

CHOTEČ

k.ú. Choteč u Prahy



ÚZEMNÍ PLÁN

TEXTOVÁ ČÁST

návrh k veřejnému projednání

Zpracovatel :

Ing. arch. Milič Maryška

Letohradská 3 / 369

170 00 Praha 7

Pořizovatel :

Městský úřad Černošice

Odbor územního plánování

Karlštejnská 259

252 28 Černošice

SEZNAM DOKUMENTACE

	strana
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	4
 ÚZEMNÍ PLÁN	
Textová část	
a) Vymezení zastavěného území	5
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot	5
1. Základní koncepce rozvoje území obce	
2. Ochrana přírodních hodnot	
3. Ochrana kulturních hodnot	
c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	7
1. Urbanistická kompozice	
2. Koncepce vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	
3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	
4. Koncepce sídelní zeleně	
d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	11
1. Dopravní infrastruktura	
2. Technická infrastruktura	
3. Občanské vybavení	
4. Veřejná prostranství	
e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin, apod.	16
1. Cílová charakteristika krajiny	
2. Koncepce uspořádání krajiny	
3. Vodní toky, záplavová území a ochrana před povodněmi	
4. Územní systém ekologické stability - ÚSES	

f) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	22
Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavního využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ), stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	
1. Plochy s rozdílným způsobem využití	
2. Společné zásady využití ploch	
3. Podmínky využití ploch	
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření	39
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	
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství	42
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	
i) Stanovení kompenzačních opatření	42
Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	
j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů	42
údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části	

Grafická část

Výkresy územního plánu:

A	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
B	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
C	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5 000

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název ÚPD:
(ÚPD - územně plánovací dokumentace)

Druh ÚPD:

Stupeň ÚPD :

Řešené správní území:

Požizovatel:

Objednavatel:
(obec, která ÚP vydává)

Zpracovatel ÚP:

Datum:

CHOTEČ - ÚZEMNÍ PLÁN

Územní plán (ÚP)

Návrh k veřejnému projednání

k.ú. Choteč u Prahy

Městský úřad Černošice
Odbor územního plánování
Karlštejská 259
252 28 Černošice

Obec Choteč
IČ : 00241270
Choteč 40
252 26 Třebotov

Ing. arch. Milič Maryška
IČ : 16125703
Číslo autorizace: 00401
Letohradská 3 / 369
170 00 Praha 7

2021

POUŽITÉ ZKRATKY:

ÚP - územní plán

ÚPD - územně plánovací dokumentace

ZÚR - Zásady územního rozvoje

OP - Ochranné pásmo

CHKO - Chráněná krajinná oblast

ÚSES - Územní systém ekologické stability

RC - Regionální biocentrum

RK - Regionální biokoridor

LC - Lokální biocentrum

LK - Lokální biokoridor

ÚZEMNÍ PLÁN

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán Choteč vymezuje zastavěné území ke dni 30. 04. 2020.

Zastavěné území s hranicí zastavěného území je vymezeno na výkresech:

- A** VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ (v měřítku 1 : 5 000).
(zastavěné území je vyznačeno plošně modrou barvou s hranicí plnou modrou čarou)
- B** HLAVNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000).
(hranice zastavěného území je vyznačena plnou modrou čarou)

b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJ JEHO HODNOT

1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Základní koncepce rozvoje území obce Choteč spočívá především v respektu ke stávajícím urbanistickým hodnotám a struktuře typického venkovského sídla v okolí hlavního města Prahy. Koncepce rozvoje území obce vytváří předpoklady pro obnovu a rozvoj současné urbanistické struktury, kompozičních, krajinářských a estetických hodnot, a to bez radikálních zásahů do prostorového členění a popření některé vývojové etapy sídla Choteč.

Významnými architektonickými, krajinářskými, přírodními a estetickými hodnotami v obci Choteč, které je třeba důsledně chránit, jsou zejména : Kostel sv. Kateřiny, Mlýn u Veselých, Radotínské údolí a údolí navazujících vodotečí, statek - areál zemědělského dvora č.p. 30, tvrz, lokalita Medvědká, Hradiště Škrábek a vyhlídka na skále nad Radotínským údolím.

Území obce Choteč charakterizují díky klidnému prostředí mimo hlavní dopravní tahy a okolní krásné přírodě kvalitní podmínky pro bydlení a pro rekreaci. Cílem územního plánu je zejména vytvoření podmínek pro zachování kvalitního obytného standardu, dobrých podmínek pro rekreaci a zlepšení obytného standardu prostřednictvím návrhu rozvoje kvalitní obslužné sféry (občanské vybavení, veřejná prostranství) a dostatečně kapacitní veřejné infrastruktury (dopravní a technické). V omezeném rozsahu jsou vytvářeny podmínky i pro rozvoj místní ekonomické základny, zejména ve sféře zemědělské výroby.

Nové stavby, změny stávajících staveb a případné stavební úpravy nesmí narušit dnešní charakter zástavby venkovského sídla (půdorysem a hmotou stavby, výškou stavby, tvarem střechy, apod.). Do současného systému zástavby není možno povolit funkčně i prostorově rušivé cizí prvky. Charakterem čistě městská zástavba (vícepodlažní bytové domy, řadové domy) není přípustná.

Na území obce je třeba zasazovat se o zachování charakteru venkovského osídlení krajiny, jeho kompozičních, krajinářských a estetických hodnot. Zvláštní pozornost musí být věnována ochraně krajinné dominanty Žádné nové stavby a případné změny stávajících staveb v sídle Choteč i jeho v širším okolí nesmí narušit dominantní uplatnění kostela sv. Kateřiny v zástavbě obce Choteč, a to ani v dálkových pohledech na obec Choteč z okolní volné krajiny.

Na území obce Choteč je nutno vytvářet kvalitní prostředí pro každodenní a krátkodobou rekreaci obyvatel, vytvářet podmínky pro maximální prostupnost pro nemotorovou přepravu, podporovat rozvoj rekreačního potenciálu území obce ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj. Na území obce nesmí být umístěny výrobní ani jiné činnosti, které by svým vlivem významně negativně ovlivnily čistotu povrchových i podzemních vod a čistotu ovzduší.

Chráněná krajinná oblast Český kras

Na území obce budou chráněny rysy krajiny v Chráněné krajinné oblasti (CHKO) Český kras, které jsou tvořeny skupinami znaků jednotlivých charakteristik a estetické atraktivnosti (estetických hodnot):

- Přírodní charakteristika
relief terénu a síť vodotečí vytváří základní členění krajiny, základní prostorový rámec, vymezení prostorů a základní rysy konfigurace, prostorových a měřítkových vztahů; aktuální stav vegetace dotváří obraz krajiny a její prostorové členění, spoluvytváří přírodní nebo přírodě blízký výraz krajinné scény a obraz hospodářského využití krajiny, svědčí o způsobech kultivace a proměn krajiny v současnosti i v historii
- Kulturní a historickou charakteristiku
struktura osídlení a cestní síť svědčí o vývoji postupného osidlování a hospodářského využití krajiny a spoluvytváří obraz kulturní krajiny; vesnická sídla a lidová architektura vytváří nezaměnitelné znaky obrazu kulturní krajiny; kulturní dominanty jsou často markantními body krajiny; dominantní rysy krajinné struktury
- Estetickou atraktivnost (estetické hodnoty) krajinné scény
vymezení prostorů, konfigurace prvků, význam dominant, základní aspekty uspořádání vizuální scény vytvářející předpoklady pro vznik estetických hodnot; rozlišitelnost a nezaměnitelnost scenerií významné aspekty jedinečnosti a svébytnosti charakteru krajiny; harmonie prostorových vztahů, harmonie měřítka, významné rysy krajinné scény, které spoluvytvářejí estetické hodnoty krajiny; přírodní charakter scenerií jako významná estetická hodnota

2. OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT

Na území obce Choteč je třeba důsledně dbát na ochranu a rozvoj hodnot Chráněné krajinné oblasti (CHKO) Český kras.

Na území obce je třeba chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny a zachovat prvky historického členění krajiny (krajinná osa údolí Radotínského potoka, pestrá mozaika ploch volné krajiny - lesy, louky, pastviny, orná půda). Posílení stávajících a zakládání nových přírodních prvků bude na území obce podporováno.

3. OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT

Na území obce Choteč bude respektována ochrana kulturního dědictví. Doklad kulturního dědictví představují nejenom kulturní památky, ale také dochovaná urbanistická struktura sídla a archeologické nálezy.

Kulturní památky

Na území obce Choteč jsou registrovány státem chráněné nemovité kulturní památky. (kostel sv. Kateřiny, areál zemědělského dvora č.p. 30, hradiště Na zámkách a socha sv. Kateřiny Alexandrijské). Veškerá činnost, která by mohla vést k poškození nemovitých kulturních památek a jejich bezprostředního okolí, je nepřípustná.

Ochrana dochované urbanistické struktury sídla

Mezi kulturní dědictví patří původní urbanistická struktura historického jádra sídla Choteč. Ochrana v historickém jádru bude soustředěna především na původní zemědělské statky okolo návsi. V historickém jádru sídla musí být zachován tradiční venkovský charakter staveb, který je určován zejména těmito znaky: maximálně dvoupodlažní domy s převážně obdélným půdorysem; hřeben střechy rovnoběžný s podélnou osou stavby; střecha symetrická, sedlová nebo polovalbová, apod.

Veškeré nové stavby, změny stávajících staveb a případné stavební úpravy v historickém jádru sídla musí kontext dochované původní venkovské zástavby respektovat zejména půdorysnou strukturou, měřítkem, hmotou a výškovou hladinou zástavby.

Hranice historického jádra je vyznačena na výkresu B - Hlavní výkres.

Ochrana archeologických nálezů

Území obce Choteč je posuzováno jako území s archeologickými nálezy.

Ochranu archeologických nálezů je třeba soustředit zejména v lokalitě Škrábek, na zalesněné ostrožně obtékané Radotínským potokem severozápadně od sídla Choteč, kde se nachází archeologické stopy (pozůstatky fortifikace) hradiště Na zámkách.

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE

včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce je graficky vyjádřena na výkrese:

B HLAVNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000)

1. URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Základem urbanistické kompozice je zachování a podpoření stávajícího charakteru a struktury venkovského sídla.

Koncepce územního plánu spočívá v zachování urbanistické kompozice kompaktního sídla v krajině a v jeho citlivém doplnění. Zastavěné území se bude postupně arondovat, doplňovat a rozvíjet zejména v prolukách zástavby, jedině tak lze uchovat typický kompaktní charakter sídla v krajině. Koncepce územního plánu se zasazuje o zamezení radiálního rozrůstání zástavby sídla do volné krajiny, o omezení zakládání nových větších obytných celků v okolní krajině a o ochranu cenné stavební dominanty - kostela sv. Kateřiny.

Územní plán Choteč předpokládá rozvoj zejména ve zkapacitnění zástavby v zastavěném území, v prolukách stávající zástavby a pro rozvoj vymezuje několik menších zastavitelných ploch mimo zastavěné území. Cílem je harmonické zapojení zastavitelných ploch do krajinného rázu, urbanistického i architektonicko stavebního kontextu sídla.

V sídle Choteč musí být zajištěna ochrana stavební dominanty kostela sv. Kateřiny. Žádné nové stavby a případné změny stávajících staveb nesmí čímkoliv kompozičně a vizuálně narušit tuto stavební dominantu, a to zejména výškou stavby, hmotou stavby a také i použitím např. netradičních a nevhodných kontrastních materiálů, apod.

Vymezení zastavitelných ploch vytváří předpoklady k přiměřenému rozvoji sídla Choteč. Relativně malý rozsah vymezených zastavitelných ploch odpovídá zejména cíli zachování stávající urbanistické struktury sídla Choteč a ochraně volné krajiny v širším okolí výrazné stavební dominanty kostela sv. Kateřiny. Zastavitelné plochy vymezené v návaznosti na zastavěné území budou zastavěné území harmonicky doplňovat.

2. KONCEPCE VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V územním plánu se navrhuje rozvoj všech hlavních potřebných sídlových složek, zahrnující zejména rozvoj ploch bydlení, ploch výroby a skladování, ploch veřejné dopravní a technické infrastruktury a ploch veřejných prostranství. Územní plán vytváří prostor pro uplatnění soukromých záměrů v oblasti bydlení a podnikatelských aktivit v návaznosti na bydlení a prostor pro uplatnění záměrů zemědělské výroby v návaznosti na stávající areály.

Zastavitelné plochy určené pro bydlení jsou vymezeny v omezené míře (plochy Z01, Z02, Z03, Z15, určené pro BV - bydlení venkovské), a to zejména s ohledem na přednostní využití stávajících proluk v zástavbě, v souladu s požadavky na ochranu nezastavěného území, zejména kvalitní zemědělské půdy a přírodní zeleně. Koncepte územního plánu Choteč spočívá v zásadě plnohodnotně využít nevyužívané nebo nedostatečně využívané plochy v zastavěném území oproti vyzarování nových zastavitelných ploch mimo zastavěné území.

Územní plán Choteč vytváří podmínky pro rozvoj veřejné technické infrastruktury, umístění sběrného dvora obce (zastavitelná plocha Z05, určená pro TI - technická zařízení).

ÚP Choteč vytváří podmínky pro rozvoj místní ekonomické základny ve sféře výroby (zastavitelné plochy Z06 a Z07, určené pro VZ „Plochy výroby a skladování – zemědělská“).

Územní plán Choteč vytváří také předpoklady pro rekreační využití území. Území disponuje rekreačním potenciálem. Malebná krajina v údolí Radotínského potoka poskytuje předpoklady zejména pro nenáročnou rekreaci spojenou s turistikou a cykloturistikou. Vybavení obce v oblasti rekreace je třeba podporovat a plnohodnotně ho využívat.

CELKOVÝ PODÍL ROZVOJE PLOCH

BV	Plochy bydlení - bydlení venkovské	0, 5400 ha
OS	Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	0, 2700 ha
TI	Plochy technické infrastruktury - technická zařízení	0, 1100 ha
VZ	Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	0, 4300 ha
PV	Plochy veřejných prostranství - komunikace, veřejné prostory	0, 4200 ha
ZS	Plochy zeleně - zeleň soukromá a vyhrazená	0, 2400 ha
CELKEM		2, 0100 ha

3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

V Územním plánu Choteč se vymezují plochy změn využití:

- ZASTAVITELNÉ PLOCHY s označením Z01 až Z15

Zastavitelné plochy a plochy přestaveb jsou přehledně graficky znázorněny na výkresech „A - Výkres základního členění území“ a „B - Hlavní výkres“.

3.1 ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zastavitelné plochy zahrnují hlavní potřebné sídlotvorné složky, t.j. zejména bydlení, občanské vybavení, výrobu, veřejná prostranství, technickou a dopravní infrastrukturu.

SOUPIS ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Označení	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCH	Výměra (v ha)
Z01	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0,26
Z02	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0,07
Z03	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0,14
Z04	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ OS tělovýchovná a sportovní zařízení	0,27
Z05	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY TI technická zařízení	0,11
Z06	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ VZ zemědělská výroba	0,28
Z07	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ VZ zemědělská výroba	0,15
Z08	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0,14
Z10	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0,03

Z10	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0, 03
Z11	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0, 11
Z12	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0, 14
Z13	PLOCHY ZELENĚ ZS zeleň soukromá a vyhrazená	0, 17
Z14	PLOCHY ZELENĚ ZS zeleň soukromá a vyhrazená	0, 07
Z15	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0, 07
	VÝMĚRA ZASTAVITELNÝCH PLOCH CELKEM	2, 01

3.2 PLOCHY PŘESTAVEB

V Územním plánu Choteč nejsou vymezeny plochy přestavby.

4. KONCEPCE SÍDELNÍ ZELENĚ

V Územním plánu Choteč jsou vymezeny plochy sídelní zeleně:

ZV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
zeleň na veřejných prostranstvích

ZS PLOCHY ZELENĚ
zeleň soukromá a vyhrazená

Plochy zeleně na veřejných prostranstvích ZV se soustřeďují především na atraktivních místech v centrálních částech sídla Choteč.

Zastavěné území bude i v budoucnu tvořeno převážně plochami obytné zástavby, kde podle možnosti postačí doplnit pásy doprovodné zeleně podél komunikací, neboť se v sídlech předpokládá vysoký podíl zeleně soukromých sadů a zahrad.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

1.1 POZEMNÍ KOMUNIKACE

Silnice

Územní plán Choteč nemá zásadní vliv na silniční síť, ponechává silnice procházející územím obce Choteč (jedna silnice III. třídy III/0059) ve stávajících trasách.

V územním plánu je navrženo doplnění silniční sítě. V úseku Choteč - Kuchařík, kde je komunikace využívána pro autobusovou dopravu, je navrženo umístění silnice III. třídy. Pro úpravu této komunikace do normových parametrů silnice III. třídy je v Územním plánu Choteč vymezen koridor dopravní infrastruktury DK1.

Na celém území obce Choteč jsou přípustné postupné úpravy silnic spojené především s odstraňováním dopravních závad a postupná rekonstrukce silnic do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové uspořádání stávající zástavby.

Komunikace

Zástavba v zastavěném území je obsluhována ze sítě obslužných komunikací. Přípustná je postupná rekonstrukce stávajících komunikací v zastavěném území i komunikací mimo zastavěné území v krajině do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové a šířkové uspořádání stávající zástavby v sídle a konfigurace terénu v krajině.

Za účelem doplnění komunikační sítě obce se v územním plánu vymezují čtyři konkrétní změny využití ploch pro veřejná prostranství PV - pro umístění nových obslužných, pěších a účelových komunikací. Plocha Z08 je vymezena za účelem zřízení vyhovující přístupové komunikace ke kostelu sv. Kateřiny, Z10 za účelem komunikačního propojení v lokalitě „Na vršku“, Z11 za účelem rozšíření komunikace a Z12 za účelem komunikačního propojení ke Karlově studánce v lokalitě „Ve vitoušku“.

Nové komunikace musí být průjezdné, slepé mohou být pouze výjimečně (pokud budou nezbytně nutné), u slepých komunikací musí být vždy zajištěn prostor pro otočení vozidel, včetně nákladních (např. vozidel požární techniky, vozidel pro sběr a svoz odpadů, apod.).

Doprava v klidu

U obytné zástavby musí být na stavebním pozemku zajištěna odstavná stání, pro návštěvy je přípustné parkování na veřejných prostranstvích. U občanského vybavení je parkování přípustné na přilehlých veřejných prostranstvích.

Na plochách výroby a skladování musí být zajištěno parkování a odstavování vozidel a strojů zemědělské techniky, a to vždy v rámci vlastního areálu výroby a skladování. Parkování v rámci areálu výroby a skladování musí být zajištěno i pro návštěvníky.

Pěší a cyklistický provoz

Ve stávající zástavbě a na realizovaných zastavitelných plochách bude pěší provoz zajišťován po obslužných komunikacích a na chodnících v rámci veřejných prostranství.

K rozšíření pěšího a cyklistického provozu a ke zlepšení komunikačního propojení s okolím se předpokládá vymezení pěších a cyklistických tras. Pěší a cyklistické trasy mohou být realizovány na celém území obce. Předpokládá se, že k vytvoření nových cyklistických tras bude v krajině využito převážně stávajících a původních polních a lesních cest.

1.2 KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

V ÚP Choteč se vymezují koridory dopravní infrastruktury (koridory dopravy):

Koridory silniční dopravy

Koridory silniční dopravy jsou vymezeny za účelem umístění silnic III. třídy a za účelem homogenizace a rozšíření stávajících silnic do parametrů silnic III. třídy. V koridorech silniční dopravy se počítá s odvodněním silnic a umístěním doprovodné zeleně.

V ÚP Choteč se vymezují tři koridory silniční dopravy:

DK1 Koridor dopravy

silniční

- umístění silnice III. třídy
- umístění doprovodné zeleně

DK2 Koridor dopravy

silniční

- homogenizace a rozšíření silnice
- umístění doprovodné zeleně

DK3 Koridor dopravy

silniční

- homogenizace a rozšíření silnice
- prostor pro odvodnění silnice

Homogenizací silnice se rozumí celková souvislá oprava vozovky.

V koridorech silniční dopravy nesmí být umístěny žádné nové stavby a zařízení, které by umístění dopravní infrastruktury a umístění doprovodné zeleně znemožňovaly nebo omezovaly. V koridorech silniční dopravy je přípustné umístit inženýrské sítě a další prvky technické infrastruktury, pokud neznemožní umístění dopravní infrastruktury. V koridorech silniční dopravy je přípustné umístit napojení účelových komunikací.

Koridory komunikací

Koridory komunikací jsou vymezeny za účelem úprav, obnovy a rozšíření obslužných komunikací. V ÚP Choteč se vymezují čtyři koridory komunikací:

DK4 Koridor dopravy

pěší komunikace - šířka koridoru 6 m

- obnova a rozšíření komunikace
- umístění doprovodné zeleně

DK5 Koridor dopravy

komunikace - šířka koridoru 8 m

- obnova a rozšíření komunikace

DK6 Koridor dopravy

pěší komunikace - šířka koridoru 2 m

- obnova a rozšíření komunikace

DK7 Koridor dopravy

komunikace - šířka koridoru 20 m

- obnova a rozšíření komunikace
- umístění doprovodné zeleně

Ve vymezených koridorech dopravy DK4, DK5, DK6 a DK7 bude vybudována cesta o maximální šířce 3-4m. Ve vymezených koridorech komunikací nesmí být umístěny žádné nové stavby a zařízení, které by umístění dopravní infrastruktury znemožňovaly nebo omezovaly. V koridorech je přípustné umístit inženýrské sítě a další prvky technické infrastruktury, pokud neznemožní umístění dopravní infrastruktury.

2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Obec Choteč má v současné době přibližně 380 obyvatel. V ÚP se předpokládá nárůst přibližně 20% a v dlouhodobém výhledu max. 500 obyvatel (po naplnění zastavitelných ploch a po zastavění všech proluk a dosud nedostatečně využívaných ploch v zastavěném území).

2.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

2.1.1 KANALIZACE

Kanalizace splašková a ČOV (čistírna odpadních vod)

Na území obce musí být zajištěna nezávadná likvidace splaškových odpadních vod.

V současné době nemá obec Choteč vybudovanou čistírnu odpadních vod - ČOV a systém splaškové kanalizace, odpadní vody jsou zachycovány do jímek na vyvážení. V současné době je projekčně připravena výstavba veřejné kanalizace a její napojení na centrální ČOV Vysoký újezd. Při stanovení bilance splaškových odpadních vod byl v obci Choteč uvažován počet 523 EO (ekvivalentních obyvatel) s ohledem na výhledový stav obyvatel.

Do doby zřízení veřejné kanalizace a napojení na ČOV je likvidace splaškových vod přípustná pouze v nepropustných jímkách na vyvážení, v domovních čistírnách odpadních vod, nebo jim ekvivalentních technologií čištění odpadních vod. V případě, že bude výstavba veřejné kanalizace a napojení na ČOV realizováno, musí být všechny nové stavby v sídle Choteč napojeny a stávající stavby přepojeny na stokovou síť veřejné kanalizace a ČOV.

U staveb situovaných ve volné krajině (Mlýn u Veselých, hájovna, Cvrčkův Mlýn, stavby pro bydlení a stavby pro rodinnou rekreaci v lokalitě nad mlýnem, sportovní zařízení v lokalitě Soudný, chatové osady, apod.), kde je napojení na veřejnou kanalizační síť obce problematické z důvodů vzdálenosti a morfologie terénu, bude i nadále likvidace splaškových vod přípustná pouze v nepropustných jímkách na vyvážení, v domovních čistírnách odpadních vod, nebo jim ekvivalentních technologií čištění odpadních vod.

U staveb výroby a skladování (VZ - zemědělská výroba) bude likvidace odpadů řešena individuálně, vždy podle daného konkrétního případu.

Kanalizace dešťová

Na všech plochách v zastavěném území a na zastavitelných plochách musí být zajištěna bezškodná likvidace dešťových vod. Na stavebních pozemcích musí být likvidace dešťových vod v místě prokázána vsakem. Pokud nebude vsak dešťových vod přímo na stavebním pozemku prokázán, musí být dešťová voda akumulována v jímkách nebo retencích.

Srážkové vody z komunikací a veřejných prostranství budou přednostně vsakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích či zasakovacích zařízeních, do dešťové kanalizace budou napojeny pouze přepady z těchto zařízení.

2.1.2 VODOVOD

Obec Choteč nemá vybudovaný veřejný vodovod pro zásobení obyvatel pitnou vodou. V obci je sice obecní vodovod, ale pouze s užitkovou vodou, na který je napojeno 40 staveb. Zásobování obyvatel pitnou vodou je v současné době zajištěno lokálně ze studní. Pro zásobení obyvatel pitnou vodou je v současné době projekčně připravena výstavba veřejného vodovodu ze stávajícího vodojemu Vysoký Újezd. Tento vodojem je zásoben pitnou vodou ze štolového přivaděče ze zdroje VD Želivka. Při stanovení potřeby pitné vody pro projektované vodovodní přivaděče k zásobení obce Choteč byl uvažován počet 523 EO (ekvivalentních obyvatel) s ohledem na výhledový stav obyvatel.

Po vybudování veřejného vodovodu mohou být v sídle Choteč na tento vodovod, vzhledem k jeho dostatečné kapacitě, napojeny všechny stávající i nové obytné stavby a všechny stavby občanského vybavení.

Ve volné krajině budou stavby zásobeny pitnou vodou i nadále ze studní.

2.2 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Elektrické vedení 22 kV a trafostanice (TS) jsou kapacitně vyhovující pro současné požadavky na odběr. Pro pokrytí nárůstu elektrické energie v zastavěném území a na vymezených zastavitelných plochách lze využít jednak výkonovou rezervu stávajících trafostanic a jednak lze využít výkon z nově vybudovaných trafostanic.

V centru předpokládaného zvýšeného odběru se předpokládá výstavba nových trafostanic. V případě potřeby je přípustné přeložit stávající nadzemní vedení nebo přeložení nadzemního vedení do kabelu ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

2.3 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Zásobování plynem na území obce Choteč je v současné době zajištěno, obec je plynofikována. V ÚP Choteč jsou vytvořeny předpoklady, aby bylo možné plynovodní síť rozšiřovat a aby bylo možné nově vymezené zastavitelné plochy na plynovodní síť napojit.

Vymezení nových zastavitelných ploch nepředstavuje možné výraznější nároky na odběr zemního plynu. Konkrétní technické podmínky napojení (trasování a dimenzování plynovodů) staveb budou stanoveny na základě skutečných požadavků na odběr plynu.

2.4 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady je řešeno komplexně v rámci celého regionu. Územní plán nenavrhuje žádné změny v koncepci nakládání s odpady.

V obci se předpokládá zřízení sběrného dvora pro vybrané druhy odpadu; za tím účelem je v ÚP je vymezena zastavitelná plocha technické infrastruktury Z05. Odpady organického charakteru budou likvidovány individuálně na kompostech. Biologický odpad obce (spadané listí, posekaná tráva) nebude likvidován spolu s TKO, ale bude odvážen na kompostárny.

3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

3.1 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Základní občanské vybavení veřejné infrastruktury odpovídá velikosti a významu obce. Těžiště občanského vybavení veřejné infrastruktury je situováno v objektu obecního úřadu. Drobné občanské vybavení (například malá mateřská škola, ordinace, klubovny, apod.) je možné v rámci venkovského bydlení, například přímo ve vazbě na bydlení.

Pro obec Choteč s maximálním počtem obyvatel do 500 (v mnohaletém výhledu) není účelné vymezení zastavitelné plochy pro nová zařízení veřejné infrastruktury, což ale neznamená, že může být například mateřská škola vybudována v zastavěném území na plochách současného občanského vybavení nebo v rámci venkovského bydlení.

3.2 OCHRANA OBYVATELSTVA

Civilní ochrana

Specifické plochy pro zájmy civilní ochrany nejsou v ÚP Choteč navrženy.

Požární ochrana

Pro konkrétní stavby budou dodrženy bezpečné odstupové vzdálenosti. Příjezd a přístup požární techniky bude zajištěn z veřejných komunikací umístěných na veřejných prostranstvích.

K zásobování požární vodou slouží požární nádrže na území obce a Radotínský potok.

Obrana státu

Na území obce budou respektovány všechny limity a ochranná pásma vojenských zařízení. Celé správní území obce je situováno ve vymezeném území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany ČR.

Nové specifické plochy pro zájmy obrany státu nejsou v územním plánu navrženy.

4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejným prostranstvím jsou návsi, ulice, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Na území obce Choteč je navržena obnova, rozšíření a doplnění cestní sítě, zejména účelových komunikací v krajině. Koncepce spočívá v důrazu na maximální zprůchodnění krajiny pro nemotorovou (pěší a cyklistickou) dopravu. Za tím účelem jsou v územním plánu vymezeny koridory dopravy DK4, DK5, DK6 a DK7 pro obnovu a rozšíření stávajících komunikací a pro umístění doprovodné zeleně. Pro doplnění a propojení cestní sítě jsou v územním plánu vymezeny zastavitelné plochy Z08, Z10, Z11 a Z12 pro veřejná prostranství PV - komunikace, veřejné prostory.

4.1 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Plochy veřejného prostranství jsou v územním plánu vymezeny na plochách označených:

PV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
komunikace, veřejné prostory

Plochy veřejných prostranství jsou v Územním plánu Choteč vymezeny nejen v rámci zastavěného území a v rámci zastavitelných ploch, ale i v nezastavěném území ve volné krajině. Ve veřejných prostranstvích pak mohou být umístěny zejména komunikace.

4.2 VEŘEJNÁ SÍDELNÍ ZELENĚ

Plochy veřejné sídelní zeleně jsou v územním plánu vymezeny na plochách označených:

ZV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
zeleně na veřejných prostranstvích

Plochy zeleně na veřejných prostranstvích jsou v Územním plánu Choteč vymezeny na větších plochách stávajících veřejných prostranství.

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin, apod.

Koncepce uspořádání krajiny s vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a vymezením územního systému ekologické stability je obsažena na výkrese:

B HLAVNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000)

1. CÍLOVÁ CHARAKTERISTIKA KRAJINY

Celé území obce Choteč patří do typu krajiny přírodní, to je krajiny s vysokou koncentrací přírodně a krajinářsky hodnotných ploch. Ochranu krajiny na území obce Choteč zajišťuje status velkoplošně chráněného území CHKO Český kras.

Na území obce Choteč musí být zachovány všechny přírodní a krajinářské hodnoty (zejména krajinná osa údolí Radotínského potoka, pestrá mozaika ploch volné krajiny - lesy, louky, pastviny, orná půda ; krajinná dominanta kostela sv. Kateřiny) a změny využití území nesmí ohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

2. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Na území obce Choteč je třeba vytvářet předpoklady pro zachování, ochranu a obnovu přírodních zdrojů a založit v území strategii tzv. trvale udržitelného rozvoje, tedy takového rozvoje, který zajišťuje dostatečnou prosperitu ekonomickým aktivitám v území, ale současně s tím zabezpečuje trvalé obnovování těch zdrojů, které jsou pro vývoj využívány.

Na území obce Choteč, zejména na území CHKO, bude podporována mimoprodukční funkce zemědělství v krajině. Na celém území obce Choteč budou ve zvýšené míře chráněny pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a krajina bude dotvářena s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability.

Na území obce Choteč je třeba se zasazovat o ochranu údolních niv podél vodotečí, zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní, lužní lesy, břehové porosty, louky). Za účelem zvýšení retenční schopnosti krajiny jsou v ÚP navrženy tři nové vodní nádrže a revitalizace nivy vodoteče Radotínského potoka.

V krajině se navrhuje doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození. Podél cest a komunikací v otevřené volné krajině jsou v ÚP navrženy pásy doprovodné zeleně s krajinotvornou a protierozní funkcí (interakční prvky). V území se navrhuje obnova polních cest, u všech cest a komunikací se předpokládá výsadba doprovodné zeleně ve formě alejí. V krajině mimo zastavěné území se navrhuje zvýšení podílu trvale zatravněných ploch na svažitých pozemcích, zejména na jižním okraji zastavěného území jako ochrana sídla Choteč proti přívalovým srážkám.

Na celém území obce Choteč je třeba vytvářet předpoklady pro ekologickou optimalizaci, tj. dosažení stavu harmonické krajiny, v níž plochy člověkem destabilizovaných ekosystémů jsou vyváženy vhodně rozloženými plochami ekologicky stabilnějších přirozených a přírodě blízkých ekosystémů. Území obce Choteč bude využíváno pouze takovým způsobem, aby bylo podpořeno příznivé působení jejich přírodních prvků na životní prostředí a zachován nebo dotvořen ekologicky optimální systém obhospodařování krajiny a přírodních zdrojů.

Hlavní zásady přístupu k ochraně a tvorbě krajiny:

- Při zásazích do území maximálně chránit veškerou vzrostlou zeleň, uchovat veškeré významné krajinné fenomény,
- uchovat a podporovat rozvoj přirozeného genofondu krajiny,
- zajišťovat příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny a jejich prostorové oddělení,
- podporovat polyfunkční využívání krajiny,
- pečovat o čistotu vodotečí na celém správním území a podporovat jejich přirozené funkce, technickou údržbu vodotečí je povoleno provádět pouze na protipovodňovou ochranu obce

Na celém území obce Choteč je třeba se zasadit o zachování a podpoření charakteru a struktury venkovského osídlení, jeho kompozičních, krajinářských a estetických hodnot.

3. VODNÍ TOKY, ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ A OCHRANA PŘED POVODŇEMI

Záplavová území

Na území obce je vyhlášeno záplavové území vodního toku Radotínský potok, včetně aktivní zóny záplavového území. V aktivní zóně nesmí být umístěny žádné nové stavby, kromě technických a dopravních staveb ve výjimečných a odůvodněných případech.

Ochrana před povodněmi, protierozní a vodohospodářská opatření

V rámci zvýšení retenční schopnosti krajiny a revitalizací vodních toků jsou v územním plánu vymezeny plochy změn v krajině pro umístění vodních nádrží, na Radotínském potoce plocha K01 a na jeho bezejmenném levostranném přítoku plocha K03.

V rámci opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, ochrany sídla před přívalovými vodními srážkami a snížení půdní eroze jsou v územním plánu navržena protierozní opatření. V údolnicích v nejvíce ohrožených lokalitách jsou vymezeny plochy změn v krajině pro umístění retenčních vodních nádrží (K04, K05), pro umístění smíšené zeleně s možností umístění retenčních nádrží a protierozních opatření (K06) a nad sídlem na svažitých pozemcích jsou navržena trvalá zatravnění s protierozním zařízením (záchytné příkopy, záchytné průlehy a svodný příkop do retenční nádrže).

4. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

V Územním plánu Choteč se vymezují plochy změn v krajině:

- PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ s označením K01 až K17

Plochy změn v krajině jsou přehledně graficky znázorněny na výkresech „A - Výkres základního členění území“ a „B - Hlavní výkres“.

Vymezené plochy změn v krajině jsou vymezeny převážně za účelem zvýšení retenční schopnosti krajiny (revitalizace krajiny, protierozní opatření, nové vodní nádrže, zvýšení podílu zeleně v krajině, apod.) a k založení prvků územního systému ekologické stability.

SOUPIS PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

Označení	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCH	Účel změny využití
K01	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VV vodní toky a vodní nádrže	Revitalizace krajiny, obnova vodní nádrže (výměra 1, 13 ha)
K02	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	Revitalizace krajiny, nivy vodoteče (výměra 1, 18 ha)
K03	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VV vodní toky a vodní nádrže	Revitalizace krajiny, obnova vodní nádrže (výměra 0, 23 ha)
K04	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VV vodní toky a vodní nádrže	Protierozní zařízení, retenční vodní nádrž (výměra 0, 04 ha)
K05	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VV vodní toky a vodní nádrže	Protierozní zařízení, retenční vodní nádrž (výměra 0, 33 ha)
K06	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	Protierozní zařízení, retenční zařízení (výměra 0, 76 ha)
K07	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	ÚSES - LK1 propojení lokálního biokoridoru
K08	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	ÚSES - LK2 propojení lokálního biokoridoru

K09	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	ÚSES - LK3 propojení lokálního biokoridoru
K10	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	ÚSES - LK3 propojení lokálního biokoridoru
K11	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	ÚSES - IP1 založení nového interakčního prvku
K12	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	ÚSES - IP2 založení nového interakčního prvku
K13	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	ÚSES - IP3 založení nového interakčního prvku
K14	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	ÚSES - IP4 založení nových interakčních prvků
K15	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	ÚSES - IP5 založení nových interakčních prvků
K16	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VV vodní toky a vodní nádrže	Obnova vodní nádrže (výměra 0, 12 ha)
K17	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	Soulad se stávajícím způsobem využití (výměra 0, 44 ha)

5. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY - ÚSES

V územním plánu se vymezuje územní systém ekologické stability (ÚSES). Prvky ÚSES, tj. biocentra a biokoridory se vymezují zejména mimo zastavěné území a zastavitelné plochy.

Cílem zabezpečování územního systému ekologické stability v krajině je:

- uchování a podpora rozvoje přirozeného genofondu krajiny,
- zajištění příznivého působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny a jejich prostorové oddělení,
- podpora možnosti polyfunkčního využívání krajiny,
- uchování významných krajinných fenoménů.

Nadregionální a regionální ÚSES

V územním plánu Choteč je na území obce do měřítka územního plánu zpřesněno vymezení části dvou prvků regionálního ÚSES (RC 1531 a RK 1187). Jihovýchodní část regionálního biocentra RC 1531 Škrábek je vymezena na severním okraji území obce Choteč, na něj navazuje regionální biokoridor RK 1187 Škrábek - Radotínské údolí vymezený podél údolní nivy Radotínského potoka.

Místní ÚSES - místní (lokální) biocentra a biokoridory

Místní ÚSES je vymezen v minimálním nezbytně nutném rozsahu. Toto omezení na zcela nesporné prvky vychází z aktuálního a potenciálního stavu krajiny.

Na území obce Choteč jsou vymezena dvě lokální biocentra (LC1, LC2) a tři lokální biokoridory (LK1, LK2, LK3). Lokální biocentrum LC1 je vymezeno při severním okraji sídla Choteč v údolní nivě Radotínského potoka. Lokální biocentrum LC2 je částečně vloženo v regionálním biokoridoru RK 1187 Škrábek - Radotínské údolí, který je vymezen podél údolní nivy Radotínského potoka.

Lokální biokoridor LK1 navazuje na západním okraji území obce Choteč na lokální biokoridor LBK5, který je vymezený na území sousední obce Chýnice. Lokální biokoridor LK2 je vymezen podél bezejmenné vodoteče s napojením na regionální biokoridor RK 1187 a dále na lokální biocentrum LC1. Lokální biokoridor LK3 navazuje na západním okraji území obce Choteč na lokální biokoridor LBK6, který je vymezený na území sousední obce Chýnice. Lokální biokoridor LK4 na území obce Choteč je vymezen jako propojení s lokálním biocentrem LC2. Lokální biokoridor LK5 navazuje na lokální biocentrum LC2 a na východním okraji území obce Choteč navazuje na lokální biokoridor RBK61, který je vymezený na území sousední obce Ořech.

Interakční prvky

Síť lokálních biocenter a biokoridorů je doplněna interakčními prvky. Jsou to krajinné segmenty - doprovodná zeleň cest a zbytky mezí, obvykle ekotony. V územním plánu Choteč jsou nově navržené a to v místech, kde již není vhodné síť biocenter a biokoridorů zahušťovat, ale je přitom nutno zajistit návaznost na tyto prvky.

Interakční prvek IP1 je vymezen za účelem založení oboustranného pásu doprovodné zeleně s krajínovtvornou a protierozní funkcí podél silnice III/0059.

Interakční prvky IP2, IP3, IP4 a IP5 jsou vymezeny za účelem založení pásů doprovodné zeleně s krajínovtvornou a protierozní funkcí podél cest a komunikací v otevřené volné krajině

Podmínky pro využití ploch ÚSES

Vymezené prvky územního systému ekologické stability ÚSES (biocentra a biokoridory) procházejí různými plochami s rozdílným způsobem využití. V místech, kde jsou prvky ÚSES vymezeny platí přednostně podmínky pro využití ploch ÚSES:

ÚSES tvoří všechny druhy ekosystémů podle příslušné charakteristiky dané lokality (lesní společenstva, vodní společenstva a mokřady, luční společenstva).

Mokřadními společenstvy jsou myšleny různé typy společenstev vázaných na podmáčená stanoviště (včetně lesních společenstev a extenzivně využívaných trvalých travních porostů).

Vodními společenstvy jsou myšlena společenstva tekoucích i stojatých vod.

Lesními mezofilními společenstvy jsou myšleny lesní porosty a souvislé nelesní porosty dřevin na stanovištích, která nejsou významněji ovlivněna podzemní vodou.

U stávajících lesů nebude měněn druh pozemku, hospodaření bude směřovat k lesu s přirozenou druhovou skladbou a jemnějšími způsoby obnovy lesních porostů. Stávající louky (trvalé travní porosty) budou extenzívně obhospodařované. Stávající přírodě blízké vodní plochy a vodní toky budou zachovány (napřímené a regulované toky nutno revitalizovat), vodní toky a vodní plochy budou doprovázeny břehovými porosty. Podmíněně přípustné (v závislosti na stavu stávajících ekosystémů) je doplnění a založení nových vodních ploch a nádrží.

Na plochách zahrnutých do ÚSES, s výjimkou staveb na tocích, je nepřípustné umístění staveb a to i oplocení, v odůvodněných případech jsou přípustné ohrady na pastvinách. Podmíněně přípustné je ve výjimečných a odůvodněných případech křížení a umístění inženýrských sítí a dopravní infrastruktury při zachování ekologicko stabilizační funkčnosti prvků ÚSES. Změny druhu pozemku jsou přípustné pouze pro nezbytnou technickou a dopravní infrastrukturu. Na pozemcích zahrnutých do ÚSES je nepřípustné měnit druhy pozemku s vyšším stupněm ekologické stability za druhy pozemků s nižší ekologickou stabilitou, odvodňování, těžba nerostů a jiné narušování ekologicko stabilizačních funkcí.

Ani přechodně nelze do skladebných částí ÚSES umisťovat funkce a činnosti, které by zhoršily stávající ekologicko-stabilizační stav nebo znemožnily jejich pozdější realizaci či zabránily uvedení plochy do požadovaného cílového stavu.

Na celém území obce Choteč je třeba vytvářet předpoklady pro ekologickou optimalizaci, tj. dosažení stavu harmonické krajiny, v níž plochy člověkem destabilizovaných ekosystémů jsou vyváženy vhodně rozloženými plochami ekologicky stabilnějších přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

Prvky ÚSES (biocentra a biokoridory) musí být realizovány tak, aby byla zajištěna prostupnost pro obhospodařování zemědělské půdy a aby nevznikly pozemky nepřístupné nebo neobhospodařovatelné.

f) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavního využití), přípustného využití, nepřipustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ), stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Celé správní území obce Choteč je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou odlišně vyznačené na výkresu:

B HLAVNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000)

1. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Celé území obce Choteč je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití:

- BV** PLOCHY BYDLENÍ
bydlení venkovské
- BH** PLOCHY BYDLENÍ
bydlení hromadné
- SV** PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
smíšené venkovské
- OV** PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
zařízení veřejné infrastruktury
- OS** PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
tělovýchovná a sportovní zařízení
- RI** PLOCHY REKREACE
plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- RN** PLOCHY REKREACE
území chatových osad
- TI** PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
technická zařízení
- VZ** PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
zemědělská výroba
- DS** PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
silniční
- PV** PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
komunikace, veřejné prostory
- ZV** PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
zeleň na veřejných prostranstvích
- ZS** PLOCHY ZELENĚ
zeleň soukromá a vyhrazená

- NL** PLOCHY LESNÍ
pozemky určené k plnění funkcí lesa
- Nzt** PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
trvalý travní porost
- NZo** PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
orná půda
- NZz** PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
sady a zahrady
- NS** PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
přírodní, vodní, zemědělské, lesní
- VV** PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
vodní toky a vodní nádrže

2. SPOLEČNÉ ZÁSADY VYUŽITÍ PLOCH

2.1. ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

V zastavěném území a na zastavitelných plochách jsou stanoveny společné podmínky a požadavky na plošné a prostorové uspořádání:

(1) V zastavěném území jsou u stávajících staveb změny staveb (přístavby, nástavby a stavební úpravy) a nové stavby v prolukách stávající zástavby přípustné.

(2) Stávající dochovaná historická urbanistická podoba sídla musí být zachována ve svém venkovském charakteru. Ochrana musí být soustředěna zejména na dochovanou a vždy pro dané konkrétní místo charakteristickou půdorysnou strukturu, výškovou hladinu původní zástavby, měřítko a dochovaný historicky cenný architektonický výraz staveb.

(3) Před zahájením výstavby musí být na zastavitelných plochách vybudovány obslužné komunikace. Bez přístupových obslužných komunikací je zástavba nepřipustná.

(4) Na plochách v zastavěném území lze umístit technickou a dopravní infrastrukturu.

(5) Všechny stavby budou mít na stavebním pozemku zajištěnu odpovídající likvidaci dešťových vod. Na stavebních pozemcích musí být likvidace dešťových vod v místě prokázána vsakem. Pokud nebude vsak dešťových vod přímo na stavebním pozemku prokázán, musí být dešťová voda akumulována v jímkách nebo retencích.

(6) Do vzdálenosti 25 m od okraje lesa nelze umístit nové nadzemní stavby vyjma oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od lesa (PUPFL - pozemkům určeným k plnění funkcí lesa). Toto omezení se týká všech staveb na všech plochách zastavitelných i na všech plochách v zastavěném území. Umístění technické a dopravní infrastruktury do vzdálenosti 25 m od hranice lesa je přípustné.

(7) Výklad pojmů použitých v kapitole

3. PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Podkroví

Podkrovím se rozumí ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se pod sedlovou nebo polovalbovou střechou (střecha se sklonem v rozmezí 35°- 45°; vikýře zabírají vždy maximálně 1/3 plochy kolmého průmětu střechy) a určený k účelovému využití.

Římsa

Úroveň hlavní (korunní) římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy nebo horní hrana atiky (horní okraj fasády, místo napojení střechy).

Výška stavby

Výška hlavní římsy + výška střechy. Výška stavby se měří vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě.

Ozelenění

Nezpevněná plocha - zeleň (plochy osázené rostlinami – např. stromy, keře, zahrady, záhony, travnaté plochy, apod.). Zatravnovací dlaždice do ozelenění nepatří.

2.2. PLOCHY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

V nezastavěném území, tj. mimo zastavěné území a zastavitelné plochy jsou stanoveny společné zásady - podmínky a požadavky na plošné a prostorové uspořádání:

(1) V nezastavěném území není přípustné umístování staveb a zařízení určených pro zemědělskou výrobu a skladování (účelové stavby živočišné a rostlinné výroby), včetně rybářských sádek (areály rybářství s umělými /betonovými/ nádržemi, oplocení, hospodářské zázemí, apod.). Pro zemědělství lze v nezastavěném území umísťovat pouze stavby, zařízení a jiná opatření související s obsluhou ploch (např. ohrady, napajedla, příkrmovací zařízení, přístřešky na pastvinách, zimoviště, kolny pro obsluhu rybníků, apod.), do 50 m² zastavěné plochy a do výšky 7 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě.

(2) V nezastavěném území není přípustné umístování trvalého a ani dočasného oplocení, jako jsou pletivové ploty, ploty se základy, podezdívkou atd. Přípustné je umístování ohrad, viz. odstavec (1), oplocení staveb a zařízení technické infrastruktury (např. studny vodojemy, trafostanice, telekomunikační zařízení, apod.) a oplocení na plochách lesa pro lesnické účely.

(3) V nezastavěném území není přípustné umístování provizorních, mobilních a dočasných staveb a zařízení (např. mobilhome, maringotky, apod.)

(4) V nezastavěném území lze umístit veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu. Stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury lze také oplotit.

(5) V nezastavěném území není přípustné umístování staveb a zařízení pro reklamu.

(6) V nezastavěném území lze umístit dočasné oplocení pro ochranu nově založených sadů ovocných dřevin za podmínky, že oplocením plochy nedojde k narušení průchodnosti krajiny pro volně žijící živočichy a člověka

(7) V nezastavěném území lze povolovat umístění vodohospodářských staveb (drobné vodní nádrže, rybníky apod.). Na celém území obce lze provádět stavby řešící opatření před povodněmi (povodňové zabezpečovací práce, protipovodňová opatření).

(8) Na všech plochách zemědělského půdního fondu (ZPF), kromě půd v I. a II. třídy ochrany, lze podmíněně povolovat nová zalesnění. Před realizací nových zalesnění musí být prokázáno, že nebudou mít negativní vliv na cenné přírodní plochy a lokality.

(9) Do vzdálenosti 25 m od okraje lesa (okraje lesních pozemků) nelze umísťovat nové nadzemní stavby vyjma oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od lesa. Umístění technické a dopravní infrastruktury do vzdálenosti 25 m od hranice lesa je přípustné.

3. PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

PLOCHY BYDLENÍ

BV bydlení venkovské

(1) Využití ploch

a) Hlavní využití:

- bydlení a místní obslužná zařízení

b) Přípustné využití:

- umístění obslužných zařízení, staveb a zařízení občanského vybavení ze sféry služeb a obchodu, cestovního ruchu (ubytování a stravování), kultury, vzdělávání a výchovy, zdravotních a sociálních služeb, apod.
- ve vazbě na bydlení umístění staveb a zařízení ze sféry řemeslné a živnostenské výroby, drobné zemědělské výroby, chovatelství a pěstitelství (drobnou výrobou se rozumí výroba, u které vliv z provozu výroby a jiných souvisejících činností nepřekračuje hranice stavebního pozemku)
- chov a ustájení zvířat v maximálním počtu 6 VDJ - velkých dobytčích jednotek (např. koní, skotu, ovcí, koz, apod.)
- dětská hřiště a drobná hřiště (o výměře do 500 m²) pro neorganizovaný sport
- veřejná prostranství, sídelní vyhrazená a veřejná zeleň
- umístění dopravní a technické infrastruktury

c) Nepřípustné využití:

- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
- umístění staveb a činností, které nesouvisí a nejsou slučitelné s bydlením a které mohou mít negativní vliv na bydlení (hluk, exhalace, vibrace, apod.).

(2) Podmínky prostorového uspořádání

- a) Charakter a struktura zástavby:
- izolované solitérní rodinné domy, popřípadě soubory staveb (po vzoru původních statků). Zástavba řadovými rodinnými domy nebo bytovými domy je nepřipustná
- b) Minimální velikost stavebního pozemku se stanovuje rozdílně podle počtu bytů na:
- 700 m² pro jeden rodinný dům - s jedním bytem
 - 1000 m² pro jeden rodinný dům - se dvěma byty
 - 1300 m² pro jeden rodinný dům - se třemi byty
(do plochy stavebního pozemku lze započíst i přilehlé související plochy ZS)
 - na jednom stavebním pozemku může být pouze jeden rodinný dům
 - stanovená minimální velikost stavebních pozemků se nevztahuje na pozemky, kde byla parcelace pro rodinné domy provedena před datem účinnosti územního plánu
- c) Zastavěná plocha pozemku:
- zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 30 % celkové plochy pozemku (do plochy stavebního pozemku lze započíst i přilehlé související plochy ZS)
 - minimálně 50 % plochy stavebního pozemku musí být ozeleněno
 - zastavěná plocha pozemku a ozelenění se nevztahuje na pozemky v centrální části obce v zóně kompaktní zástavby
 - zastavěná plocha stavebního pozemku a ozelenění se nevztahuje na pozemky oddělené pro související veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- d) Výšková regulace zástavby:
- maximální výška staveb se stanovuje na 10 m,
maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb se stanovuje 6,5 m
(výšky vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)
- e) Podmínky prostorového uspořádání staveb:
- stavby budou svým architektonickým pojetím (půdorysem a hmotou stavby, tvarem střechy) respektovat tradiční výraz venkovských staveb v regionu a budou směřovat k posílení tradičního venkovského charakteru zástavby, který je určován zejména těmito znaky:
 - domy přízemní nebo přízemní s obytným podkrovím
 - obdélníkový půdorys staveb, případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T
 - střecha symetrická, sedlová nebo polovalbová
 - hřeben střechy rovnoběžný s podélnou osou stavby
 - nové stavby a ani nástavby domů nenarušují výškovou hladinu okolní zástavby
- f) Parkování:
- na stavebním pozemku musí být zajištěna odstavná stání

PLOCHY BYDLENÍ

BH bydlení hromadné

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití:
 - bydlení v bytových domech
- b) Přípustné využití:
 - s bydlením související obslužná zařízení (například v parteru bytových domů), umístění staveb a zařízení občanského vybavení ze sféry služeb a obchodu, kultury, vzdělávání a výchovy, zdravotních a sociálních služeb, apod..
 - dětská hřiště a drobná hřiště (o výměře do 500 m²) pro neorganizovaný sport
 - veřejná prostranství, sídelní vyhrazená a veřejná zeleň
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití:
 - umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
 - zejména umístění staveb a činností, které nesouvisí a nejsou slučitelné s bydlením a které mohou mít negativní vliv na bydlení (hluk, exhalace, vibrace, apod.).

(2) Podmínky prostorového uspořádání

- a) Zastavěná plocha pozemku:
 - zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 40 % celkové plochy pozemku
 - minimálně 40 % plochy stavebního pozemku musí být ozeleněno
 - nepřípustné další dělení pozemků a zahušťování zástavby
- b) Výšková regulace zástavby:
 - výšková hladina zástavby se nesmí zvedat, nástavby pater stávajících bytových domů nejsou přípustné

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV smíšené venkovské

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití:
 - bydlení
 - umístění obslužných zařízení, staveb a zařízení občanského vybavení ze sféry služeb a obchodu, cestovního ruchu (ubytování a stravování), kultury, vzdělávání a výchovy, zdravotních a sociálních služeb, apod.
- b) Přípustné využití:
 - přípustné jsou změny dokončených staveb spojených se změnou v užívání stávajících staveb na bytové domy

- zemědělská výroba typu rodinných farem
 - chov a ustájení zvířat v maximálním počtu 40 VDJ - velkých dobytčích jednotek (např. koní, skotu, ovcí, koz, apod.)
 - veřejná prostranství, sídelní vyhrazená a veřejná zeleň
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití:
- umístění nových bytových domů
 - umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí v obci (hluk, exhalace, vibrace, apod.), činností vyžadující mimořádnou a častou nákladní dopravní obsluhu (včetně parkování a odstavování), činností vyžadující velké odstavné a skladovací plochy
- d) Podmíněně přípustné využití:
- řemeslná a živnostenská výroba
před započítáním výstavby musí být prokázáno, že hluk z výroby a obslužné dopravy nepřekročí hygienické limity v nejbližším chráněném venkovním prostoru a v nejbližším chráněném venkovním prostoru staveb v denní a noční době a dopravní obsluha výrazně nezatíží stávající komunikace

(2) Podmínky prostorového uspořádání

- a) Zastavěná plocha pozemku:
- zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 50 % celkové plochy pozemku
 - minimálně 15 % plochy stavebního pozemku musí být ozeleněno
- b) Výšková regulace zástavby:
- maximální výška staveb se stanovuje na 12 m,
maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb se stanovuje 7,5 m
(výšky vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)
- c) Podmínky prostorového uspořádání staveb:
- stavby budou svým architektonickým pojetím (půdorysem a hmotou stavby, tvarem střechy) respektovat tradiční výraz venkovských staveb v regionu a budou směřovat k posílení tradičního venkovského charakteru zástavby, který je určován zejména těmito znaky:
 - obdélníkový půdorys staveb, případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T
 - střecha symetrická, sedlová nebo polovalbová
- d) Parkování:
- na stavebním pozemku musí být zajištěna odstavná stání

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV zařízení veřejné infrastruktury

(1) Využití ploch

a) Hlavní využití:

- občanské vybavení veřejné infrastruktury, umístění staveb a zařízení pro veřejnou správu, pro kulturu a spolkovou činnost, pro sport, volný čas a zábavu, pro vzdělávání a výchovu, pro zdravotní služby, pro sociální služby a péči o rodiny a pro ochranu obyvatelstva

b) Přípustné využití:

- občanské komerční vybavení, umístění obslužných staveb a zařízení místního významu (obchodní prodej, služby, apod.)
- umístění veřejných prostranství, umístění veřejné zeleně
- umístění dopravní a technické infrastruktury

c) Nepřípustné využití:

- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
- umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí v obci (hluk, exhalace, vibrace, apod.)

(2) Podmínky prostorového uspořádání

a) Zastavěná plocha pozemku:

- zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 70 % celkové plochy pozemku
- minimálně 10 % plochy stavebního pozemku musí být ozeleněno

b) Výšková regulace zástavby:

- přípustné jsou stavby s maximální výškou 12 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě
- stanovená výška staveb se nevztahuje na specifické stavby (např. sakrální stavby) a specifická zařízení (např. zařízení na sušení požárních hadic, apod.)

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OS tělovýchovná a sportovní zařízení

(1) Využití ploch

a) Hlavní využití:

- občanské sportovní a tělovýchovné vybavení umístění staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport, otevřená sportovní zařízení (sportovní hřiště) včetně zázemí (šatny, toalety, drobný prodej a služby, apod.).

b) Přípustné využití:

- umístění rekreačních zařízení pro odpočinek, volný čas a zábavu a pro aktivity ze sféry cestovního ruchu

- umístění staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné se sportem a rekreací, např. rekreačních luk a veřejné infrastruktury
 - parkování automobilů pro návštěvníky staveb a zařízení občanského vybavení
 - umístění veřejných prostranství, umístění veřejné zeleně
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití:
- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
 - umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí v obci (hluk, exhalace, vibrace, apod.)

(2) Podmínky prostorového uspořádání

- a) Zastavěná plocha pozemku:
- zastavěná plocha pozemku se nestanovuje
- b) Výšková regulace zástavby:
- maximální výška staveb se stanovuje na 8 m, maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb se stanovuje 4 m (výšky vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)

PLOCHY REKREACE

RI plochy staveb pro rodinnou rekreaci

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití:
- užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci
- b) Přípustné využití:
- využití pro činnosti, které s rekreačními aktivitami přímo souvisí
 - umístění veřejných prostranství, umístění veřejné a vyhrazené zeleně
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití:
- umístění nových staveb pro rodinnou rekreaci, vyjma náhrady stávající stavby pro rodinnou rekreaci, při dodržení podmínek prostorového uspořádání
 - změny využití (rekolaudace) stávajících staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy, umístění nových rodinných domů
 - umístění staveb, zařízení a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím
 - umístění staveb, zařízení a činností, které mohou mít negativní vliv na okolní přírodu a které by mohly snížit kvalitu životního prostředí (hluk, exhalace, apod.)

(2) Podmínky prostorového uspořádání

- a) Zastavěná plocha pozemku:
- zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 15 % celkové plochy pozemku
 - minimálně 70 % plochy stavebního pozemku musí být ozeleněno
- b) Výšková regulace zástavby:
- na plochách jsou přípustné stavby o jednom nadzemním podlaží s přípustným využitelným podkrovím (1+P)
 - maximální výška staveb se stanovuje na 8 m, maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb se stanovuje 4 m (výšky vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)

PLOCHY REKREACE

RN území chatových osad

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití:
- rekreace a sportovní vyžití ve volné krajině a přírodě
 - užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci
- a) Přípustné využití ploch:
- umístění pouze nezbytných drobných přístaveb (do 20 m²) u stávajících staveb pro rodinnou rekreaci (např. přístavby sociálních zařízení, apod.)
 - umístění nových staveb pro rodinnou rekreaci, vyjma náhrady stávající stavby pro rodinnou rekreaci, a to v půdoryse původního objektu a při dodržení podmínek prostorového uspořádání, včetně dodržení podmínky maximální velikosti přístavby do 20 m²
 - umístění staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, sportovních hřišť, zařízení zajišťujících zázemí (toalety, šatny, apod.) rekreačních luk, apod.
 - umístění drobných doplňkových staveb a zařízení (např. přístřešky, odpočívadla, informační systémy, stánky s občerstvením, hygienická zařízení, apod.)
 - umístění veřejných prostranství, umístění veřejné a vyhrazené zeleně
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití:
- umístění nových dalších nových staveb pro rodinnou rekreaci
 - větší přístavby (nad 20 m²) u stávajících staveb pro rodinnou rekreaci
 - umístění staveb, zařízení a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím
 - umístění staveb, zařízení a činností, které mohou mít negativní vliv na okolní přírodu, které by mohly snížit kvalitu životního prostředí (hluk, exhalace, apod.)

(2) Podmínky prostorového uspořádání

b) Výšková regulace zástavby:

- na plochách jsou přípustné stavby o jednom nadzemním podlaží s možným (přípustným) využitelným podkrovím (1+P)
- maximální výška staveb se stanovuje na 8 m, maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb se stanovuje 4 m (výšky vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI technická zařízení

(1) Využití ploch

a) Hlavní využití:

- umístění staveb a zařízení technické infrastruktury
- sběrný dvůr

b) Přípustné využití:

- umístění veřejných prostranství, umístění a vyhrazené veřejné zeleně
- umístění dopravní infrastruktury

c) Nepřípustné využití:

- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
- umístění staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním využitím a využití pro činnosti, které nejsou slučitelné s hlavním využitím.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VZ zemědělská výroba

(1) Využití ploch

a) Hlavní využití:

- zemědělská prvovýroba a zázemí zemědělské prvovýroby

b) Přípustné využití:

- chov a ustájení zvířat v maximálním počtu 100 VDJ - velkých dobytčích jednotek (např. koní, skotu, ovcí, koz, apod.), zázemí chovu zvířat (sklady krmiv, apod.)
- zázemí zemědělské činnosti (sklady, kolny, dílny, apod.), prodej zemědělských produktů a chov domácího zvířectva
- provozy zemědělské výroby pouze s tím, že negativní vliv těchto provozů a jiných souvisejících činností nesmí překračovat hranice areálu
- skladování je přípustné pouze jako související s vlastní výrobou v areálu

- umístění zázemí pro zaměstnance výroby, bydlení ve služebních bytech
 - parkování a odstavování zemědělské techniky, zemědělských strojů, osobních a nákladních vozidel, parkování pro návštěvníky
 - umístění veřejných prostranství, umístění veřejné zeleně
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití:
- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
 - umístění staveb, zařízení a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím
 - využití ploch pro chov zvířat, který by svými negativními vlivy (zápach, šíření alergenů, obtížný hmyz, plynné škodliviny, hluk, apod.) mohl zatížit obytnou zástavbu v okolí
 - nepřípustné využití zastavitelné plochy Z06 pro chov a ustájení zvířat (např. umístění stájí, skladování kejdy a hnoje, apod.)
- d) Podmíněně přípustné využití:
- před započítáním výstavby musí být prokázáno, že hluk z výroby a obslužné dopravy nepřekročí hygienické limity v nejbližším chráněném venkovním prostoru a v nejbližším chráněném venkovním prostoru staveb v denní a noční době a dopravní obsluha výrazně nezatíží stávající komunikace
 - vliv z výroby a jiných souvisejících činností nesmí překračovat hranice pozemku
 - zastavitelnou plochu Z07 lze využít pouze za podmínky provedení krycí výsadby dřevin podél západního a jižního okraje plochy

(2) Podmínky prostorového uspořádání

- a) Zastavěná plocha pozemku:
- zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 60 % celkové plochy pozemku (do celkové plochy pozemku lze započítat i přilehlé související plochy ZS)
 - minimálně 20 % plochy stavebního pozemku musí být ozeleněno
- b) Výšková regulace zástavby:
- výška staveb nebude přesahovat výšku stávajících staveb ve stávajících areálech zemědělské výroby, nové stavby jsou přípustné pouze jako přízemní s maximální výškou 10 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS silniční

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití:
- dopravní silniční stavby, pozemní komunikace a dopravní stavby, silnice, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň

- b) Přípustné využití:
- dopravní zařízení a dopravní vybavení, například autobusové zastávky, areály údržby komunikací, apod.
 - odstraňování dopravních závad a rekonstrukce silnic do normovaných kategorií, pokud to umožní konfigurace terénu a prostorové a šířkové uspořádání zástavby.
 - umístění veřejných prostranství, veřejné zeleně a doprovodné zeleně komunikací
 - umístění technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití:
- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
 - umístění staveb a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a které nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím, umístění staveb a zařízení (např. billboardů a reklam) a výsadby zeleně, kterými by byly omezeny rozhledové poměry nebo kterými by mohla být ohrožena bezpečnost silničního provozu

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV komunikace, veřejné prostory

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití:
- veřejná prostranství, prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru
 - umístění dopravní infrastruktury ; pojízdňých, pěších a cyklistických komunikací
- b) Přípustné využití:
- umístění drobné architektury a drobných doplňkových staveb a zařízení (např. pomníky, památníky, kapličky, zvoničky, kašny, fontány, plastiky, výtvarná díla, svítidla, přístřešky, odpočívadla, pergoly, informační systémy, stánky s občerstvením, dětská hřiště, hygienická zařízení, městský mobiliář, apod.), tj. staveb a zařízení, které plní doplňkovou funkci k hlavnímu využití ploch
 - umístění veřejné zeleně a doprovodné zeleně komunikací
 - umístění technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití:
- umístění staveb a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

ZV zeleň na veřejných prostranstvích

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití:
 - zeleň na veřejných prostranstvích, prostory sídelní zeleně přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru, udržovaná parková zeleň
- b) Přípustné využití:
 - umístění drobné architektury a drobných doplňkových staveb a zařízení (např. pomníky, památníky, kapličky, zvoničky, kašny, fontány, plastiky, výtvarná díla, svítidla, přístřešky, odpočívadla, pergoly, informační systémy, obecní mobiliář, dětská hřiště, hygienická zařízení, stánky s občerstvením, drobný prodej, apod.), tj. staveb a zařízení, které plní doplňkovou funkci k hlavnímu využití
 - dětská hřiště a drobná hřiště (o výměře do 500 m²) pro neorganizovaný sport
 - umístění zařízení pro odpočinek, volný čas a zábavu
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití:
 - umístění staveb a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY ZELENĚ

ZS zeleň soukromá a vyhrazená

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití:
 - užitkové sady a zahrady, pěstitelská činnost a zemědělství
 - vyhrazená sídelní zeleň
- b) Přípustné využití:
 - okrasné zahrady
 - umístění účelových zahradních staveb a zařízení
 - umístění veřejných prostranství a veřejné zeleně
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití:
 - umístění staveb pro rodinnou rekreaci
 - umístění staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním využitím a využití pro činnosti, které nejsou slučitelné s hlavním využitím.

(2) Podmínky prostorového uspořádání

- a) Výšková regulace zástavby:
- přípustné zahradní stavby a zařízení o jednom nadzemním podlaží (přízemní)
 - maximální výška staveb se stanovuje na 5 m
(výška nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)

PLOCHY LESNÍ

NL pozemky určené k plnění funkcí lesa

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití:
- pozemky určené k plnění funkcí lesa, lesní produkce, lesy a nová zalesnění, lesní porosty s jejich prostředím
- b) Přípustné využití:
- umístění pouze staveb, zařízení a činností, které souvisí s hlavním využitím
 - umístování pouze specifických účelových staveb sloužících k zajišťování lesní produkce, provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti
 - výstavba vodohospodářských opatření
 - umístění dopravní a technické infrastruktury, a to pouze ve výjimečných a odůvodněných případech
- c) Nepřípustné využití:
- umístění staveb pro rodinnou rekreaci
 - umístování staveb, zařízení a činností neslučitelných a nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

NZt trvalý travní porost

NZo orná půda

NZz sady a zahrady

Plochy zemědělské jsou vyznačené ve třech vybraných různých kulturách (trvalý travní porost - NZt, orná půda - NZo, sady a zahrady - NZz) zejména s ohledem na ekologickou stabilitu, s ohledem na stávající retenční schopnost krajiny, zvýšení retenční schopnosti krajiny a ochranu sídel před přívalovými dešťovými srážkami.

(1) Využití ploch

a) Hlavní využití:

- zemědělský půdní fond (ZPF), pozemky zemědělsky obhospodařované
- zemědělská půda jako výrobní prostředek umožňující zemědělskou výrobu a jako jedna z hlavních složek životního prostředí

b) Přípustné využití:

- do ploch zemědělských je zahrnuta zemědělská půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není
- do ploch zemědělských je zahrnuta též nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy proti erozi apod.
- umístění staveb, zařízení a dalších opatření souvisejících s pastvou hospodářských zvířat (např. ohrady, napajedla, příkrmovací zařízení, přístřešky na pastvinách, zimoviště, apod.)
- na plochách zemědělských lze povolovat změnu kultury pouze z nižší ekologické stability na vyšší ekologickou stabilitu zemědělské půdy a změnu kultury s nižší protierozní schopností za vyšší. Změna využití NZt (trvalý travní porost) a NZz (sady a zahrady) na NZo (orná půda) se nepřipouští

1/ Plochy NZo (orná půda) zahrnují:

- ornou půdu
- trávniky a víceleté pícniny na orné půdě

2/ Plochy NZt (trvalý travní porost) zahrnují:

- přirozené louky s přirozeně rostoucími druhy, chráněnými, či významnými rostlinami, bez radikální změny vodního režimu, nevyužívané nebo zanedbané, ale plnící funkci ekologickou a krajinnou,
- polokulturní a kulturní louky a pastviny s významným podílem přirozeně rostoucích druhů a rovněž intenzivní louky a pastviny s velkovýrobním využitím

3/ Plochy NZz (sady a zahrady) zahrnují:

- maloplošné sady, zatravněné sady
- zahrady, drobná držba s doprovodem vegetace
- výstavba vodohospodářských opatření
- umístění dopravní a technické infrastruktury

c) Nepřípustné využití:

- umístění staveb a zařízení určených pro zemědělskou výrobu a skladování (účelové stavby živočišné a rostlinné výroby)
- umístění staveb, zařízení a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití:
 - volná příroda a krajina,
smíšená území s funkcí přírodní, vodní, zemědělskou a lesní
- b) Přípustné využití:
 - založení prvků ÚSES (územního systému ekologické stability)
 - terénní úpravy, výsadba zeleně
 - výstavba vodohospodářských opatření
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití:
 - umístění staveb pro rodinnou rekreaci
 - umístění staveb, zařízení a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

VV vodní toky a vodní nádrže

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití:
 - pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
(plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny nejen v nezastavěném území ve volné krajině, ale také v území zastavěném)
- b) Přípustné využití:
 - umístění požárních nádrží
 - zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky, regulaci vodního režimu v území a plnění dalších účelů na úseku vod a ochrany přírody a krajiny
 - umístění staveb a zařízení souvisejících s obsluhou a funkcí ploch vodních a vodohospodářských (např. revitalizace vodních toků a stavby na tocích, apod.)
 - terénní úpravy, výsadba zeleně
 - umístění technické a dopravní infrastruktury (např. lávky, mosty, apod.)
- c) Nepřípustné využití:
 - umístění staveb, zařízení a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

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

V územním plánu Choteč se vymezují veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Vymezení opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit není ÚP Choteč obsaženo.

V Územním plánu Choteč se vymezují:

▪ Veřejně prospěšné stavby

Stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce.

▪ Veřejně prospěšná opatření

Opatření nestavební povahy sloužící založení prvků ÚSES.

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou graficky znázorněny na výkresu:

C VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ
(v měřítku 1 : 5 000).

1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VVT1 Technická zařízení obce

- plocha pro umístění sběrného dvora

VVT2 Kanalizace - návrh

- výtlačná splašková

VVT3 Vodovod - návrh

- vodovodní přivaděč

VVT4 Technická zařízení obce

- plocha pro umístění požární nádrže

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

DK1 Koridor dopravy

silniční

- umístění silnice III. třídy
- umístění doprovodné zeleně

DK2 Koridor dopravy

silniční

- homogenizace a rozšíření silnice
- umístění doprovodné zeleně

DK3 Koridor dopravy

silniční

- homogenizace a rozšíření silnice
- prostor pro odvodnění silnice

VVD1 Komunikace – pěší a cyklistická

- těleso nové komunikace
- umístění doprovodné zeleně

VVD2 Komunikace

- těleso nové komunikace
- umístění doprovodné zeleně

VVD3 Komunikace – pěší a cyklistická

- těleso nové komunikace
- umístění doprovodné zeleně

VVD4 Komunikace

- těleso komunikace
- umístění doprovodné zeleně

DK4 Koridor dopravy

pěší komunikace - šířka koridoru 6 m

- obnova a rozšíření komunikace
- umístění doprovodné zeleně

DK5 Koridor dopravy

komunikace - šířka koridoru 8 m

- obnova a rozšíření komunikace

DK6 Koridor dopravy

pěší komunikace - šířka koridoru 2 m

- obnova a rozšíření komunikace

DK7 Koridor dopravy

komunikace - šířka koridoru 20 m

- obnova a rozšíření komunikace
- umístění doprovodné zeleně

2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

ZVÝŠENÍ RETENČNÍ SCHOPNOSTI KRAJINY

VVR1 Revitalizace krajiny

- revitalizace nivy vodoteče

VVR2 Revitalizace krajiny

- revitalizace nivy vodoteče

VVR3 Revitalizace krajiny

- vodní nádrž

VVR4 Protierozní zařízení

- retenční vodní nádrž

VVR5 Protierozní zařízení

- retenční vodní nádrž

VVR6 Protierozní zařízení

- protierozní a retenční zařízení

VVR7 Protierozní zařízení

- obnova a rozšíření vodní nádrže

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Založení prvků ÚSES s návrhem změn v krajině

VVU1 Biokoridor lokální – LK1

- propojení prvku ÚSES

VVU2 Biokoridor lokální – LK2

- založení prvku ÚSES

VVU3 Biokoridor lokální – LK3

- propojení prvku ÚSES

VVU4 Biokoridor lokální – LK3

- propojení prvku ÚSES

VVU5 Interakční prvek – IP1

- založení prvku ÚSES

VVU6 Interakční prvek – IP2

- založení prvku ÚSES

VVU7 Interakční prvek – IP3

- založení prvku ÚSES

VVU8 Interakční prvek – IP4

- založení prvku ÚSES

VVU9 Interakční prvek – IP5

- založení prvku ÚSES

Vymezení prvků systému ÚSES beze změn v krajině

RC 1531 Biocentrum regionální – RC1531

- vymezení prvku ÚSES

RK 1187 Biokoridor regionální – RK1187

- vymezení prvku ÚSES

LC1 Biocentrum lokální – LC1

- vymezení prvku ÚSES

LC2 Biocentrum lokální – LC2

- vymezení prvku ÚSES

LK1 Biokoridor lokální – LK1

- vymezení prvku ÚSES

LK3 Biokoridor lokální – LK3

- vymezení prvku ÚSES

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
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

Územní plán Choteč neobsahuje vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou v Územním plánu Choteč stanovena, neboť řešení Územního plánu Choteč nemá vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

j) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ
údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části

ÚZEMNÍ PLÁN CHOTEČ

Textová část

Územního plánu Choteč obsahuje **42 listů**
včetně titulní strany a obsahu

Grafická část

Územního plánu Choteč obsahuje **3 výkresy (A , B , C)**

A Výkres základního členění území 1 : 5 000

B Hlavní výkres 1 : 5 000

C Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000