3m od osy zatrubnění. Musí být zachován přístup k výše uvedenému zařízení pro zajištění výkonu správy a údržby.~~

### **Zastavitelná plocha PZ02:**

~~Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítě technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 6 rodinných domů. Po realizaci výstavby sítě technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obce) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Umístění objektů pro bydlení musí být řešeno tak, aby byly splněny podmínky k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb z hlediska hluku z dopravy, ve znění platných předpisů. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle platného zákona o pozemních komunikacích.~~

### **Zastavitelná plocha PZ03:**

~~Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítě technické infrastruktury, komunikací a úprava navazujících zemědělských ploch (louky, drnový fond NZL) bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 12 rodinných domů. Po realizaci výstavby sítě technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obce) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).~~

### **Zastavitelná plocha PZ04:**

~~Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítě technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 5 rodinných domů. Po realizaci výstavby sítě technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obce) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).~~

### **Zastavitelná plocha PZ05:**

~~Před realizací záměru, respektive prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace s vyřešením vedení sítě technické infrastruktury a dopravní obsluhy území, dále vytyčení pozemků. Tato podmínka se netýká příjezdové komunikace k zemědělskému areálu, která může být realizována v ploše vymezené územním plánem samostatně. Vybudování sítě technické infrastruktury, komunikací a ploch sídelní zeleně bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 14 rodinných domů. Po realizaci výstavby sítě technické~~

infrastruktury a dopravních ploch budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Rozvojová plocha je podmíněně vhodná pro obytnou zástavbu. Nejpozději před vydáním územního rozhodnutí na stavbu obytných objektů budou zpracovány hlukové studie z hlediska hluku z dopravy na silnici II. kat. č. 275 a v případě překročení hygienických limitů hluku budou navržena účinná protihluková opatření; případně bude od obytné výstavby či přestavby upuštěno. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle platného zákona o pozemních komunikacích.

#### **Zastavitelná plocha PZ06:**

Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítí technické infrastruktury, komunikací a ploch veřejné zeleně bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 9 rodinných domů. Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Rozvojová plocha je podmíněně vhodná pro obytnou zástavbu. Nejpozději před vydáním územního rozhodnutí na stavbu obytných objektů budou zpracovány hlukové studie z hlediska hluku z dopravy na silnici II. kat. č. 275 a v případě překročení hygienických limitů hluku budou navržena účinná protihluková opatření; případně bude od obytné výstavby či přestavby upuštěno. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle platného zákona o pozemních komunikacích.

#### **Zastavitelná plocha PZ07:**

Před realizací záměru (s výjimkou p.p.č.570/39), respektive prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám. Zpracovat urbanistickou studii s návrhem parcelace a s vyřešením vedení sítí technické infrastruktury a dopravní obsluhy území. Provedení vytyčení pozemků. Tato podmínka se netýká pozemku p.č.570/39 kde již probíhá výstavba. Vybudování sítí technické infrastruktury, komunikací a ploch sídelní zeleně bude provedeno na náklady investora (investorů). Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Rozvojová plocha je podmíněně vhodná pro obytnou zástavbu. Nejpozději před vydáním územního rozhodnutí na stavbu obytných objektů budou zpracovány hlukové studie z hlediska hluku z dopravy na silnici II. kat. č. 275 a v případě překročení hygienických limitů hluku budou navržena účinná protihluková opatření; případně bude od obytné výstavby či přestavby upuštěno. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle platného zákona o pozemních komunikacích.

#### **Zastavitelná plocha PZ08:**

Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítí technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).

#### Zastavitelná plocha **PZ09:**

~~Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítě technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Po realizaci výstavby sítě technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obce) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).~~

#### Zastavitelná plocha **PZ10:**

~~Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu cca 22 bytových jednotek či rodinných domů, využití „plochy občanského vybavení, plochy pro tělovýchovu a sport — OS“ je podmíněno souhlasem obecního zastupitelstva obce Charvatce. Po realizaci výstavby sítě technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obce) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Vybudování sítě technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).~~

#### Zastavitelná plocha **PZ11:**

~~Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítě technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Po realizaci výstavby sítě technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obce) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Rozvojová plocha je podmíněně vhodná pro obytnou zástavbu. Nejpozději před vydáním územního rozhodnutí na stavbu obytných objektů budou zpracovány hlukové studie z hlediska hluku z dopravy na silnici II. kat. č. 275 a v případě překročení hygienických limitů hluku budou navržena účinná protihluková opatření, případně bude od obytné výstavby či přestavby upuštěno. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle platného zákona o pozemních komunikacích.~~

#### Zastavitelná plocha **PZ12:**

~~Vybudování sítě technické infrastruktury bude provedeno na náklady investora (investorů). Po realizaci výstavby sítě technické infrastruktury budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obce) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice, potřebné k zajištění realizace výstavby, budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Umístění objektů pro bydlení musí být řešeno tak, aby byly splněny podmínky příslušných předpisů týkající se ochrany venkovního a vnitřního prostoru staveb. V případě překročení hygienických limitů hluku budou navržena účinná protihluková opatření, případně bude od obytné výstavby upuštěno. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle platného zákona o pozemních komunikacích. Výstavba musí být odsouhlasena místně příslušným odborem životního prostředí, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa. Doporučuje se, aby stavby byly provedeny jako přízemní se zpevněnou střešní konstrukcí.~~

#### Zastavitelná plocha **PZ13:**

~~Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítě technické infrastruktury,~~

komunikací a úprava navazujících zemědělských ploch (louky, drnový fond NZL) bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 14 rodinných domů. Po realizaci výstavby sítě technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obce) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Rozvojová plocha je podmíněně vhodná pro obytnou zástavbu. Nejpozději před vydáním územního rozhodnutí na stavbu obytných objektů budou zpracovány hlukové studie z hlediska hluku z dopravy na silnici II. kat. č. 275 a v případě překročení hygienických limitů hluku budou navržena účinná protihluková opatření, případně bude od obytné výstavby či přestavby upuštěno. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle platného zákona o pozemních komunikacích.

#### **Zastavitelná plocha PZ14:**

Protože jde o rozvojovou plochu stávajícího zemědělského areálu nelze pozemek dělit. Nová výstavba, či využití pozemku bude vždy podmíněno sousedním zemědělským areálem. Vybudování sítě technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Po realizaci výstavby sítě technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obce) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Rozvojová plocha je podmíněně vhodná pro obytnou zástavbu. Nejpozději před vydáním územního rozhodnutí na stavbu obytných objektů budou zpracovány hlukové studie z hlediska hluku z dopravy na silnici II. kat. č. 275 a v případě překročení hygienických limitů hluku budou navržena účinná protihluková opatření, případně bude od obytné výstavby či přestavby upuštěno. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle platného zákona o pozemních komunikacích. Jakákoliv výstavba je podmíněna souhlasem místně příslušné hygienické stanice a veterinární stanice.

#### **Zastavitelná plocha PZ15:**

Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítě technické infrastruktury, komunikací a úprava navazujících zemědělských ploch (louky, drnový fond NZL) bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 4 rodinných domů. Po realizaci výstavby sítě technické infrastruktury, komunikací a ploch sídelní zeleně, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obce) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Výstavba musí být odsouhlasena místně příslušným odborem životního prostředí, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa. Rozvojová plocha je podmíněně vhodná pro obytnou zástavbu. Nejpozději před vydáním územního rozhodnutí na stavbu obytných objektů budou zpracovány hlukové studie z hlediska hluku z dopravy na silnici II. kat. č. 275 a v případě překročení hygienických limitů hluku budou navržena účinná protihluková opatření, případně bude od obytné výstavby či přestavby upuštěno. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle platného zákona o pozemních komunikacích.

#### **Zastavitelná plocha PZ16:**

Návrh parcelace pro výstavbu musí být řešen vždy uceleně minimálně v rozsahu konkrétního pozemku či pozemků. Návrh parcelace musí v dopravním řešení respektovat místo napojení na silnici II/275 dle ÚPCh a umožnit zajištění dopravní obsluhy sousedních pozemků určených k zastavění. Návrh parcelace musí umožnit zajištění území sítěmi technické

infrastruktury. V případě postupného zastavování území musí být sítě a prvky technické infrastruktury řešeny tak, aby svým nadimenzováním a umístěním umožnily i napojení sousedních pozemků určených ÚPCh k zastavění. Výstavba do 50 m od hranice lesa musí být odsouhlasena místně příslušným dotčeným orgánem. Zastavitelná plocha v šíři cca 40 m od silnice II/275 je podmíněně vhodná pro obytnou zástavbu. Nejpozději před vydáním územního rozhodnutí na stavbu obytných objektů budou zpracovány hlukové studie z hlediska hluku z dopravy na silnici II/275 a v případě překročení hygienických limitů hluku budou navržena účinná protihluková opatření v rámci „plochy systému sídelní zeleně, zeleně ochranná a izolační –ZO“, případně bude od obytné výstavby či přestavby upuštěno. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle platného zákona o pozemních komunikacích.

**Návrh parcelace musí v dopravním řešení respektovat místa napojení na silnici II/275 jak je uvedeno ve výkresové části dokumentace (např. hlavní výkres).**

**Vybudování sítí technické infrastruktury, komunikací a úprava navazujících zemědělských ploch (louky, drnový fond NZL) bude provedeno na náklady investora (investorů). Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů)**

#### **Zastavitelná plocha PZ17:**

Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítí technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obce) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Výstavba musí být odsouhlasena místně příslušným odborem životního prostředí, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa. Rozvojová plocha je podmíněně vhodná pro obytnou zástavbu. Nejpozději před vydáním územního rozhodnutí na stavbu obytných objektů budou zpracovány hlukové studie z hlediska hluku z dopravy na silnici II. kat. č. 275 a v případě překročení hygienických limitů hluku budou navržena účinná protihluková opatření, případně bude od obytné výstavby či přestavby upuštěno. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle platného zákona o pozemních komunikacích.

#### **Zastavitelná plocha PZ18:**

Před realizací záměru, respektive prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám. Zpracovat urbanistickou studii s návrhem parcelace a s vyřešením vedení sítí technické infrastruktury a dopravní obsluhy území. Provedení vytyčení pozemků. Vybudování sítí technické infrastruktury, komunikací a ploch sídelní zeleně bude provedeno na náklady investora (investorů). Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obce) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).

Na území výše uvedených zastavitelných ploch nejsou z hlediska památkové péče uvedeny žádné objekty na seznamu kulturních nemovitých památek.

Součástí dalších stupňů projektové dokumentace jednotlivých rozvojových ploch bude koordinace technického vybavení území včetně plošné sítě elektronických komunikací.

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

**G.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb**

Z hlediska veřejně prospěšných staveb se tato problematika dotýká jedné plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura – OV. Tato plocha je rezervována pro zařízení předškolní výchovy (mateřské školy). Ve všech ostatních případech se týká výlučně komunikací a sítí technické infrastruktury. Jejich řešení je zpracováno v návaznosti na návrh urbanistické části.

V návrhu územního plánu Charvatce jsou vyznačeny plochy pro výstavbu veřejně prospěšných staveb – „plochy občanského vybavení, veřejná infrastruktura – OV“, komunikace a sítě a zařízení technické infrastruktury na samostatném výkresu č.v.05.

Na veřejně prospěšné stavby se vztahuje možnost uplatnění vyvlastnění podle §170 zák.183/2006 Sb. Na veřejně prospěšné stavby se vztahuje i předkupní právo podle §101 zák.183/2006 Sb. Předkupní právo bude vloženo ve prospěch obce Charvatce.

Do veřejně prospěšných staveb jsou zařazeny všechny stávající komunikace v soukromém a osobním vlastnictví. Také na ně se vztahuje možnost uplatnění vyvlastnění podle §170 zák.183/2006 Sb., i předkupní právo podle §101 zák.183/2006 Sb. Předkupní právo bude vloženo ve prospěch obce Charvatce.

**G.2. Pozemky určené pro veřejně prospěšné stavby – výpis dotčených pozemků**

Souhrn nově navržených pozemků plošně dotčených veřejně prospěšnými stavbami v celém řešeném území obce Charvatce – uvedená parcelní čísla (dle parcel katastru nemovitostí) jsou všechna na katastrálním území Charvatce u Jabkenic.

- WOV 02 – pro plochu občanského vybavení, veřejná infrastruktura – OV je vymezena plocha o rozsahu 0,167 ha na pozemcích č.570/2, 578/7 a 582/1
- WD01 – pro místní komunikace C3 je vymezena plocha o rozsahu 0,339 ha na pozemku č. 117/1,
- WD02 – pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,347 ha na pozemku č. 52/5
- WD03 – pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,206 ha na pozemku č. 570/13
- WD04 – pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,035 ha na pozemcích č. 570/52, 570/53 a 570/54
- WD06 – pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,110 ha na pozemcích č. 462/2, 462/12 a 462/13
- WD07 – pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,181 ha na pozemku č. 535/1
- WD08 – pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,010 ha na pozemku č. 535/1
- WD09 – pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,735 ha na pozemcích č. 147/8, 147/24, 147/32, 147/48, 147/50, 147/45, 147/42, 589/2 a 589/3
- WD10 – pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,017 ha na pozemcích č. 542 a 543/5
- WD11 – pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,015 ha na pozemku č. 542
- WD12 – pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,072 ha na pozemcích č. 542 a 535/1



~~Do seznamu veřejně prospěšných staveb spadají i liniová vedení sítí technické infrastruktury. Do zde uvedeného výpisu pozemků dotčených veřejně prospěšnými stavbami nejsou zahrnuty pozemky dotčené výstavbou sítí technické infrastruktury, ty je nutno sledovat ve výkresové části dokumentace viz.č.v.05.~~

## **G.2. Pozemky určené pro veřejně prospěšné stavby**

Souhrn nově navržených pozemků plošně dotčených veřejně prospěšnými stavbami v celém řešeném území obce Charvatce

WD01	- pro místní komunikace C3 je vymezena plocha o rozsahu 0,339 ha
WD02	- pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,347 ha
WD03	- pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,206 ha
WD04	- pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,035 ha
WD06	- pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,110 ha
WD07	- pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,181 ha
WD08	- pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,010 ha
WD10	- pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,017 ha
WD11	- pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,015 ha
WD12	- pro místní komunikace D1 je vymezena plocha o rozsahu 0,072 ha

~~Do seznamu veřejně prospěšných staveb spadají i liniová vedení sítí technické infrastruktury.~~

## **G.3. Vymezení ploch pro asanaci**

~~V řešeném území se nevyskytují plochy ani území vyžadující návrh asanačních opatření řešených na úrovni územního plánu. Pro územní plán Charvatce nebyly stanoveny požadavky na návrh asanačních úprav.~~

## **H. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.**

### **H.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.**

~~Do veřejně prospěšných opatření jsou zařazeny dvě plochy pro založení prvků ÚSES, konkrétně pro biokoridor LBK273. Na ně se vztahuje předkupní právo podle §101 zák.183/2006 Sb. Předkupní právo bude vloženo ve prospěch obce Charvatce.~~

### **H.2. Pozemky určené pro veřejně prospěšná opatření – výpis dotčených pozemků**

~~Souhrn nově navržených pozemků plošně dotčených veřejně prospěšnými opatřeními v celém řešeném území obce Charvatce – uvedená parcelní čísla jsou všechna na katastrálním území Charvatce u Jabkenic.~~

PU 01	<del>pro plochu založení prvků ÚSES je vymezena plocha o rozsahu 0,888 ha na pozemcích č.117/1, 115/3, 72/10 a 623/2</del>
PU 02	<del>pro plochu založení prvků ÚSES je vymezena plocha o rozsahu 0,372 ha na pozemcích č.121/4, 76/2 a 622/1</del>

## **I. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.**

~~Textová a tabulková část návrhu územního plánu Charvatce má 43 stran.~~

~~———— Výkresová část má 5 výkresů.~~

~~Textová a tabulková část odůvodnění územního plánu Charvatce má 18 stran.~~

~~———— Výkresová část má 3 výkresy.~~

~~Textová a tabulková část návrhu změny č.1 územního plánu Charvatce má 19 stran.~~

~~———— Výkresová část má 5 výkresů.~~

Textová a tabulková část odůvodnění změny č.1 územního plánu Charvatce má 19 stran

~~Výkresová část má 2 výkresy.~~

Textová a tabulková část územního plánu Charvatce zahrnující právní stav po vydání Změny č. 1 má 45 stran.

~~Výkresová část vyhotovení územního plánu Charvatce zahrnující právní stav po vydání Změny č.1 má 5 výkresů a 1 výkres odůvodnění.~~

**Textová a tabulková část úplného znění územního plánu Charvatce po vydání změny č. 2 má 28 stran.**

**Výkresová část má 6 výkresů:**

**v.č.01 Výkres základního členění území 1 : 5 000**

**v.č.02 Hlavní výkres 1 : 5 000**

**v.č.03 Výkres koncepce technické infrastruktury 1 : 5 000**

**v.č.04 Výkres civilní ochrany 1 : 5 000**

**v.č.05 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000**

**v.č.06 Koordinační výkres 1 : 2880**

**~~J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.~~**

~~Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření není v návrhu územního plánu Charvatce navrženo.~~

**~~K. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti~~**

~~Plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, se v návrhu územního plánu Charvatce nevyskytují.~~

**~~L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9.~~**

~~Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, se v návrhu územního plánu Charvatce nevyskytují.~~

**~~M. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)~~**

~~Při využívání územních rezerv jsou rozhodujícími faktory tlaky regulující hustotu zástavby a tedy i ekonomické přístupy k využívání zastavitelných ploch. Skladba a typologie stavebních objektů, přestavba a modernizace stávajícího domovního fondu rozhodují o rychlosti vyčerpání územních rezerv a o ekonomické náročnosti nejen vlastních objektů, ale i sítě technické infrastruktury. Z těchto hledisek se doporučuje zaměřit se na intenzivnější a polyfunkční formy zástavby, zaměřené na bydlení a práci v jednom objektu, dále na formy zástavby umožňující vedle bydlení například prodej, ubytování nebo stravování. Tyto formy si ponechávají charakter venkovské zástavby, přičemž současně vykazují větší úspornost ve spotřebě ploch, energií a nákladů na technickou infrastrukturu, než samostatná výstavba izolovaných rodinných domů a samostatná výstavba objektů občanské vybavenosti, či rekreačních zařízení.~~

~~Pořadí změn v území, etapizace využití navržených ploch k zástavbě a změn ve využívání zemědělské půdy není stanoveno. Rozhodujícími faktory rozvoje, budou vždy vyřešené majetkoprávní vztahy k pozemkům a investiční náročnost výstavby sítě technické a dopravní infrastruktury.~~

**~~N. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.~~**

~~Do architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, nejsou zařazeny žádné stavební objekty.~~

**~~O. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 zák.č.183/2006 Sb.~~**

~~Výstavba na zastavitelných plochách označených v územním plánu Charvatce PP01, PZ05, PZ06, PZ07, PZ11, PZ12, PZ13, PZ14, PZ15, PZ16 a PZ17 není způsobilá ke zkrácenému stavebnímu řízení podle §117 odst.1 zák.č.183/2006 Sb.~~

**P. Seznam volných příloh a výkresové části dokumentace**

~~Územní plán Charvatce zahrnující právní stav po vydání Změny č. 1~~

~~Textová a tabulková část~~

~~v.č.01 Výkres základního členění území 1 : 5 000~~

~~v.č.02 Hlavní výkres 1 : 2 880~~

~~v.č.03 Výkres technické infrastruktury 1 : 2 880~~

~~v.č.04 Výkres civilní ochrany 1 : 5 000~~

~~v.č.05 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 2 880~~

~~Odůvodnění územního plánu Charvatce zahrnující právní stav po vydání Změny č. 1~~

~~v.č. 06 Koordinační výkres~~

**Q. Výklad pojmů**

**Výška podlaží** - je stanovena konstrukční výškou podlaží, která může být u rodinných domů maximálně 3500 mm, u staveb občanského vybavení 4500mm, pro objekty výroby 5000mm. V případě překročení konstrukční výšky podlaží zůstává v platnosti regulativ celkové výšky stavby.

Všechny stavby budou posuzovány jako jednopodlažní, pokud podlaha 1. nadzemního podlaží se nachází max. 1,2 m nad přilehlým upraveným terénem. Za přilehlý upravený terén je míněna venkovní plocha stavebního pozemku a sousedních pozemků ve vzdálenosti 4 metry od obvodového zdiva stavby, nebo místa nejbližšího oplocení příslušné stavební parcely mezi ní a veřejným prostranstvím či pozemkem veřejné komunikace. Při posuzování se vždy vychází z nejnižší položeného bodu.

**Koeficient zastavění** - se stanovuje procentem zastavěných ploch z celkové plochy stavebního pozemku konkrétního vlastníka pro uvedený druh plochy s rozdílným způsobem využití, či kategorii budoucího využití území. Zastavěnou plochou je součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb uvedených v §2 odst.7 zák. č.225/2017 Sb. v platném znění. Do zastavěné plochy se nezapočítávají zpevněné plochy nekrytých teras, chodníků, vjezdů do garáží a zpevněné plochy nádvorí. Do zastavěné plochy se započítávají rekreační bazény, stavebně realizované nádrže na vodu a technologické jímky.

**Koeficient zeleně** - se stanovuje procentem nezastavitelných a nezpevněných ploch určených pro osázení vegetací (bylinou, keřovou a stromovou zelení) z celkové plochy

**stavebního pozemku konkrétního vlastníka pro uvedený druh plochy s rozdílným způsobem využití, či kategorii budoucího využití území.**

**Celková výška - je určena vnějším hřebenem střešní konstrukce či atikou. Do celkové výšky se nezapočítávají komíny, antény a vývody vzduchotechniky bytových a občanských staveb. Do celkové výšky se započítávají samostatná technologická zařízení, samostatná komínová tělesa a samostatná telekomunikační zařízení**

## **L. Seznam zkratk**

Seznam zkratk a definice pojmů se shodují s platným územním plánem Charvatce.

ORP MB - obec s rozšířenou působností Mladá Boleslav

ÚPCh - územní plán Charvatce

DO - dotčený orgán či dotčené orgány

VN - vysoké napětí el. energie

NN - nízké napětí el. energie

MMR ČR - ministerstvo místního rozvoje ČR

ÚAP - územně analytické podklady

ČOV - čistírna odpadních vod

ZPF - zemědělský půdní fond

PUPFL - plocha určená k plnění funkcí lesa

ÚSES - územní systém ekologické stability

KÚSK - Krajský úřad Středočeského kraje

PÚR - Politika územního rozvoje České republiky

ZÚR - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje