

ÚZEMNÍ PLÁN CHABEŘICE



Pořizovatel:
Městský úřad Kutná Hora
Oddělení regionálního rozvoje a územního plánování

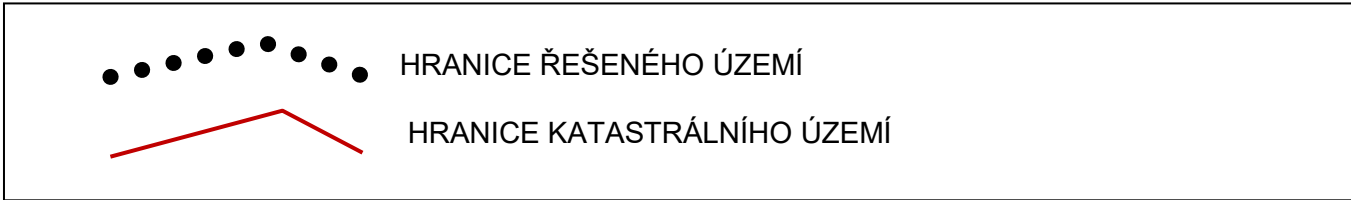
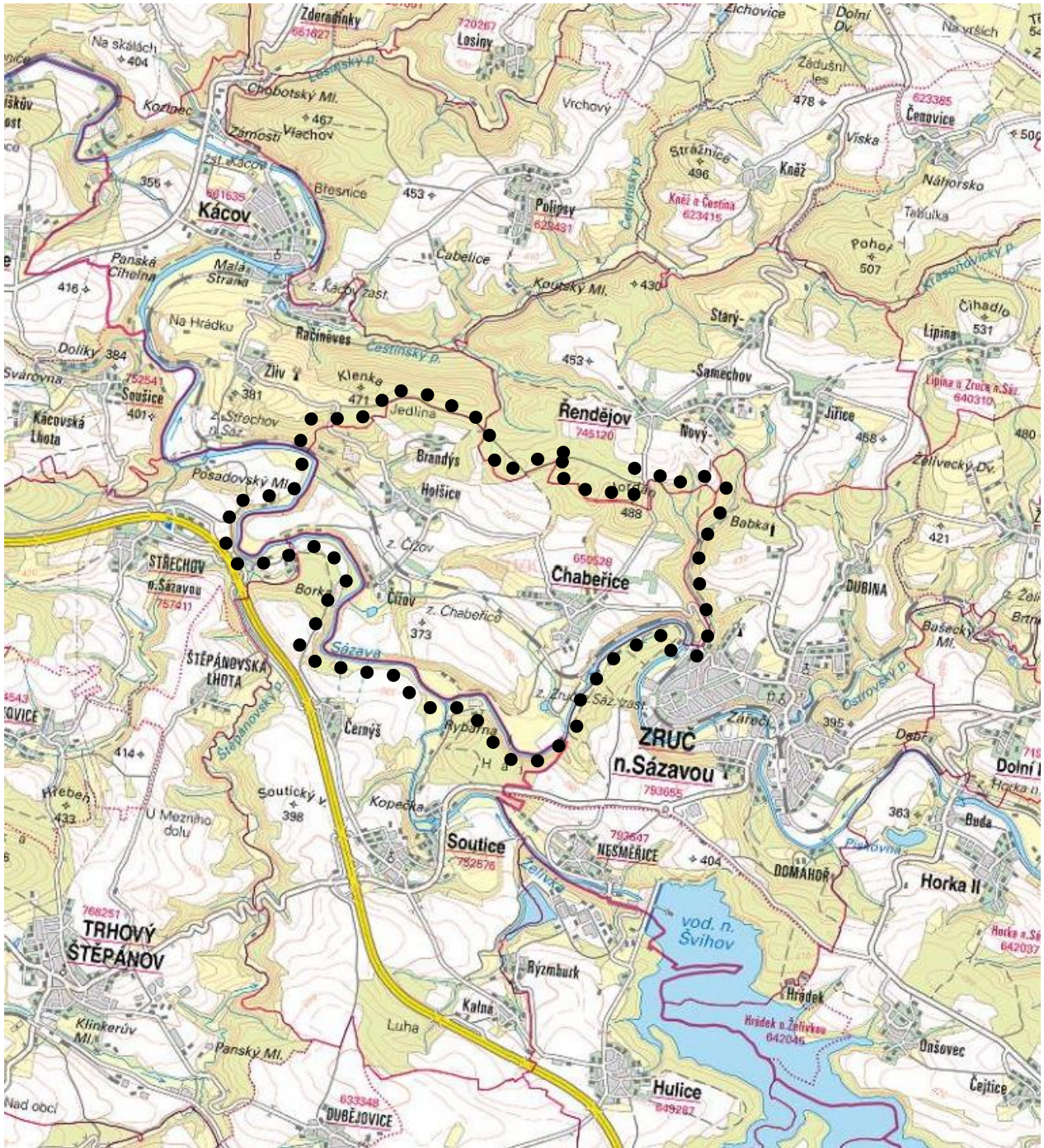
Projektant :
ing.arch. Rostislav Jukl, Talafusova 966, Kutná Hora,

duben 2023

na vydání § 54 stavebního zákona

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Územně plánovací dokumentace	územní plán Chabeřice
Vydaná zastupitelstvem	Obce Chabeřice
Pod č.j.	
Dne	
Datum nabytí účinnosti	
Pořizovatel	Městský úřad Kutná Hora Oddělení regionálního rozvoje a územního plánování
Jméno a příjmení	Ing. Anna Vogelová
Funkce	referent Oddělení regionálního rozvoje a územního plánování
Podpis úředně oprávněné osoby pořizovatele	
Otisk úředního razítka	



Obsah dokumentace		
Územní plán		
<u>Textová část</u> včetně vymezení prvků územního systému ekologické stability		
<u>Grafická část</u>	č.v.1 Základní členění území	1 : 5 000
	č.v.2 Hlavní výkres	1 : 5 000
	č.v.3 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000
Odůvodnění územního plánu		
<u>Textová část</u>		
<u>Grafická část</u>	č.v.4 Koordinační výkres	1 : 5 000
	č.v.5 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
	č.v.6 Výkres širších vztahů	1 : 50 000

Obsah textové části územního plánu:

1. Identifikační údaje, vymezení řešeného území
2. Vymezení zastavěného území
3. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
4. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
5. Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístění
6. Koncepce uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin
7. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, prostorové uspořádání, podmínky ochrany krajinného rázu
8. 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
9. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části
11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování 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
12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Obsah textové části odůvodnění územního plánu:

1. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
2. vyhodnocení splnění požadavků zadání, v případě zpracování též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu
3. komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
4. informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno
5. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE, VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ:

Název akce: územní plán Chabeřice
Stupeň: územní plán
Řešené území: řešeným územím je správní území obce Chabeřice obec Chabeřice – kód obce 534081 k..ú. Chabeřice o výměře 795,1 hektarů
Okres : Kutná Hora
Pořizovatel : Městský úřad Kutná Hora Oddělení regionálního rozvoje a územního plánování Havlíčkovo náměstí 552, 284 01 Kutná Hora
Projektant : ing.arch.Rostislav Jukl, Talafusova 966, Kutná Hora, IČ 464 01 326
Datum zpracování: územního plánu říjen - listopad 2021 úprava na vydání § 54 stavebního zákona duben 2023

2 . VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ:

Zastavěné území (jeho hranice) je návrhem územního plánu vymezeno k 30.6.2021.

Vyznačeno je v grafické části územního plánu ve výkresech č.1, 2 a jeho odůvodnění č.4.

Zastavěné území v řešeném území tvoří:

Chabeřice – nepravidelná zástavba (okolo silnice III. třídy) venkovského typu s hospodářskými objekty, v centru objekty občanské vybavenosti a služeb i rodinnými domy. Plochy pro výrobu a služby jsou na jihovýchodním okraji v hospodářském areálu.

Holšice - vesnická zástavba obytných objektů s několika objekty venkovského typu sloužících k rekreaci kolem návsi a průjezdné silnice III. třídy.

Brandýs - zástavbou je pouze několik objektů.

Čížov. Vesnickou zástavbu tvoří obytné a rekreační objekty okolo návsi a hospodářský areál na jižním okraji. Navazuje na ni plocha s rekreačními objekty Sázavy.

Plochy objektů individuální rekreace (chat) jsou v krajině. Největší je v západní části území u Holšic.

Chabeřický mlýn – areál na jihu u Sázavy

3. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

a) koncepte rozvoje území obce:

Koncepce rozvoje území vychází z požadavku na respektování a ochranu stávajících hodnot území a zástavby a to i historicky dané urbanistické koncepce zástavby. Byly respektovány i širší vazby na okolí a to u dopravní, technické infrastruktury a krajiny. Navrženy a vymezeny jsou pro další rozvoj převážně plochy bydlení. Vytvářeny budou podmínky ochrany přírody a krajiny, zvyšována její rekreační a krajinářská hodnota doplněním zeleně.

Zástavba je navrhována do proluk zástavby a nezbytné minimum rozšíří zastavěné území. Je navržen rozvoj pouze funkční složky bydlení a doplnění o technickou infrastrukturu. Zpracováno je řešení krajiny včetně její ochrany a doplnění zelení.

b) ochrana a rozvoj hodnot území:

b1) urbanistická struktura

Obec leží severně od řeky Sázavy v Posázavské pahorkatině nedaleko města Zruč nad Sázavou.

Zástavba obce plynule přechází do krajiny s vysokou rekreační hodnotou. Asi třetinu katastrálního území tvoří lesní porosty. Zástavba obce je nízkopodlažní. Stavební dominantou je areál v Chabeřicích. Návrh předpokládá zachovat stávající urbanistickou strukturu, především dochovanou v centru okolo návsi s množstvím historických objektů. Zachována bude i historická uliční síť. Bude respektována současná hladina zástavby včetně střech.

Návrh je založen na principu rozvoje (soustředění výstavby) v okolí stávající zástavby s tím, že z důvodu časté nevhodnosti terénu k výstavbě v zastavěném území obce bude nutné překročit současnou hranici zástavby do nezbytného zemědělského okolí a do přiléhající krajiny (vzhledem k situaci stávajících sítí umožnit zástavbu v navazujícím krajině pásu). V zástavbě obce je dostatek volných ploch pro novou výstavbu (tím se intenzivněji využije stávající a navržené technické vybavení obce) a nebude se rozptylovat zástavba do krajiny. Takovým prostorem pro obytnou zástavbu je v Chabeřicích, Holšicích i Čížově jejich východní a západní část. Výroba bude ve stávajících areálech a plochách daných v platném územním plánu.

V obci se rozvíjí rekreace formou druhého bydlení v chalupách a v rekreačních objektech. Pro sport a rekreaci je stávající hřiště v Chabeřicích.

Velká část řešeného území je lesní porost s množstvím cest. Krajinu je možno využít celoročně k turistice. Rekreační možnosti se zvýší vytvořením nových procházkových a cyklistických cest při pozemkových úpravách na pozemcích zemědělské půdy.

Zachována zůstane současná hrana zástavby plynule přes zahrady přecházející do volné krajiny a zastavovány nebudou ani zahrady u zemědělských usedlostí. Zástavba v přímém kontaktu se zemědělskou půdou bude doplněna přechodovými prvky (zahrady, parkové plochy, zatravněné plochy, aleje...) u některých zemědělsky využívaných ploch obklopujících obec bude doplněna zeleň. To spolu s obnovou doprovodné zeleně u cest, silnic a v krajině, přinese úpravu obrazu krajiny i zvýší její rekreační hodnotu.

Do některých částí obce je zaveden vodovod, do zbývajících bude a bude provedena kanalizace s odkanalizováním do čistírny odpadních vod pro celou obec u Čížova.

b2) - památkově chráněné objekty (nemovité kulturní památky)

V řešeném území Chabeřic jsou nemovité kulturní památky:



objekt **výklenková kaplička Nejsvětější Trojice** •

Středočeský kraj, okres Kutná Hora, Chabeřice, Chabeřice

PAMÁTKOVÁ OCHRANA:

kulturní památka rejst. č. ÚSKP 14352/2-1003, stav ochrany: památkově chráněno

KATALOGOVÉ ČÍSLO:

1000124700

Jednoduchá kaplička na čtvercovém půdoryse s hladce omítnutou fasádou a sedlovou střechou. Pochází z přelomu 18. a 19. století.

rejstříkové č. ÚSKP 14352/2-1003... výklenková kaplička Nejsvětější Trojice (katalogové číslo 1000124700)

Nezapsanými stavbami jsou křížky a pomníky v krajině a zástavbě.

Stávající zastavěná území mají stabilizovanou venkovskou zástavbu, toto by měly novostavby a dostavby respektovat. Měly by být přízemní se symetrickou sedlovou střechou obvyklého sklonu, vhodný je čtvercový půdorys budov.

V centru zástavby Holšic a Chabeřic návrh předpokládá zachovat stávající urbanistickou strukturu, především dochovanou s řadou historických objektů. Zachována bude i historická uliční síť. Bude respektována současná hladina zástavby včetně střech.

V pohledech na sídla bude zachována památkově cenná silueta zástavby a hladiny střech.

b3) vývoj obce

Vznik trvalých sídel byl v řešeném území již před rokem 1000. První písemné zprávy o sídle Chabeřice jsou z roku 1092, sídle Brandýs z roku 1417, sídle Čížov z roku 1417 a o sídle Holšice z roku 1390.

b4) – archeologie

Řešené území leží v centrálním prostoru Kutnohorska, který v pravěku byl osídlen. Osídlení zde bylo v době prehistorické o čemž svědčí nálezy kamenných nástrojů v okolí.

Archeologické památky jsou vyznačeny v návrhu a zajištěna jejich ochrana.

Veškeré stavební zásahy musí být předem projednány s AÚ AV ČR dle zákona č.20/87 Sb. O státní památkové péči, ve znění zákona č. 242/92 Sb.. Umožněn musí být záchranný archeologický výzkum a u větších akcí proveden předstihový archeologický výzkum.

4 . URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

a) urbanistická koncepce

Rozvíjet se bude především bydlení a navazující služby). Obytná výstavba se bude rozšiřovat v plochách navazujících na zastavěné území. Výroba je stabilizována na okraji zástavby. Přednostně jsou využívány vnitřní rezervy území. Plochy pro rozvoj výroby a skladů nejsou navrhovány.

Návrh předpokládá zachovat stávající urbanistickou strukturu, především dochovanou v centru s řadou historických a cenných objektů. Zachována bude i historická uliční síť. Bude respektována současná hladina zástavby. Zakotveno je i v regulacích jednotlivých ploch.

Urbanistická koncepce bude respektovat hodnoty sídla.

Navržená urbanistická koncepce vychází ze současného stavu využití, uspořádání území a zástavby. Zástavba je uprostřed krajiny s vysokou rekreační hodnotou, jen část je zemědělsky využívanou krajinou s nízkým podílem zeleně a tedy možností rekreace v ní. Z toho vyplývá nutnost rozvoje rekreačních ploch uvnitř sídla, jako součást jednotlivých zón.

Cílem návrhu rozvoje je využití dobré návaznosti území a jeho výhodné polohy v rozsáhlé rekreační oblasti tj. rozšířit možnosti zaměstnání, bydlení, rekreace a zajistit atraktivitu pro stávající obyvatele a podmínky pro jejich přírůstek.

Návrh je založen na principu rozvoje (soustředění výstavby) do stávající zástavby a nerozptylování výstavby do krajiny a narušování krajinného prostoru. Tím se intenzivněji využije stávající a navržené technické vybavení. Nově navržené plochy navazují na současnou zástavbu. Naprostá většina ploch pro zástavbu vyplňuje volné plochy v současné zástavbě anebo plochy s ní související. Plochy jsou určeny pro obytné funkce.

Dobrá je dopravní obslužnost po železnici a silnicích.

Jihozápadně vede dálnice D1 s nájezdem u Zruče nad Sázavou. Ze silnic I. a II. třídy je nejbližší silnice II/125 Uhlířské Janovice – Kácov západně a silnice II/336 Uhlířské Janovice – Zruč nad Sázavou východně. Dopravně je napojena silnicí III. třídy č. 3369 ve směru (východ – západ) Zruč nad Sázavou – Kácov). Je obslužnou komunikací Chabeřic a Holšic.

Území prochází jednokolejná neelektrifikovaná regionální železniční trať č. 212 Čerčany – Světlá nad Sázavou se zastávkami v řešeném území Chabeřice a Čížov.

Územím prochází značená cyklostezka č. 019 přes Chabeřice a Holšice a značená pěší trasa severněji.

Obec i její části mají velice dobrý rekreační potenciál a zeleň uvnitř a v blízkosti (lesní porosty v okolí). Cílem návrhu je využití této dobré návaznosti území pro rozvoj a jeho výhodné polohy v blízkosti města Zruč nad Sázavou.

Územní doprovodné aktivity, možnosti rekreace zajistí atraktivitu pro stávající obyvatele a podmínky pro jejich přírůstek. Pro stabilizaci obyvatel a jejich přírůstek jsou navrženy rozvojové plochy rodinné výstavby.

Chabeřice a okolí jsou rekreační oblastí. Poloha obce v členitém terénu s rozsáhlými lesy, množstvím rybníků je ideální pro celoroční rekreaci. V obci se rozvíjí rekreace formou druhého bydlení v chalupách a v rekreačních objektech.

Území má vysokou rekreační hodnotu. Plocha několika objektů individuální rekreace je stabilizovaná a jejich další větší rozvoj nebude navrhován. Pro sport a rekreaci je vhodná okolní krajina (vodní toky, lesy) a sportovní areál.

Rozvoj bude soustředěním výstavby v okolí stávající zástavby s tím, že z důvodu časté nevhodnosti terénu k výstavbě v zastavěném území obce bude nutné překročit současnou hranici zástavby do nezbytného zemědělského okolí a do přiléhající krajiny, a vzhledem k situaci stávajících sítí umožnit zástavbu v navazujícím krajinném pásu. Zachována zůstane současná hrana zástavby plynule přes zahrady přecházející do volné krajiny a zastavovány nebudou ani zahrady u zemědělských usedlostí. U zástavby obce je dostatek volných ploch pro novou výstavbu (tím se intenzivněji využije stávající a navržené technické vybavení obce) a nebude se rozptylovat výstavba do krajiny.

Zastavěné území v řešeném území tvoří:

Chabeřice leží 1 km západně od města Zruč nad Sázavou – nepravidelná zástavba (okolo silnice III. třídy) venkovského typu s hospodářskými objekty, v centru objekty občanské vybavenosti a služeb i rodinnými domy (na západním okraji na pravidelné parcelaci). Je i bytový dům a sportovní plochy. Plochy pro výrobu a služby jsou na jihovýchodním okraji v hospodářském areálu. Budou rozvojovým územím pro obytnou zástavbu a služby.

Holšice leží 2 km severozápadně od Chabeřic - vesnická zástavba obytných objektů s několika objekty venkovského typu sloužících k rekreaci kolem návsi a průjezdné silnice III. třídy. Budou rozvojovým územím pro obytnou zástavbu s několika zastavitelnými plochami navazujícími na zástavbu.

Brandýs leží 2,5 km severozápadně od Chabeřic - zástavbou je pouze několik objektů. Navržena je pouze jedna zastavitelná plocha.

Čížov leží 2 km západně od Chabeřic. Vesnickou zástavbu tvoří obytné a rekreační objekty okolo návsi a hospodářský areál na jižním okraji. Navazuje na ni plocha s rekreačními objekty u Sázavy. Zástavba je stabilizovaná s možností využití proluk a pozemků navazujících na zástavbu. Je rozvojovým územím pro obytnou zástavbu s několika zastavitelnými plochami navazujícími na zástavbu.

Plochy objektů rodinné rekreace (chat) jsou v krajině. Největší je v západní části území u Holšic. Je stabilizována s několika zastavitelnými plochami navazujícími na zástavbu.

Chabeřický mlýn leží 0,6 km jihovýchodně od Chabeřic – areál na jihu u Sázavy. Je stabilizována.

b) vymezení zastavitelných ploch

V zastavěném a zastavitelném území jsou vymezeny jednotlivé funkční plochy, u kterých jsou stanoveny podmínky využití v části 7 (STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ).

Skládají se z jednotlivých funkčních ploch.

Navržené záměry se týkají rozvoje zastavitelných ploch území obce – plochy pro bydlení.

Tyto plochy jsou vyznačeny v grafické části územního plánu a jeho odůvodnění ve výkresech č. 1,2 a 4.

b1) plochy bydlení

Obytná zástavba je v obci zastoupena hlavně rodinnými domy. Většina z nich má přiléhající zahrady s ovocnými stromy. Malá část bytů je v zemědělských usedlostech.

Bytové domy v území jsou. Do budoucna se s jejich stavbou neuvažuje. Výstavba jednotlivých objektů je možná v plochách obytných.

Obytná zástavba rodinných domů se bude rozvíjet většími zastavitelnými plochami v Chabeřicích, Čížově a Holšicích. Bude v prolukách anebo navazovat na okrajové části stávající obytné zástavby. Ostatní části jsou stabilizované pouze s pozemky pro jednotlivé domy.

Obytná výstavba je navržena v těchto plochách:

Označení plochy	značka	Popis plochy - funkce	Podmínky využití - omezení
Z1	BV	<u>plochy bydlení –v rodinných domech – venkovské</u> je pokračováním zástavby Chabeřic v západní části. Je logickým pokračováním již existující obytné zástavby, na kterou navazuje. Výměra celkem 0,92 hektaru, je pro umístění i 4 - 6 rodinných domů	Zástavba bude respektovat ochranné pásmo lesa, do něhož severní části zasahuje. Napojena je z jihu na místní komunikaci. Objekty budou umístěny ve vzdálenosti min. 25 m od okraje lesních pozemků.
Z2	BV	<u>plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské</u> je dostavbou volných pozemků jižně od stávající komunikace v západní části zástavby Chabeřic. Je logickým pokračováním již existující obytné zástavby. Výměra celkem 0,863 hektaru, je pro umístění asi 5 rodinných domů.	Plocha je napojena na stávající komunikaci a síť. <u>Byla v platném územním plánu jako stávající obytná plocha.</u> Využití plochy bude možné na základě splnění hygienických limitů hluku ze sousední stabilizované zemědělské plochy VZ.

Z3	BV	<u>plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské</u> je dostavbou druhé strany komunikace v západní části zástavby Chabeřic. Je logickým pokračováním již existující obytné zástavby. Výměra celkem 0,969 hektaru, je pro umístění asi 5 rodinných domů.	Plocha je napojena na stávající komunikaci a sítě.
Z4	BV	<u>plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské</u> je dostavbou druhé strany komunikace v JV zástavby Chabeřic. Je logickým pokračováním již existující obytné zástavby. Výměra celkem 2,3 hektaru je pro umístění asi 10 rodinných domů.	Plocha je napojena na stávající komunikaci a sítě. Po její západní straně je navrženo veřejné prostranství, jako zastavitelná plocha Z13.
Z5	BV	<u>plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské</u> Je logickým pokračováním již existující obytné zástavby v proluce západní části Čížova. Výměra celkem 0,378 hektaru, je pro umístění 2 - 3 rodinných domů)	Plocha bude napojena na navrženou komunikaci po svém západním okraji.
Z6	BV	<u>plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské</u> Je logickým pokračováním existující obytné zástavby v proluce zástavby Čížova. Výměra celkem 0,555 hektaru, je pro umístění 3 - 4 rodinných domů)	Přiléhá ke stávající komunikaci.
Z7	BV	<u>plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské</u> Je logickým pokračováním již existující obytné zástavby ve východní části Holšic u silnice. Výměra celkem 0,985 hektaru je pro umístění asi 4 - 6 rodinných domů.	Zástavba bude respektovat ochranné pásmo silnice (15 m).
Z8	BV	<u>plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské</u> Navazuje na plochy již existující obytné zástavby ve východní části Holšic. Výměra celkem 0,692 hektaru je pro umístění asi 5 rodinných domů.	
Z9	BV	<u>plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské</u> Je logickým pokračováním existující obytné zástavby Brandýsa. Navazuje na stávající stavby. Je pro jeden rodinný dům a zbytek plochy pozemku bude zahrada. (výměra 0,11 ha)	
Z17	BV	<u>plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské</u> Je západně od Holšic. Výměra 0,414 ha, nyní je povolena stavba jednoho domu.	V platném územním plánu je schválena pro bydlení. Její část je v ochranném pásmu lesa a silnice

V případě umístění nové zástavby, budou objekty umístěny ve vzdálenosti min. 25 m od okraje lesních pozemků. K výstavbě ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesních pozemků bude dále nutný souhlas státní správy lesů. To platí i pro drobné stavby. Oplocení v ochranném pásmu lesa musí být realizováno tak, aby nebylo znemožněno obhospodařování lesních pozemků, a to ne blíže než 5 m od hranice lesních pozemků. Zastavitelné plochy Z1 a Z11 jsou umístěny ve vzdálenosti min. 25 m od hranice lesa.

Srážkové vody z návrhových lokalit budou v případě vhodných hydrogeologických podmínek přednostně zasakovány na pozemcích staveb, případně akumulovány v jímkách a následně využívány pro závlivku.

Všechny plochy přiléhají ke zpevněným komunikacím a vedou kolem nich inženýrské sítě. Uvnitř zástavby je několik pozemků pro umístění jednotlivých rodinných domů.

Vytipované pozemky umožní stavbu asi 50 rodinných domů, ale po návrhové období nepředpokládáme s jejich úplným zastavěním.

V územním řízení při umísťování obytných domů v ochranném pásmu silnic musí být prokázáno splnění limitních hladin hluku z dopravy na dráze v denní i noční době.

Plochy umísťované v ochranných pásmech letiště musí respektovat podmínky těchto pásem.

b2) plochy občanské vybavenosti:

Jsou v území tvořeny stávajícími stavbami a zařízeními v samostatných areálech, nebo jako součást jiných ploch (obytných a smíšených). Jsou členěny do 4 ploch

- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV) (obecní úřad...)
- plochy občanského vybavení – komerční (OM) (prodejny, provozovny...)
- plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) (hřiště)

a) Veřejná infrastruktura

Pozemky a plochy tohoto druhu občanského vybavení jsou dostatečné, jednotlivé objekty je možno umístit i v plochách bydlení.

b) Komerční infrastruktura

Zastoupena je pouze restaurací, obchody a službami. Je v samostatných objektech anebo v částech obytných objektů jako smíšená funkce.

c) Hřbitovy v řešeném nejsou. S jeho zřízením se neuvažuje.

d) Tělovýchovná a sportovní zařízení

V obci jsou sportoviště a hřiště. Plochy sportovišť a areálů jsou stabilizované.

Neuvažuje se s dalšími plochami občanské vybavenosti. Jednotlivé objekty je možno umístit i v jiných funkčních plochách.

b3) plochy veřejných prostranství

Těmito prostory jsou náměstí a parkově upravené plochy v zástavbě, Spravovány a udržovány jsou obcí. Vyžadují pouze ochranu a údržbu. Parkové plochy budou i v navržené obytné zástavbě, jako součást jejich plochy.

Zastavitelné plochy bydlení nepřesahují výměru 2 hektary, proto není v nich v souladu s § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. nutno vymezit veřejné prostranství o výměře minimálně 1000 m².

Před plochou Z4 v Chabeřicích je po její západní straně navrženo veřejné prostranství, jako zastavitelná plocha Z13.

b4) plochy smíšené obytné

Zahrnují se do ní pozemky staveb pro bydlení, občanského vybavení a veřejných prostranství, zeleně a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Jedná se o zástavbu se smíšenými funkcemi, kde není možno a ani účelné její další členění.

b5) plochy výroby a skladování:

a) Výroba průmyslová není zastoupena v řešeném území a ani se s jejím umístěním neuvažuje.

b) Drobná výroba, služby a řemesla - V současné době je v obci zastoupena několika samostatnými areály. Jednotlivé provozovny jsou součástí obytné plochy. S jejím umístěním na jiné ploše se neuvažuje.

c) Výroba zemědělská.

Výroba zemědělská je na 360 ha orné půdy, což je téměř 45% výměry území. Zemědělské areály jsou v Chabeřicích a nevelká plocha v Čížově. Jednotlivé objekty jsou součástí jiných funkčních ploch. Jejich plochy jsou stabilizované.

Nový zemědělský areál v území nevznikne.

c) vymezení systému sídelní zeleně

Zejména kvůli ochraně před nežádoucím zastavěním a z důvodu zkvalitnění obytného prostředí byl v územním plánu vymezen systém sídelní zeleně a stanoveny podmínky jeho využití. Koncepce systému sídelní zeleně je tvořena následujícími funkčními plochami vymezenými v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Podmínky jejich využití jsou uvedeny v části 7.

Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň – (PV)- jsou vymezeny jako plochy stabilizované (stávající) menšího rozsahu. Budou navrženy v rozvojových plochách v dalších stupních dokumentace (územní a stavební řízení).

Navrženo je veřejné prostranství jako plocha Z13 v Chabeřicích.

Plochy zeleně soukromé a vyhrazené – (ZS) jsou vymezeny jako plochy stabilizované.

Plochy zeleně ochranné a doprovodné a plochy zeleně přírodního charakteru jsou zařazeny do funkční plochy smíšené nezastavěného území. Jsou vymezeny jako plochy stabilizované v rámci či v sousedství biokoridorů a biocenter, jako doprovodná zeleň komunikací.

Mimo funkční plochy zeleně je systém sídelní zeleně tvořen zelení, která je v územním plánu zahrnuta do jiných funkčních ploch. Ta je zastoupena zelení veřejně přístupnou, zelení soukromou (např. zahrady obytných celků, zeleň v rámci areálů občanské vybavenosti apod.), zelení solitérní a liniovou (uliční aleje, stromořadí podél silnic, doprovodná a břehová zeleň - tj. stávající interakční prvky zeleně pronikající do ploch zemědělské půdy).

Kromě respektování stávajících funkčních ploch zeleně jsou nově navrženy i další prvky zeleně (zeleň v rámci navržených interakčních prvků v krajině - doplnění ÚSES).

Pro ochranu sídelní zeleně jsou stanoveny následující principy:

- budou respektovány stávající plochy zeleně
- plochy zeleně budou realizovány v rámci jiných funkčních ploch, zejména pak v rámci nových rozvojových lokalit v podobě zeleně veřejně přístupné (v rámci ploch bydlení, ploch smíšených obytných a ploch občanské vybavenosti) a zeleně izolační (zejména po obvodu výrobních areálů).

d) plochy zvláštního účelu – pro obranu státu

V řešeném území do této funkční plochy není začleněna plocha.

5. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSTĚNÍ:

Součástí veřejné infrastruktury jsou plochy občanské vybavenosti pro vzdělávání, zdravotnictví, sociální péči, zařízení církevní a administrativní pro správu obce. Tyto plochy je nutno ve struktuře obce hájit a přednostně využívat pro veřejné účely - jsou vymezeny pod funkčním označením **plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)**. Komerční využívání těchto ploch musí být v souladu s tímto zájmem. Pod touto funkcí jsou v územním plánu samostatně vymezeny plochy zahrnující sídlo obecního úřadu,

Nová zařízení veřejné infrastruktury je ve smyslu návrhu územního plánu možné zřizovat jako přípustnou funkci i ve stabilizovaných funkčních plochách bydlení.

Mimo občanské vybavení veřejného charakteru jsou územním plánem vymezeny následující plochy občanského vybavení:

plochy občanského vybavení – komerční (OM) (prodejny, provozovny...)

plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) - hřiště.

plochy občanského vybavení - hřbitov (OH) (hřbitov)

Plochy občanského vybavení stabilizované i návrhové budou respektovány v souladu s jejich hlavním, resp. přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Jako **plochy veřejných prostranství – (PV)** (včetně veřejné zeleně - Z) jsou územním plánem funkčně vymezeny plochy, které mají významnou prostorotvornou a komunikační funkci - tedy návěsní a uliční prostory v zastavěném území obce, často v okolí objektů občanského vybavení. Uvnitř těchto funkčních ploch je nutná ochrana stávající zeleně, mimo hlavní dopravní tahy je nezbytná zejména podpora funkce obytných ulic. Zvláštní důraz je zde kladen na úpravy veřejných prostranství zejména v urbanisticky hodnotných a pohledově exponovaných lokalitách.

V rámci rozvojových lokalit budou v navazujících dokumentacích navrhovány dostatečné plochy veřejných prostranství pro obsluhu řešeného území dopravní a technickou infrastrukturou, rovněž budou navrhována veřejná prostranství za účelem uspokojení pohody bydlení obyvatel jednotlivých obytných celků.

Jako zastavitelná plocha **Z13**

Označení plochy	značka	Popis plochy - funkce	Podmínky využití - omezení
Z13	PV	Plochy veřejných prostranství je umístěna před plochou Z4	

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Širší vztahy

Z hlediska dopravních vztahů leží Chabeřice mimo základní silniční síť. Přes řešené území neprochází dálnice ani silnice I. třídy. Území je obsluhováno silnicemi III. třídy. V území není zastoupena železniční doprava. Území není dotčeno návrhem koridoru vysokorychlostní trati.

a) plochy silniční dopravy

Správcem silnic I.třídy je Ředitelství silnic a dálnic ČR Praha. Správcem silnic II. a III.třídy je Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje. Komunikace II. a III. třídy jsou v kompetenci Středočeského kraje. Od obce 10 kilometrů jihozápadně je dálnice D1 Praha – Brno s nájezdem u Zruče nad Sázavou. Územím neprochází silnice I. a II. třídy.

Ze silnic I. a II. třídy je nejbližší silnice II/125 Uhlířské Janovice – Kácov západně a silnice II/336 Uhlířské Janovice – Zruč nad Sázavou východně.

Dopravně je napojena silnicí III. třídy č. 3369 ve směru (východ – západ) Zruč nad Sázavou – Kácov). Je obslužnou komunikací Chabeřic a Holšic.

V území jsou to tyto silnice patřící do ostatní sítě (III. třídy):

silnice č. III. třídy č. 3369

ve směru (východ – západ) Zruč nad Sázavou – Kácov). Je obslužnou komunikací Chabeřic a Holšic. Je napojením zástavby tří částí. Délka jejího úseku je asi 4km.

silnice č. III. třídy č. 33610

ve směru (sever - jih) napojení Čížova z Holšic. Je obslužnou komunikací Čížova a části Holšic. Délka jejího úseku je asi 1km.

Návrh

S novým úsekem jiných silnic II. a III. třídy se neuvažuje. Trasy silnic jsou fixovány ekonomickými investicemi a jejich přeložky mimo obec nejsou uvažovány z důvodu poměrně nevelké intenzity provozu.

U nové obytné zástavby navrhované v bezprostředním okolí silničního tělesa nebudou případná požadovaná opatření ke snížení negativních vlivů dopravy hrazena z prostředků správce silniční sítě.

Místní komunikace:

Tyto komunikace mají obslužný charakter. Tyto komunikace obsluhují jednotlivé domy a pozemky. Nejvýznamnější jsou napojení Brandýsa, Chabeřického mlýna a chat ze silnic.

Nově navržené místní komunikace budou v zastavitelných plochách. Jejich parametry a umístění budou řešeny v následných stupních dokumentace (územní a stavební řízení). Podél těchto komunikací v zástavbě je nutno zřídit chodníky z důvodu bezpečnosti chodců. Nové účelové zemědělské komunikace nejsou navrhovány.

Požadavky na napojení

Dopravní napojení bude splňovat ustanovení § 9 a § 22 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Plochy přiléhající ke komunikaci budou splňovat požadavky pro připojení dle ustanovení § 10 zákona o pozemních komunikacích.

Ochrana proti hluku

Obytné objekty situované u silnice budou navrženy tak, aby byly splněny požadavky k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb proti hluku dle platných předpisů. Případná protihluková opatření budou řešena při stavebním a územním řízení.

Doprovodná zařízení silniční dopravy

V území je garážování v samostatných garážích a zbytek na terénu. Nově řešené lokality budou mít navržen dostatečný počet parkovacích míst.

Autobusová doprava

Je provozována v území autobusy soukromého dopravce. V obci jsou zastávky v docházkových vzdálenostech.

Odstavné a parkovací plochy, garáže

Parkování je převážně na soukromých pozemcích a několika veřejných prostranstvích. Většinou se jedná o odstavná stání, která nejsou vymezena dopravními značkami svislými, ani vodorovnými. Automobily se odstavují i v ulicích. Některé areály mají vlastní parkoviště. Pro ostatní parkování jsou využívány přímo obslužné místní komunikace (pokud to jejich šířkové uspořádání umožňuje). Odstavná stání u nové zástavby musí být řešena v rámci vlastních ploch nebo objektů. Nové lokality budou mít dostatečný počet parkovacích míst.

b) plochy železniční dopravy

Území prochází jednokolejná neelektrifikovaná regionální železniční trať č. 212 Čerčany – Světlá nad Sázavou se zastávkami v řešeném území Chabeřice a Čížov.

Plochy tohoto druhu dopravy jsou v řešeném území stabilizované.

c) plochy letecké dopravy

Tento druh dopravy v území není zastoupen.

Vojenské letiště Čáslav ležící 30 kilometrů severovýchodně svými ochrannými pásmy území zčásti ovlivňuje.

d) pěší a cyklistická doprava

Územím prochází značená cyklostezka č. 019přes Chabeřice a Holšice a značená pěší trasa severněji.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

A) VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

a1) Zásobování vodou:

V řešeném území je vodovod obce od roku 1999, ale napojeny na něj nejsou všechny části. Na vodovod jsou napojeny Chabeřice a Holšice, dokončuje se napojení osady Brandýs. Vodovodní přivaděč do osady Čížov bude budován společně s kanalizací a ČOV. Vodní zdroje (studny umístěné severně od Chabeřic) v území mají ochranná pásma. Správcem tohoto vodovodu je Vodohospodářská společnost Vrchlice - Maleč a.s.

Do některých částí obce je zaveden vodovod, do zbývajících bude.

V zájmovém území se nacházejí 3 monitorovací vrty ČHMÚ, které jsou součástí státní monitorovací sítě podzemních vod ČR. Tyto vrty mají dle platného vodohospodářského rozhodnutí stanovené ochranné pásmo o poloměru 500 m. Umístění vrtů je v dokumentaci. V dokumentaci jsou vyznačeny 2 vrty s ochranným pásmem, třetí již není monitorován a tak není vyznačen.

Návrh zásobování vodou

Je zde skupinový vodovod. Dokončuje se napojení osady Brandýs. Napojeny na vodovod budou všechny části obce.

a2) Kanalizace:

Obec nemá provedenu splaškovou kanalizaci svedenou na centrální ČOV.

Chabeřice nemají vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu (odpadní vody jsou zachycovány v bezodtokých jímkách).

Návrh čištění odpadních vod.

Záměrem obce je budovat čistírnu odpadních vod a kanalizační síť. Bude provedena kanalizace s odkanalizováním do čistírny odpadních vod pro celou obec u Čížova.

Vybudování ČOV a kanalizace se připravuje – (povolení vodoprávního úřadu MěÚ Kutná Hora č.j. MKH 005399- 2020 ze dne 17.1.202)..

Srážkové vody z návrhových lokalit budou v případě vhodných hydrogeologických podmínek zasakovány na pozemcích staveb, příp. akumulovány v jímkách a využívány pro zálivku.

V územně plánovací dokumentaci je vyznačena lokalizace ČOV včetně přístupu. Je jedna centrální pro celou obec s umístěním jižně od Čížova - Jako zastavitelná plocha **Z14**.

Označení plochy	značka	Popis plochy - funkce	Podmínky využití - omezení
Z14	TI	Plochy technické infrastruktury je umístěním čistírny odpadních vod,	Má ochranné pásmo, vyznačeno v dokumentaci

B) ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Vytápění stávajících objektů je převážně ještě na tuhá paliva, případně v některých případech elektrická energie buď způsobem akumulacím anebo přímotopným.

Stávající objekty i zástavba v navržených lokalitách bude vytápěna ekologicky šetrným způsobem (kromě elektřiny - nejlépe v kombinaci s akumulací, tepelné čerpadlo, propanbutan, dřevo, biomasa, sluneční energie apod.). Je nutné omezit používání fosilních paliv s vyšším obsahem síry a nespalitelných látek, které při spalování znečišťují přízemní vrstvu atmosféry. Souběžně s uvedenými hlavními způsoby získávání energie pro vytápění je doporučeno, například pro přehřev teplé užitkové vody, využívat i sluneční energii (pomocí solárních kolektorů), popř. další alternativní zdroje energie.

C) ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM, PRODUKTOVOD

Současný stav

Obec není napojena na plynovod.

Návrh

Neuvažuje se, po vyhodnocení stavu, s napojením na plyn. Možnost plynifikace byla prověřována, ale stávající plynovody jsou ve značné vzdálenosti od řešeného území a na území jiných obcí. Také napojení není možné z důvodů technických a ekonomických.

Produktovod v řešeném území není.

D) ZÁSOBENÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Současný stav

Provozovatelem energetického systému VVN, VN a NN je ČEZ Distribuce a.s. Děčín.

Řešené území spadá v zásobování elektrickou energií do oblasti napájecího bodu 110/22 kV Uhlířské Janovice. Obec je napojena z rozvodny R 110/22 vrchním vedením 22 kV z východu. Rozvodný systém je provozován napětím 22 kV. Z něho jsou odbočky venkovního vedení 22 kV napájecí distribuční trafostanice. Stávající vedení není přetíženo.

Stávající trafostanice v obci jsou v současnosti dostačující. Se stavbou nové se neuvažuje, pokud nebude nutná pro zastavitelné plochy.

Při prováděném ověřování nebyly zjištěny a ani nejsou známy větší výkonové požadavky na elektrický příkon.

Návrh

V případě využití výkonových rezerv TS je nutno budovat nové vývody nízkého napětí ze stávajících transformačních stanic, protože přenosové schopnosti stávající distribuční sítě NN jsou vyčerpány. Pro potřeby rozvoje, kromě elektrického vytápění je dostatek elektrické energie. Stávající trafostanice v obci jsou v současnosti dostačující. Se stavbou nové se neuvažuje, pokud nebude nutná pro zastavitelné plochy.

Pro napojení nových zastavitelných ploch bude uvažováno dle potřeby příkonu s umístěním kioskové trafostanice v jejich navržené ploše. Napojena by byla kabelovým vedením ze stávajícího vrchního vedení vedeného přes ní. Ostatní zastavitelné plochy jsou pouze pro jednotlivé rodinné domy a tak budou napojeny ze stávajícího rozvodu.

Současná koncepce zásobování systémem 22 kV je perspektivní a zůstane i ve výhledu zachována. Další požadavky na zvýšení elektrické energie je možno krýt ze stávajících trafostanic po posouzení záměru a dodržení maximální přípustné vzdálenosti místa odběru od trafostanice do 200 m. Nárůst spotřeby elektrické energie bude kryt převážně pouze výměnou stávajících trafo.

Přenosové schopnosti vrchního vedení 22 kV jsou i pro další rozvoj dostatečné a neuvažuje se s návrhem dalšího vedení. Rozvoj bytové výstavby je řešen v menších plochách soustředěných kolem stávající zástavby a k ní přiléhající, což umožňuje napojení podstatné části rozvojových ploch na stávající rozvodný systém NN i za předpokladu jeho rozšíření.

E) TELEKOMUNIKACE:

Provozovatelem kabelové sítě je Telefonica O2. Telefonní ústředna je ve Zručí nad Sázavou. Tato ústředna má dostatečnou kapacitu linek, která bude dostačující i pro další rozvoj. Je možno napojit další účastníky. Její napojení je dálkovým optickým kabelem vedeným mimo řešené území. Rozvody v zástavbě jsou kabelem. Základnové stanice mobilního operátora v území nejsou.

Řešeným územím neprochází radioreléová trasa (RR) Českých radiokomunikací. Je v ní omezení nadzemní zástavby.

Koncepce radio a telekomunikačních zařízení v řešeném území se nemění. Připojení nové výstavby bude řešeno v rámci stávající kabelizace, resp. samostatnými stavbami v případě většího rozsahu výstavby.

F) SBĚR A LIKVIDACE TKO

Odpad je sbírán separovaně a likvidován. Odvoz je na skládku mimo řešené území. Skládka TKO v obci není a ani se s jejím zřízením neuvažuje.

6. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN.

Neurbanizované území je rozděleno na jednotlivé funkční plochy, u kterých jsou stanoveny podmínky využití v části 7. (STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ).

Jedná se o nezastavitelné území.

Skládají se z jednotlivých funkčních ploch.

- Plochy vodní a vodohospodářské (W)
- Plochy zemědělské (NZ)
- Plochy lesní (NL)
- Plochy smíšené nezastavěného území (NS p)
- Plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS)

a) Koncepce uspořádání krajiny

Navržená urbanistická koncepce vychází ze současného stavu využití, uspořádání území a zástavby obce. V blízkosti zástavby je krajina s vysokým podílem zeleně a tedy možností rekreace v ní. Vysoký je i koeficient ekologické stability. Plochy lesních porostů jsou stabilizovány a jsou důležitým prvkem ekologické stability.

Zástavba v přímém kontaktu se zemědělskou půdou bude doplněna přechodovými prvky (zahrady, parkové plochy, zatravněné plochy, aleje...). Toto spolu s obnovou doprovodné zeleně, alejí u cest a silnic a vytvořením sítě nových pěších tras v krajině se zelení, přinese změnu celkového obrazu krajiny a zvýší její rekreační hodnotu. Navrženo je zvýšení pestrosti krajiny vytvářením prvků přírodního charakteru novou plošnou a liniovou zelení. To bude napomáhat ke zvětšování autoregulačních schopností krajiny a zvětšování ekologické stability. Navrženo je vytváření nových přírodních prvků v návaznosti na vodní toky a dopravní komunikace, toto bude doprovázeno posunem hranice zemědělsky obdělávaných ploch od vodních toků, komunikací a zástavby, čímž se vytvoří předpoklad k eliminaci negativních vlivů spojených se zemědělským hospodařením.

Cyklistické a pěší trasy v krajině propojí prvky zeleně v krajině s osídlením a komunikacemi a tím vytvoří ucelený systém. Mohou být umístěny v navržených prvcích ÚSES.

Nejvýznamnějším krajinným prvkem v území je doprovodná zeleň vodních toků. V návrhu je uvažováno s jejím rozvojem a propojením zelení přes plochy zemědělské půdy. Zachování a zkvalitnění životního prostředí bude rozšířením ploch doprovodné zeleně vodních toků.

b) Hodnoty přírodní a krajinařské

Navrženo je zvýšení pestrosti krajiny vytvářením prvků přírodního charakteru - nová plošná a liniová zeleň, tím bude napomáhat ke zvětšování samoregulačních schopností krajiny a tím zvětšování ekologické stability.

Navržena je ochrana a zachování lesní a mimolesní zeleně, alejí podél cest a silnic i soliterních stromů. Rozvíjena je i zeleň uvnitř zástavby jako parkově upravené plochy ve stávající i navržené obytné zástavbě. Respektovány jsou vymezené prvky VKP a ÚSES. V biocentrech ÚSES je zakázána jakákoli stavební činnost, v biokoridorech ÚSES může být udělena výjimka k veřejně prospěšným liniovým stavbám procházejícím kolmo na biokoridor. V krajině jsou celistvé zemědělské pozemky. V návrhu je uvažováno s jejich propojením a rozčleněním plochami zeleně. Řešení krajiny a zeleně je navrženo v souladu se zpracovaným územním systémem ekologické stability.

Návrhem je řešena ochrana a zvýraznění výhledů a krajinného panoramatu.

c) Zeleň

Navržená urbanistická koncepce vychází ze současného stavu využití, uspořádání území a zástavby obce. Zástavba je v příznivé poloze Posázavské pahorkatiny méně intenzivně využívané zemědělské krajiny s vysokým podílem zeleně a možností rekreace v ní.

Plochy v řešeném území Chabeřic jsou zemědělsky využívané v okolí Chabeřic a Holšic. Rozčleněny jsou vodními toky, zelení a komunikacemi. V území bude navržena zeleň v rámci lokálních prvků ÚSES. Zástavba v přímém kontaktu se zemědělskou půdou bude doplněna přechodovými prvky (zahrady, parkové plochy, zatravněné plochy, aleje...). Velkou plochou zeleně jsou stávající lesy. Plochy lesních porostů jsou stabilizovány a jsou důležitým prvkem ekologické stability. Obdobně i travnaté porosty jsou důležitým prvkem ekologické stability.

Zemědělská půda tvoří asi 69 % z celkové výměry v katastru. Krajina jako celek je dle koeficientu ekologické stability (poměr ekologicky stabilních ploch ku ekologicky labilním plochám) je kulturní krajinou v relativním souladu. Nejvíce jich je v severní a jižní části území. Část je orná a část travnaté plochy.

Zájmové území leží v přírodní lesní oblasti Středočeská pahorkatina. Nynější kulturní krajina potlačila původní květenu této oblasti. Lesů je v řešeném území 15 % rozlohy a další rozsáhlé plochy jsou na sousedních katastrech.

Podél vodních toků je doprovodná zeleň. Komunikace jsou lemovány alejemi převážně ovocných stromů a budou nahrazovány novou výsadbou okrasných stromů.

Podíl jednotlivých kultur v řešeném území

Chabeřice výměra 795 ha	orná	zahrady + vinice	sady	trvalý travní porost	lesní	vodní	zastavěné	ostatní
	348 ha	14,5 +0	1,0 ha	182,5 ha	134, ha	8 ha	11,6 ha	102 ha

Krajinu tvoří tyto druhy zeleně.

c1) lesní plochy

v řešeném území 134 hektarů což je asi 15 % z celkové výměry. Zájmové území náleží do přírodní lesní oblasti Středočeská pahorkatina.

Nejvýznamnějšími plochami lesů jsou v severní části území a porosty u Sázavy. Jejich plochy přesahují i na okolní katastry. Menší plochy jsou v krajině a to jako izolované plochy.

Navržena není nová plocha lesa. Navržené plochy zeleně v rámci ÚSES budou mít zastoupení lesních porostů.

c2) parkové a parkově upravené plochy

Těmito prostory jsou návěs a parkově upravené plochy, spravovány a udržovány jsou obcí. Vyžadují pouze ochranu a údržbu. Parkové plochy jsou v navržené rodinné zástavbě jako veřejná prostranství.

c3) hřbitovy

V řešeném území není. S jejich umístěním se neuvažuje.

c4) zeleň sadů, zahrad

Plochy a zahrady jsou stabilizovány a díky porostu jsou dalším prvkem ekologické stability. Velké zahrady jsou u bývalých zemědělských usedlostí. Plochy zahrad jsou navrženy u nové rodinné zástavby jako součást jejich plochy.

Intenzivní sady v území nejsou zastoupeny.

c5) doprovodná a ochranná zeleň, aleje, stromořadí.

Podél vodotečí je doprovodná zeleň. Nejvýznamnější je podél Sázavy. Menšího rozsahu je jako doprovod dalších toků. Komunikace jsou lemovány alejemi stromů (ovocné budou nahrazovány výsadbou okrasných stromů).

Zeleň bude doplněna jako doprovod několika účelových komunikací.

c6) travnaté porosty.

Zeleň je na velké výměře jako trvalý travní porost.

Luční porosty jsou jako kosené louky v krajině i obklopující zástavbu. Největší plochy jsou v jižní části území. Menší plochy lemuje komunikace a okraje lesních a parkových porostů. Obdobně i travnatý povrch mají plochy na návších v zástavbě. Část nivy v inundačním pásu vodních toků je zatravněna.

Nové plochy jsou navrhovány jako součást lemuje ploch zeleně (vodních toků, komunikací a ploch vysoké zeleně) v systému ÚSES a jeho prvků.

Změny v krajině, kromě ÚSES nejsou

d) plochy zemědělské:

Zemědělská půda tvoří asi 69 % z celkové výměry v katastru. Nejvíce jich je v okolí Chabeřic a Holšic. Část je orná a část travnaté plochy.

Krajina jako celek je dle koeficientu ekologické stability (poměr ekologicky stabilních ploch ku ekologicky labilním plochám) je kulturní krajinou v relativním souladu.

Oblast je obilnářská, charakterizována intenzivní výrobou obilovin. Převažuje pěstování pšenice, ozimého ječmene, řepky.

Zemědělské půdy je celkem 545 hektarů.

V řešeném území nejsou provedeny pozemkové úpravy.

Podíl jednotlivých kultur v řešeném území

Chabeřice výměra 795 ha	orná	zahrady + vinice	sady	trvalý travní porost	lesní	vodní	zastavěné	ostatní
	348 ha	14,5 +0	1,0 ha	182,5 ha	134, ha	8 ha	11,6 ha	102 ha

Závlahy a meliorace: V řešeném území je plošné odvodnění pozemků. Dílčí drenáže jsou svedeny otevřenými příkopy do vodotečí. Odvodňovací zařízení – drenáž je majetkem vlastníků a nesmí být jakoukoliv stavbou porušena.

Krajinu vytváří i vodní plochy a toky. Území spadá do povodí Sázavy. Území po jižní hranici protéká řeka Sázava. Významnějším tokem tekoucím přes část území je Chabeřícký potok (ve správě Povodí Vltavy s.p.). Kromě něho jsou v území drobné vodoteče v Holšicích a Čížově (ve správě Povodí Vltavy s.p.).

Kategorii rybných vod je mimo pstruhová.

Zranitelnost území se omezí vybudováním čistírny odpadních vod a kanalizace. Nejsou navrhovány žádné zdroje znečištění, pouze obytná zástavba. Ochrana půdy proti erozi bude řešena pozemkovými úpravami.

Vodní plochy jsou pouze u zástavby jednotlivých částí a v krajině Případné nové vodní plochy budou řešeny v jiných funkčních plochách.

e) Ochrana přírody

V řešeném území nejsou evropsky významné lokality (Natura) a ani ptačí oblasti. V území nejsou chráněná území přírody. Navržené funkční využití nemá vliv na další problematiku vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Památné stromy v území jsou.

- skupina dvou stromů (lípa malolistá) na pozemku č. 1496/4 k.ú. Chabeřice
- strom (lípa malolistá) v obci na pozemku č. 211/3 k.ú. Chabeřice

NÁVRH ÚZEMNÍCH SYSTÉMU A PRVKU EKOLOGICKÉ STABILITY

Návrh místního systému ekologické stability pro obec je převzat ze současného územního plánu.

V současné době se zpracovává dokumentace ÚSES pro celé ORP Kutná Hora na objednávku MěÚ Kutná Hora. Po jeho vyhotovení a schválení bude porovnán s řešením územního plánu a provedeny v územním plánu případné korekce

V řešeném území je stávající prvky ÚSES - nadregionální biokoridor NK78, regionální biokoridor RK 1311. Jsou základní kostrou systému ÚSES v řešeném území. Doplněn je místním systémem ÚSES.

V řešeném území je i stávajícími nadregionální biokoridor - K78. Velká část území leží v jeho ochranné zóně. V rámci ÚSES byl vymezen regionální prvek RK 1311 podél Sázavy. Je základní kostrou systému ÚSES v řešeném území. Na něj navazuje systém místní. Většina prvků je stávajících a funkčních. Nejvyšší biokoridory jsou vedeny údolními nivami toku. Na nich jsou vložena biocentra lokálního významu. Některé biokoridory bude nutno založit. Tvořit je budou v krajině pásy široké 15 – 20 metrů s lučními porosty doplněné o výsadbu listnatých stromů a keřů.

Vzhledem k tomu, že v krajině se vyskytuje velmi vysoký podíl ekologicky stabilních ploch a krajina jako celek je ekologicky stabilní, spočívá návrh ÚSES ve využití stávajících ekologicky hodnotných lokalit jako základu, který bude doplněn systémem prvků. Je to síť biokoridorů a biocenter navržená tak, aby byla vzájemně propojena podobná si stanoviště pro umožnění komunikace jednotlivých biocenter.

Jednotlivé prvky ÚSES jsou popsány v tabulkové části Plánu územního systému ekologické stability.

Lokální biokoridory jsou vedeny kolem toků v řešeném území. Vlastní systém prvků ÚSES je doplněn návrhem interakčních prvků označujících další kvalitní lokality nezařazené do sítě biocenter a biokoridorů.

Cílem bylo vymezit územní systém ekologické stability tak, aby byla co nejméně narušena stávající vlastnická struktura pozemků a aby byla respektována stávající cestní síť. Samozřejmostí je, že návrh ÚSES respektuje a vychází z dochovaných přírodně blízkých biotopů. Zbytky přírodních struktur do ÚSES zapojil taktéž generel lokálního systému, z něhož je v návrhu vycházeno.

Podle Metodiky zpracování ÚSES do územních plánů obcí je „hlavním cílem vytváření územních systémů ekologické stability krajiny, trvalé zajištění biodiversity, biologické rozmanitosti, která je definována jako variabilita všech žijících organismů a jejich společenstev a zahrnuje rozmanitost v rámci druhů, mezi druhy a rozmanitost ekosystémů. Podstatou územních systémů ekologické stability je vymezení sítě přírodně blízkých ploch v minimálním územním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a biologické rozmanitosti území. Je však zřejmé, že vymezení, ochrana a případné doplňování chybějících částí této sítě je pouze jedním z kroků k trvale udržitelnému využívání krajinného prostoru, protože existence takovéto struktury v území nemůže ekologickou stabilitu ani biodiversitu zajistit sama o sobě; je pouze jednou z nutných podmínek pro její zajištění.“

Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

Podmínky využití

Pro funkční využití ploch biocenter je:

- přípustné:

- založení nefunkčních prvků ÚSES (biocenter)
- podpora přirozených porostů
- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- revitalizace vodních toků je žádoucí
- Tvar a lokalizaci biocenter je možné upravit v rámci pozemkových úprav, za předpokladu dodržení maximálních a minimálních rozměrů dle metodiky ÚSES.

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biocentra;

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;
-

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

- přípustné:

- založení nefunkčních prvků ÚSES (biocenter)
- podpora přirozených porostů;
- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- Revitalizace vodních toků je žádoucí.
- Rozměry, délku a trasu biokoridorů je možné upravit v rámci pozemkových úprav, za předpokladu dodržení maximálních a minimálních rozměrů dle metodiky ÚSES.

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

konceptce

Vzhledem k tomu, že v krajině se vyskytuje velký podíl ekologicky stabilních ploch a krajina jako celek se jeví jako ekologicky stabilní, spočívá návrh ÚSES ve využití co největšího počtu ekologicky hodnotných lokalit jako základu. Doplní ho systém prvků, tj. síť biokoridorů a biocenter navržená tak, aby byla vzájemně propojena podobná si stanoviště pro umožnění komunikace jednotlivých biocenter.

Obnova by měla využívat místních dřevin, uplatňována clonná obnova s dlouhou obnovní dobou a výhledově s přechodem na výběrový hospodářský systém. V porostech by měl být předržován určitý podíl starých, zdravých jedinců, podporována přirozená obnova a imisní odolnost a věková diferenciacce. Luční porosty by měly být extenzivně obhospodařovány s jednou, maximálně 2 sečemi, bez hnojení a dalších technických zásahů do porostu. Luční partie pravidelně kosit, nehnojit a nedosévat.

V biocentrech ÚSES je zakázána jakákoli stavební činnost v biokoridorech ÚSES může být udělena výjimka k veřejně prospěšným liniovým stavbám procházejícím kolmo na biokoridor. V těchto prvcích nesmí být měněny druhy pozemků na ornou půdu. Podél vodních toků a ploch budou ponechány zatravněné pásy.

U vymezených prvků se při pozemkových úpravách připouští korekce jejich tras či lokalizace.

f) Prostupnost krajiny a ochrana proti erozi:

Vyšší propustnost krajiny a její rekreační možnosti se zvýší vytvořením nových procházkových tras v okolí toků a nově navržených cest ve stávající a navržené zeleni. Ochrannou zelení s funkcí protierozní a protihlukovou je navržená doprovodná zeleň cest.

g) Ochrana před povodněmi:

Územím protéká významný tok. Na hranici území je řeka Sázava – má stanoveno záplavové území. Vymezuje koryto vodního toku a pozemky přilehlé, jsou zakresleny záplavové plochy průtoků Q100 (stoletá voda). Jako oblast s nejvyšší mírou povodňového nebezpečí je vymezena i aktivní zóna záplavového území. Jsou omezení v záplavovém území.

V řešeném území jsou toky. K zaplavování zástavby v území nedochází. V okolí toků, není zástavba. Území není oblastí s nejvyšší mírou povodňového nebezpečí.

Zástavba není navrhována v blízkosti toků z důvodu možného zaplavování. Územní plán umožňuje revitalizaci u páteřních vodotečí a počítá s pozitivním protipovodňovým přínosem celkové revitalizace. Žádoucí je i zajištění adekvátní propustnosti koryt toků v exponovaných profilech zastavěného území obce, příp. realizace dalších dílčích protipovodňových opatření. U nové zástavby budou dešťové vody likvidovány na vlastním pozemku z důvodu zlepšení odtokových poměrů v území.

Pro potřeby správy a údržby vodního toku je nutné zachovávat volný nezastavěný manipulační pruh v šíři 8 m od břehové čáry významného vodního toku a u ostatních v šíři 6 metrů.

Dalším z limitů pro rozvojovou zástavbu je nezastavitelnost manipulačního pruhu v šíři 8m od břehové hrany významných vodních toků (Sázava) 6 m od břehových hran drobných vodních toků (její pravostranné přítoky) z titulu jejich správy a údržby.

1) V ÚPD je pro vymezené rozvojové plochy uveden způsob zásobení pitnou vodou, likvidace srážkových vod a splaškových odpadních vod.

2) Likvidace splaškových odpadních vod bude se řešit napojením na veřejnou kanalizaci s centrální ČOV. Tam kde by napojení na kanalizaci z technických důvodů nebylo možné, bude jejich likvidace prostřednictvím jímek na vyvážení.

3) Srážkové vody z rozvojových ploch je třeba v maximální možné míře likvidovat přímo na pozemcích, akumulace-zálivka, však, v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, resp. jako vody užitkové. Při odvádění srážkových vod z veřejných ploch je třeba před zaústěním vhodným způsobem řešit retenci (např. trubní), využít přirozeného vsaku (např. do zelených pásů, resp. použitím zámkových dlažeb apod.)

4) Rozvojové plochy musí respektovat omezení daná v aktivní zóně záplavového území, nezastavitelnost záplavového území.

h) plochy rekreace:

K rekreaci v zástavbě slouží parkově upravené plochy ve středu zástavby a hřiště.

Individuelní rekreace je zastoupena chalupami, chatami a rodinnými domy nevyjmutými z bytového fondu. Zařízení veřejné rekreace v území je Chabeřický mlýn. Je v území několik stávajících ploch rekreace rodinné (u Sázavy, u Čížova a Babí lom).

Chabeřice a okolí jsou vyhledávanou rekreační oblastí. Poloha obce v členitém terénu s rozsáhlými lesy, množstvím rybníků je ideální pro celoroční rekreaci.

Územím prochází dvě turistické trasy a jedna značená cykloturistická trasa.

V území jsou pobytové louky, ale nejsou plochy hromadné rekreace.

Ve výhledu se předpokládá další zájem o ubytování v rekreačních chalupách. Rekreační zahrádky v obci nejsou.

V územním plánu jsou pouze plochy

-Plochy rekreace - staveb pro rodinnou rekreaci **RI**)

Návrh uvažuje se novými plochami rekreace.

Výstavba rekreačních objektů je převzata jako jedna plocha schválena platným územním plánem.

S výstavbou dalších objektů rodinné rekreace v krajině se neuvažuje, mimo plochu Z11.

Označení plochy	značka	Popis plochy - funkce	Podmínky využití - omezení
Z11	RI	<p><u>plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci</u> je pokračováním rodinné rekreační zástavby stávající lokality v západní části u Holšic. Je logickým pokračováním již existující zástavby, na kterou navazuje. Výměra celkem 0,116hektaru,</p>	<p>Zástavba bude respektovat ochranné pásmo lesa, do něhož částí zasahuje. Objekty budou umístěny ve vzdálenosti min. 25 m od okraje lesních pozemků</p>

Ch) dobývání ložisek nerostných surovin

Ch1) Poddolování, sesuvy, ložiska nerostných surovin:

Poddolované území není v řešeném území evidováno.

Sesuvy tj. území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry ve smyslu zákona č.62/1988 Sb., v platném znění, se zde nevyskytují.

V katastrálním území Chabeřice je situováno ložisko nevyhrazeného nerostu Chabeřice (subregistr D), těžba dřívější povrchová, jehož správou je pověřena Česká geologická služba.

Tento objekt není limitou územního plánování. Jedná se o dříve těžené ložisko šterkopísku č. 3007000 Chabeřice. Jiné ložisko či prognózní zdroj nerostné suroviny zde evidován není. Není zde vyhlášeno ani chráněné ložiskové území či dobývací prostor. Nejsou zde registrována důlní díla či poddolovaná území.

Limit malé svahové plošné nestability je u Sázavy –vyznačen je v dokumentaci. Není v jeho okolí navrhována zástavba.

Ch2) Sklárky a těžebny

V řešeném území nejsou.

Další limity v území

O1) Ochranná pásma zemědělských areálů

Zemědělský areál je pouze v Chabeřicích a na jihu Čížova, nemá stanoveno ochranné pásmo, slouží pro živočišnou výrobu. Je v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby.

O2) Požární zabezpečení:

Jako požární zabezpečení slouží v obci vodní plochy. V Chabeřicích je požární nádrž a hasičská zbrojnice. Vodovod je osazen požárními hydranty. Nově navržené komunikace budou mít parametry pro příjezd požární techniky.

V souladu s § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., se do územního plánu zapracuje návrh ploch (i víceúčelových) odpovídající potřebám obce, které vyplývají z požadavků civilní ochrany uvedených § 20 vyhlášky č. 380 /2002 Sb.

V technické infrastruktuře při řešení zásobování vodou bude navrženo i zásobování vodou k hasebním účelům, a to v souladu s příslušnými technickými a právními předpisy. V lokalitách, které nebudou pokryty požární vodou ze stávajících odběrných míst, ani z požárních vodovodů, vytvořit podmínky pro výstavbu a údržbu jiných zdrojů požární vody (požární nádrže, studny, odběrná místa z vodních ploch atd.).

Plochy pro umístění nových komunikací včetně úprav komunikací stávajících by měly odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky složek integrovaného záchranného systému včetně těžké techniky jednotek požární ochrany, a to i v návaznosti na nástupní plochy u objektů, kde jsou technickými a právními předpisy požadovány.

O3) Požadavky z hlediska civilní ochrany: jsou uvedeny v § 20 vyhlášky č.380/2002 Sb.

K varování obyvatelstva je požární siréna a využit může být i místní rozhlas. V území nejsou stálé tlakově odolné kryty. Ukrytí obyvatel je možné v plochách výroby a občanského vybavení. Nouzové ubytování je možno provizorně. Stravování v obci možno v restauraci. Zdravotnické zabezpečení je mimo území. Nouzové zásobení elektrickou energií je pouze z generátorů, vodou z cisteren. Mimořádné události (havárie...) se v území nepředpokládají.

O4) Požadavky z hlediska obrany státu:

Dotčený orgán státní správy pro zajišťování obrany ČR je Ministerstvo obrany.

Zájmy armády a obrany státu zastupuje MO ČR. Tyto zájmy jsou uplatněny a v jejich prospěch byla vyhlášena ochranná pásma.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany: - OP radaru SRE, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Z obecného hlediska budou respektovány parametry příslušné kategorie komunikace a ochranná pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému. Návrhem nejsou dotčeny nemovitosti ve vlastnictví ČR-MO.

„Celé správní území obce je situováno ve vzdušném prostoru LK TSA Ministerstva obrany“

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: - Vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách LK TSA (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz. jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána

Řešené území se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů (OP RLP) - letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP - jev 102a), které je nutno respektovat podle § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání ve znění pozdějších předpisů

- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren

- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

V tomto ochranném pásmu lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby pouze na základě závazného stanoviska MO.

Ochranná pásma letiště Čáslav byla vyhlášena územním rozhodnutí stavebního úřadu Čáslav dne 17.5.2002 č.j. výst.1271/2001.

Celé řešené území je v ochranném pásmu leteckých pozemních zařízení radionavigačních tohoto letiště.

Ochrana proti hluku

Obytné objekty situované u silnice budou navrženy tak, aby byly splněny požadavky k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb proti hluku dle platných předpisů. Případná protihluková opatření budou řešena při stavebním a územním řízení.

7. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ, PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Území je rozděleno na plochy (zastavěné,zastavitelné nebo nezastavitelné):

A) Plochy bydlení – v rodinných domech - venkovské	(BV)	
A1) Plochy bydlení – vícepodlažní (v bytových domech)	(BH)	
B) Plochy občanského vybavení	veřejná infrastruktura	(OV)
	komerční zařízení malá a střední	(OM)
	tělovýchovná a sportovní zařízení	(OS)
C)Plochy rekreace – staveb pro rodinnou rekreaci	(RI)	
D) Plochy veřejných prostranství	(PV)	
E) Plochy dopravní infrastruktury- silniční, místní, železniční	(DS,DM, DZ)	
F) Plochy technické infrastruktury	(TI)	
G) Plochy smíšené obytné -- venkovské	(SV)	
H) Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	(VZ)	
I) Plochy vodní a vodohospodářské	(W)	
J) Plochy zemědělské	(NZ)	
K) Plochy lesní	(NL)	
L) Plochy smíšené nezastavěného území	(NSp)	
M) Plochy zeleně soukromá a vyhrazená	(ZS)	
N) Plochy zeleně ochranná a izolační	(ZO)	

A. Plochy bydlení –v rodinných domech - venkovské (BV)

1. převažující účel využití (hlavní využití)

Výlučně bydlení předměstského a venkovského charakteru v rodinných domech s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a omezeným chovem domácího zvířectva, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu a související dopravní a technickou infrastrukturou

2. Ve vymezeném území je přípustné:

- rodinné domy
- dočasné ubytování (max. 12 lůžek)
- sportovní a rekreační plochy (pro potřeby obyvatel domů - max. 600 m² plochy pozemku)
- stavby pro chovatelství do 25m² pro vedlejší zemědělské samozásobitelské hospodářství
- veřejná zeleň, liniová a plošná, veřejná prostranství
- doplňkové stavby (pergoly, terasy, kolny, skleník, zimní zahrady...) související s bydlením
- garáže pro potřeby domů

3. Ve vymezeném území je podmíněně přípustné:

- malé ubytovací zařízení a zařízení pro staré občany (maximálně 15 lůžek)
- služby, stavby pro obchod o výměře pozemku do 1000 m², stravovací zařízení pro jeho obsluhu
- stavby pro rodinnou rekreaci – pouze v zastavěném území
- řemeslné provozovny pro obsluhu tohoto území (stodoly, drobné výroby, řemeslné dílny a služby) ,které svým provozem a případnými negativními vlivy (hluk,zápach a pod ...) nepřesáhly hranice této provozovny, případně pozemku, který je k jejímu provozu využíván (svým provozováním a technickým zařízení nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území)
- kulturní, školská, zdravotnická a sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území,
- parkoviště a odstavná stání pro osobní vozidla
- bytové domy (které mají více než 3 byty)
- nezbytné plochy technické a dopravní infrastruktury, místní komunikace

4. Ve vymezeném území je nepřípustné:

- letní kina a otevřená zábavná zařízení
- hospodářství zemědělských provozoven (s výjimkou chovu domácích a drobných zvířat v přiměřeném omezeném množství) a sklady, technické vybavení, odstavné plochy a garáže pro nákladní vozidla
- stavby pro výrobu a skladování průmyslové, zemědělské stavby, servisy a čerpací stanice pohonných hmot

Regulativy prostorových poměrů a výšky zástavby:

V těchto plochách bude prováděna výstavba vhodným způsobem tzn. respektující dané místní prostředí, jeho měřítko a tvarosloví.

- chov domácích a drobných zvířat v přiměřeném (omezeném) množství, vzdálenost objektů hospodářských zvířat a odpadu (hnojišť) od oken obytl. domů minimálně 15 m, nutno zajistit hygienicky nezávadný provoz, vzhledově nesmí narušovat prostředí, stavby musí odpovídat stavebnímu zákonu

- v případě možnosti připojení na veřejné sítě je povinnost jejich využití

Zastavěnost pozemku u nové výstavby maximálně 40 %. Objekty budou mít maximálně 2 nadzemní podlaží a podkroví. Respektována bude současná hladina zástavby.

Objekty budou umístěny ve vzdálenosti min. 25 m od okraje lesních pozemků. K výstavbě ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesních pozemků bude dále nutný souhlas státní správy lesů. To platí i pro drobné stavby

A1. Plochy bydlení vícepodlažní (v bytových domech) (BH)
1. převažující účel využití (hlavní využití) - výlučně pro bydlení v bytových domech s možností oddechu a rekreace, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu
2. Ve vymezeném území je přípustné: - bytové domy - sportovní a rekreační plochy (pro potřeby obyvatel domů) - veřejná zeleň, liniová a plošná, veřejná prostranství - drobné doplňkové stavby (pergoly, terasy, kolny, skleník...) - odstavná stání a garáže pro potřeby těchto domů
3. Ve vymezeném území je podmíněně přípustné: - služby a drobné provozovny charakteru služeb, které svým provozem a případnými negativními vlivy (hluk, zápach a pod ...) nepřesáhly hranice této provozovny, případně pozemku, který je k jejímu provozu a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území. Budou pouze v rámci objektů bydlení. - stavby občanského vybavení charakteru služeb, malé zařízení služeb a obchodní * nezbytné plochy technické a dopravní infrastruktury, místní komunikace pro potřeby tohoto území * rodinné domy
4. Ve vymezeném území je nepřípustné: - letní kina a otevřená zábavná zařízení - hospodářství zemědělských provozoven a sklady, technické vybavení, odstavné plochy a garáže (mimo pro osobní vozidla) - zpracovatelské provozovny zemědělských podniků a lesnických provozů, průmyslová výroba - stavby pro výrobu a skladování průmyslové, zemědělské stavby, servisy a ČSPH - výroba solární energie
Regulativy prostorových poměrů a výšky zástavby: V těchto plochách bude prováděna výstavba vhodným způsobem tzn. respektující dané místní podmínky a do výšky maximálně stávajících domů. Zastavěnost pozemku maximálně 50 %.

B . Plochy občanského vybavení - (O..)
1. převažující účel využití (hlavní využití) Slouží občanskému vybavení a službám, které je předmětem veřejného a komerčního zájmu - v případě církevních staveb kultovním účelům
veřejná infrastruktura (OV) – plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti sloužící například pro vzdělávání, výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu
2. Ve vymezeném území je přípustné: - hřiště, zeleň veřejná a vyhrazená (liniová i plošná), veřejná prostranství - doplňující stavby související se základním účelem plochy - stavby pro obchod, stravování, kulturu, sociální péči, služby a dočasné ubytování, komunální služby, školství a zdravotnictví, stavby pro tělovýchovu a sport, bydlení - odstavné plochy, parkoviště a garáže pro potřeby těchto staveb, související dopravní a technická infrastruktura
3. Ve vymezeném území je podmíněně přípustné: - služby a drobné provozovny charakteru služeb, které svým provozem a případnými negativními vlivy (hluk,zápach a pod ...) nepřesáhly hranice této provozovny, případně pozemku, který je k jejímu provozu a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

<p>4 . Ve vymezeném území je nepřipustné:</p> <ul style="list-style-type: none"> - letní kina a otevřená zábavná zařízení - hospodářství zemědělských provozoven a k tomu náležející byty a sklady. - zpracovatelské provozovny zemědělských podniků a lesnických provozů - stavby pro výrobu a skladování, průmyslové, zemědělské stavby, servisy a čerpací stanice pohonných hmot
<p>Regulační zásady: veškeré stavební úpravy, přístavby, nové stavby v těchto plochách budou prováděny způsobem respektujícím dané místní podmínky a do výšky maximálně stávajících domů. Zastavěnost pozemku maximálně 50 %. Objekty budou umístěny ve vzdálenosti min. 25 m od okraje lesních pozemků. K výstavbě ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesních pozemků bude dále nutný souhlas státní správy lesů. To platí i pro drobné stavby</p>
<p>komerční zařízení – malá a střední.... (OM) – plochy převážně komerční občanské vybavenosti sloužící například pro administrativu, prodej, ubytování, stravování, služby</p>
<p>2. Ve vymezeném území je přípustné:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hřiště, zeleň veřejná a vyhrazená (liniová i plošná), veřejná prostranství - doplňující stavby související se základním účelem plochy - stavby pro obchod, služby a s tím související sklady, stravování, kulturu, sociální péči, služby a dočasné ubytování, komunální služby, školství a zdravotnictví, stavby pro tělovýchovu a sport, bydlení - odstavné plochy, parkoviště a garáže pro potřeby těchto staveb, související dopravní a technická infrastruktura
<p>3. Ve vymezeném území je podmíněně přípustné:</p> <ul style="list-style-type: none"> - služby a drobné provozovny charakteru služeb, které svým provozem a případnými negativními vlivy (hluk, zápach a podobně) nepřesáhnou hranice této provozovny, případně pozemku, který je k jejímu provozu a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území - bydlení
<p>4 . Ve vymezeném území je nepřipustné:</p> <ul style="list-style-type: none"> - letní kina a otevřená zábavná zařízení - hospodářství zemědělských provozoven a k tomu náležející byty a sklady. - zpracovatelské provozovny zemědělských podniků a lesnických provozů - stavby pro výrobu a skladování, průmyslové, zemědělské stavby, servisy a čerpací stanice pohonných hmot
<p>Regulační zásady: veškeré stavební úpravy, přístavby, nové stavby v těchto plochách budou prováděny způsobem respektujícím dané místní podmínky a do výšky maximálně stávajících domů. Zastavěnost pozemku maximálně 50 %. Objekty budou umístěny ve vzdálenosti min. 25 m od okraje lesních pozemků. K výstavbě ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesních pozemků bude dále nutný souhlas státní správy lesů. To platí i pro drobné stavby</p>
<p>tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) – plochy pro tělovýchovu a sport</p>
<p>V této ploše je přípustné –</p> <ul style="list-style-type: none"> - objekty pro sport, zájmovou činnost, stavby pro sport a tělovýchovu - hřiště, zeleň veřejná a vyhrazená (liniová i plošná), veřejná prostranství - doplňující stavby související se základním účelem plochy - zeleň, nezbytná technická a dopravní infrastruktura
<p>Nepřipustné využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> - je vše to, co nesouvisí a je neslučitelné se základním určením této plochy

C . Plochy rekreace– staveb pro rodinnou rekreaci(RI)
<u>1.Vymezené území slouží:</u> Pro sportovní využití, zájmovou činnost a rekreaci (hřiště, plochy staveb pro rodinnou rekreaci tj. chat a rekreačních domků)
<u>2. převažující účel využití (hlavní využití)</u> - stavby pro rodinnou rekreaci - hřiště a vodní plochy - veřejná a vyhrazená zeleň, vodní plochy a toky - dopravní a technická infrastruktura slučitelná se základní funkcí
<u>3.Ve vymezeném území je podmíněně přípustné:</u> - služby a občerstvení pro areál - odstavná stání, parkoviště a garáže sloužící potřebám těchto zařízení
<u>4.Ve vymezeném území je nepřípustné:</u> - hospodářství zemědělských provozoven a jejich sklady a technické vybavení - zpracovatelské provozovny zemědělských podniků a lesnických provozů - stavby pro výrobu a skladování, průmyslové, zemědělské stavby, servis a ČSPH - letní kina a otevřená zábavná zařízení
<u>Regulativy prostorových poměrů a výšky zástavby:</u> Bude prováděna výstavba spojená se sportovním a rekreačním využitím. Zástavba bude maximálně přízemní s obytným podkrovím. Zastavěnost pozemku max. 25 %. V těchto plochách rekreace bude jímání odpadních vod a jejich odvoz na ČOV. Minimální velikost pozemků bude odpovídat velikosti pozemků v blízkém okolí těchto lokalit. <u>Objekty budou umístěny ve vzdálenosti min. 25 m od okraje lesních pozemků. K výstavbě ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesních pozemků bude dále nutný souhlas státní správy lesů. To platí i pro drobné stavby</u>

D. Plochy veřejných prostranství ... (PV) – plochy, které mají významnou prostorotvornou a komunikační funkci a je třeba je samostatně vymežit (například parky, návsi)
<u>1.Vymezení území:</u> Těmito prostory jsou návěs a parkově upravené plochy v zástavbě. Stavby jsou povoleny jen související s funkcí veřejné zeleně, dětských hřišť a komunikacemi a slučitelné s účelem veřejných prostranství.
<u>Přípustné jsou:</u> - drobné sakrální stavby a stavby sloužící k údržbě těchto ploch, pěší a cyklistické stezky, hřiště, altánky, odpočívky
<u>Podmíněně přípustné jsou:</u> - vodní plochy - dopravní a technická infrastruktura - občanské vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství
<u>Nepřípustné využití:</u> ostatní stavby a činnosti neslučitelné s hlavní využitím plochy

E . Plochy dopravní infrastruktury – (D...)
<u>1. převažující účel využití (hlavní využití)</u> – pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací, drah, letišť a vodních cest
 - silniční (DS)a místní (DM)
Jsou to: <u>pozemní komunikace</u> - silnice: výhledové přeložky silnice včetně napojení, křižovatek, situování autobusových zastávek s čekárnami, odstavné a parkovací plochy, areály údržby

pozemních komunikací a čerpací stanice pohonných hmot, místní a účelové komunikace
- *místní komunikace* propojující zástavbu území obce včetně chodníků, veřejná prostranství
- *účelové komunikace*: polní a lesní cesty, cyklistické cesty, parkovací plochy

Pozemní komunikace navržené jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, sloužící pro danou funkci. Dopravním plochám se vylučuje využití pro jinou funkci.

Přípustné jsou dopravní stavby (silnice i komunikace), podzemní liniové stavby a doprovodná zeleň, čekárny, stavby pro údržbu, zpevněné, skladovací a manipulační plochy, odstavné a parkovací plochy

Nepřípustné jsou ostatní stavby nesouvisející s hlavním využitím těchto ploch

- železniční (DZ)

Přípustné jsou železnice a související stavby pro železniční dopravu, podzemní liniové stavby a doprovodná zeleň, stavby pro údržbu, provoz a správu, zpevněné, skladovací a manipulační plochy, odstavné a parkovací plochy, stavby a zařízení pro občanské vybavení a ubytování související s drážní dopravou

Nepřípustné jsou ostatní stavby nesouvisející s hlavním využitím těchto ploch

Regulační zásady dopravních ploch:

Charakter zástavby bude respektovat dané prostředí (měřítkem zástavby a výškou objektů).
Tomu bude i odpovídat podlažnost.

F. Plochy technické infrastruktury - (TI)

1. převažující účel využití (hlavní využití)

Jedná se o výrobu a zásobování elektřinou, plynem, vodou, odvádění a čištění odpadních vod, zpracování a zneškodňování odpadu, telekomunikační zařízení, plochy pro dočasné shromažďování odpadů (recyklační dvory)

Je na nich přípustné umisťovat pouze stavby a zařízení, které slouží pro zařízení a provozování zásobovacích sítí.

Přípustné jsou: - garáže a drobné stavby, pokud nejsou v rozporu s charakterem technických zařízení, komunikace a zeleň

Nepřípustné jsou ostatní stavby nesouvisející s hlavním využitím těchto ploch

G. Plochy smíšené obytné -- venkovské (SV)

1. převažující účel využití (hlavní využití)

Bydlení venkovského charakteru, podnikatelská činnost a služby, nerušící obslužné funkce místního významu a související dopravní a technická infrastruktura

2. Ve vymezeném území je přípustné:

- bydlení, dočasné ubytování
- sportovní a rekreační zařízení
- veřejná zeleň, liniová a plošná, veřejná prostranství
- doplňkové stavby související s hlavním využitím, garáže a odstavná stání pro potřeby plochy

3. Ve vymezeném území je podmíněně přípustné:

- ubytovací zařízení a zařízení pro staré občany
- služby, stavby pro obchod o výměře pozemku do 1000 m², stravovací zařízení
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci
- služby, podnikatelská činnost a nerušící výroba (výroba řemeslná a zemědělská) s účelovými stavbami a prostory, které svým provozem a případnými negativními vlivy (hluk, zápach apod.) nesmí negativně ovlivňovat sousední chráněné objekty i venkovní prostor v souladu s požadavky příslušných platných právních předpisů a norem a ani území za hranicí pásma hygienické ochrany, je-li vymezena (svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území)
- nezbytné plochy technické a dopravní infrastruktury
- zemědělské stavby, servisy a čerpací stanice pohonných hmot
- trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb

4. Ve vymezeném území je nepřípustné:

- letní kina a otevřená zábavná zařízení
- stavby pro výrobu a skladování průmyslové

Regulativy prostorových poměrů a výšky zástavby:

V těchto plochách bude prováděna výstavba vhodným způsobem tzn. respektující dané místní prostředí, jeho měřítko a tvarosloví.

- v případě možnosti připojení na veřejné sítě je povinnost jejich využití

Zastavěnost pozemku u nové výstavby maximálně 40 %. Objekty budou mít maximálně 2 nadzemní podlaží a podkrovní. Respektována bude současná hladina zástavby.

Objekty budou umístěny ve vzdálenosti min. 25 m od okraje lesních pozemků. K výstavbě ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesních pozemků bude dále nutný souhlas státní správy lesů. To platí i pro drobné stavby

H . Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)

1. převažující účel využití (hlavní využití)

- pro zemědělskou výrobu a umístění zařízení zemědělských, lesnických a rybářských provozoven a přidružené drobné výroby, provoz nesmí svými negativními vlivy (například hluk, vibrace atd.) přesahovat hranice zón v návaznosti na plochy obsahující chráněné prostory a chráněné prostory staveb

2. Ve vymezeném území je přípustné:

- hospodářství zemědělských provozoven a k tomu náležející byty správců a majitelů, sklady, technické vybavení, odstavné plochy a garáže, zemědělské stavby
- zpracovatelské provozovny zemědělských podniků a lesnických provozů
- drobné výrobní a řemeslné provozy, opravny, zahradnictví, pokud nejsou v rozporu s charakterem těchto ploch, hygienických a jiných pásem

3. Ve vymezeném území je podmíněně přípustné:

- čerpací stanice pohonných hmot, technická a dopravní infrastruktura
- ostatní výrobní a řemeslné provozy a služby, které svým provozem a charakterem neruší základní účel areálu, administrativa

4. ve vymezeném území je nepřípustné:

- bydlení (bytové a rodinné domy)
- stavby pro rekreaci a ubytování, sportovní a rekreační plochy
- ubytovací zařízení
- kulturní, zdravotnická a sportovní zařízení

Regulační zásady:

Charakter zástavby bude respektovat dané prostředí (měřítkem zástavby a jeho tvaroslovím). Bude kladen důraz na řešení zeleně i v areálu. Respektování hygienických ochranných pásem i požárních (počty zvířat dle vyhlášených ochranných pásem). Nařizovat ochrannou zeleň a řešit přednostně zasakování srážkových vod na pozemcích (v místech vzniku). Je doporučena maximální zastavěnost 40% plochy pozemku.

I) . Plochy vodní a vodohospodářské ...(W)

1. převažující účel využití (hlavní využití)

Zahrnují vodní plochy, koryta vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

přípustné jsou vodohospodářské stavby - jezy, hráze spojené s ochranou a využíváním vodních zdrojů, zeleň a křížení s liniovými stavbami, kanály, související pozemky a stavby dopravní a technické infrastruktury

nepřípustné jsou ostatní stavby nesloužící pro vodohospodářské využití ploch

J . Plochy zemědělské ...(NZ)

1. převažující účel využití (hlavní využití)

Jedná se o pozemky zemědělského půdního fondu a pozemky staveb a zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- slouží pro zemědělskou rostlinnou výrobu

přípustná jsou technická opatření ke zvýšení produkce (meliorace, závlahy...), plochy zeleně a lesa, vodní plochy a toky, komunikace

Podmíněně přípustné jsou jednotlivé stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu (pro obhospodařování půdy), účelové komunikace, nová zeleň, liniové a inženýrské stavby, stavby pro zemědělskou prvovýrobu, přístřešky pro dobytek, silážní žlaby. Stavby musí být v souladu s § 18 odstavce 5 stavebního zákona.

nepřípustné jsou ostatní stavby nesloužící pro zemědělské využití pozemků, oplocení pozemků vyjma oplocení za účelem pastvy, případně oplocení intenzivních ovocných sadů.

K . Plochy lesní ... (NL)

Podmíněně přípustné stavby jsou: hájenka, sklady krmiv, náradí..., sloužící pro lesní výrobu, účelové komunikace, dopravní a technická infrastruktura, vodní plochy a toky, komunikace
Stavby musí být v souladu s § 18 odstavce 5 stavebního zákona.

Nepřípustné jsou ostatní stavby nesloužící pro lesní hospodářství

L . Plochy smíšené nezastavěného území ... (NSp)

Jsou zde zahrnuty plochy pozemků ležících mimo zastavěné území určených pro plnění funkcí lesa, zemědělského půdního fondu, vodních ploch, zeleně a doplňující technické a dopravní infrastruktury. **Je to smíšené území, proto není možné a ani účelné jejich další členění pro potřeby regulace zástavby. V tomto ÚP řešeno společnou regulací.**

U těchto ploch se nesmí měnit jejich stupeň ekologické stability směrem k nižšímu.

1. převažující účel využití (hlavní využití) - zeleň

Pro potřeby řešení krajiny jsou rozděleny na:

- Plochy nezastavěného území – **přírodní** (NSp)

(*převažuje zeleň*)

(*převažuje zemědělské využití - travnatý porost*)

Přípustné jsou: - drobné sakrální stavby a stavby sloužící k údržbě těchto ploch, pěší a cyklistické

stezky, hřiště, altánky, odpočívky, zeleň včetně lesů
<u>Podmíněně přípustné jsou</u> : - liniové stavby a komunikace - vodní plochy - dopravní a technická infrastruktura
<u>Nepřípustné</u> jsou ostatní stavby nesloužící pro lesní hospodářství, obhospodařování půdy a vodních ploch, oplocení pozemků vyjma oplocení za účelem pastvy, případně oplocení intenzivních ovocných sadů.

<u>M . Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená - (ZS)</u>
<u>1. převažující účel využití (hlavní využití)</u> Zahrnují pozemky zahrad a pozemků souvisejících se zástavbou, které nemohou být v jiných typech ploch. Vymezují se z důvodu možné výstavby doplňkových objektů na nich.
<u>Přípustné jsou</u> : - zeleň , stavby pro obhospodařování těchto pozemků (u zahrádek zahradní domky) bez místností k rekreaci a bydlení, drobná samozásobitelská činnost, nerušící okolní pozemky a zástavbu
<u>Podmíněně přípustné jsou</u> : - stavby pro skladování a provoz do 80 m2, liniové stavby a stavby technického vybavení, dopravní infrastruktura, jednoduché stavby doplňující potřeby přílehlého rodinného domu (kolna...) max. 25 m2. Stavby maximálně o 1.NP,garáž
<u>Nepřípustné</u> jsou ostatní stavby (bydlení, výroba, rekreace, občanské vybavení) nesloužící hlavnímu účelu plochy, oplocení pozemků vyjma oplocení za účelem pastvy, případně oplocení intenzivních ovocných sadů.

<u>N . Plochy zeleně ochranná a izolační - ZO</u>
Jsou zde zahrnuty plochy pozemků ležících mimo zastavěné území určených pro plnění funkcí izolační a doprovodné zeleně a doplňující technické a dopravní infrastruktury. U těchto ploch se nesmí měnit jejich stupeň ekologické stability směrem k nižšímu.
<u>1. převažující účel využití (hlavní využití) - zeleň</u> (plochy a pásy doprovodné a ochranné zeleně
<u>Přípustné jsou</u> : - drobné sakrální stavby a stavby sloužící k údržbě těchto ploch, pěší a cyklistické stezky, hřiště, altánky, odpočívky, zeleň včetně lesů
<u>Podmíněně přípustné jsou</u> : - liniové stavby a komunikace - vodní plochy - dopravní a technická infrastruktura
<u>Nepřípustné</u> jsou ostatní stavby nesloužící funkci zeleně

PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Ochrana krajinného rázu je zakotvena při návrhu a regulaci jednotlivých složek krajiny (plochy zeleně, vodní plochy, plochy zemědělské...).

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

(dle § 2 odst.1 písm. l zákona č.183/2006 Sb. -stavební zákon)

Dopravní infrastruktura	
WD1	nejsou
Technická infrastruktura	
vodní hospodářství	
WT1 WT2	Čistírna odpadních vod Navržená kanalizace
Energetika	
	nejsou

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ:

(podle § 2 odstavce 1 písmeno m) zákona č.183/2006 Sb.-stavební zákon)
založení prvků územního systému ekologické stability (označení VÚprvky ÚSES)

VÚ1	nadregionální biokoridor - K 78
VÚ2	nadregionální biokoridor – RBK 1311
VÚ3	lokální biocentrum – BC 2
VÚ4	lokální biocentrum – BC 3
VÚ5	lokální biocentrum – BC 4
VÚ6	lokální biocentrum – BC 5
VÚ7	lokální biocentrum – BC 6
VÚ8	lokální biocentrum – BC 8
VÚ9	lokální biocentrum – BC 9
VÚ10	lokální biocentrum – BC 10
VÚ11	lokální biocentrum – BC 11
VÚ12	lokální biocentrum – BC 12
VÚ13	lokální biocentrum – BC 13
VÚ14	lokální biokoridor – BK 3
VÚ15	lokální biokoridor – BK 6
VÚ16	lokální biokoridor – BK 76
VÚ17	lokální biokoridor – BK 93
VÚ18	lokální biokoridor – BK 411
VÚ19	lokální biokoridor – BK 1112

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu:

V území nejsou a nové nejsou navrhovány.

Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Nejsou navrhovány.

9. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

– **snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami**.....označení **WK**

Nejsou navrhovány.

– **zvyšování retenčních schopností území**.....označení **WR**

Nejsou navrhovány.

– **ochrana archeologického dědictví**.....označení **WO**

Nejsou navrhovány.

10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI :

Textová část územního plánu je na 36 listech

Počet výkresů grafické části : 3

Textová část odůvodnění územního plánu je na 27 listech.

Počet výkresů grafické části : 3

11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

- Není navrhováno vymezení ploch ani koridorů, ve kterých by bylo rozhodování v území podmíněno zpracováním využití územní studie.

12. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ ETAPIZACE

Ze záměry navrženými v územním plánu se počítá v návrhovém období. Nejsou rozděleny do etap, Podmiňující záměry nejsou.



ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obsah textové části odůvodnění územního plánu:

- 1) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
- 2) vyhodnocení splnění požadavků zadání, v případě zpracování též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu
- 3) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
- 4) informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno
- 5) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ:

1.Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších vztahů.

Dle schválené Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3,5 a 4 leží řešené území jižně od rozvojové osy OS5 Rozvojová osa Praha – (Kolín) - Jihlava – Brno (Její vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnici D1, silnice I/38 a I/2).

Republikový význam má vymezení koridoru pro vysokorychlostní železniční trať (VRT) Praha – Brno procházející severně od řešeného území.

Z hlediska územně plánovací dokumentace vydané krajem ZÚR (**Zásady územního rozvoje Středočeského kraje** (ZÚR SK) ve znění ve znění aktualizací č. 1, 2, 6 a 7), byl proveden soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem v celém správním území obce.

Leží západně od rekreační oblasti SOBk4 Dolní Kralovicko – Zbýšovsko.

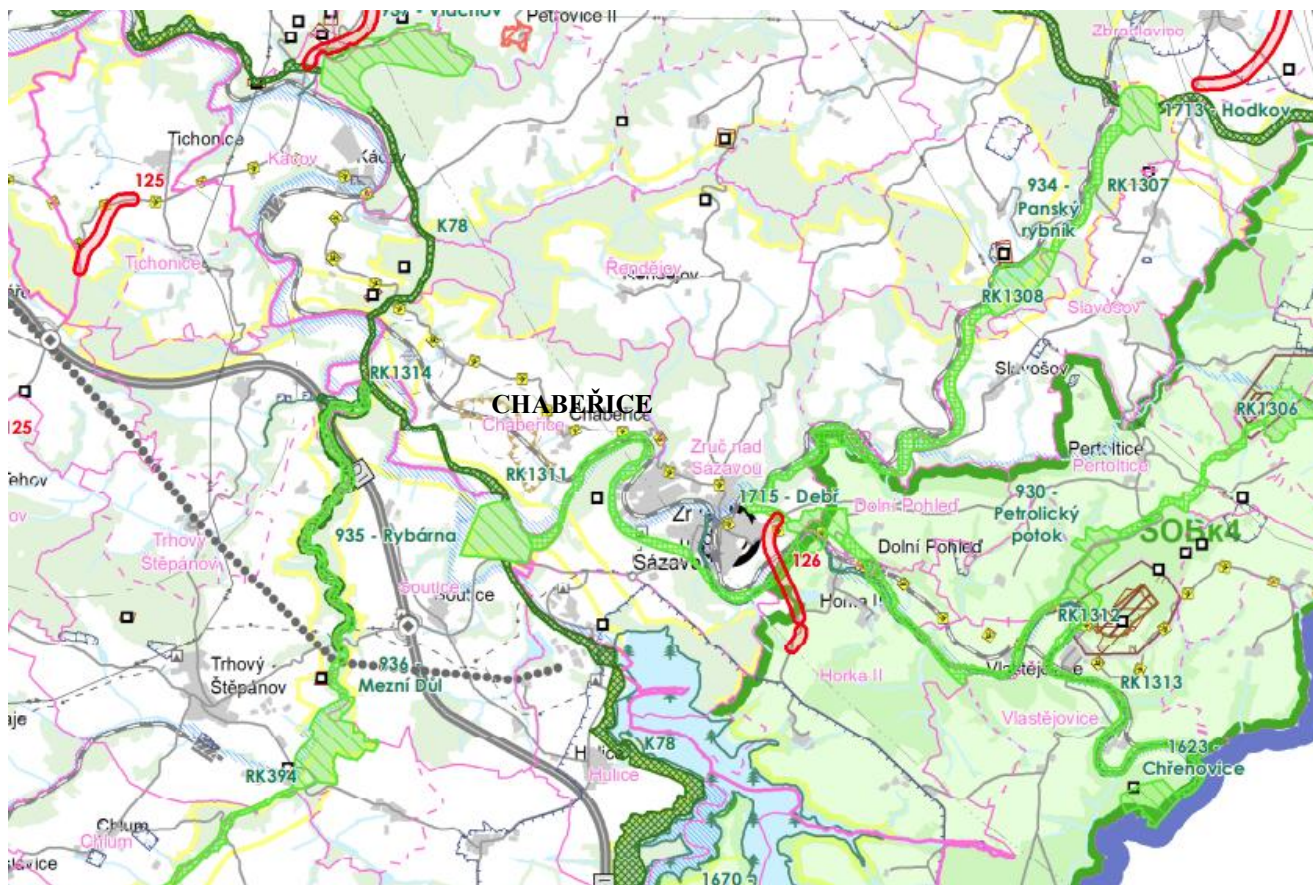
Jako veřejně prospěšné nejsou v ZÚR v území navrženy žádné stavby.

Jako veřejně prospěšná opatření jsou v ZÚR navrženy prvky ÚSES - nadregionální biokoridor NK78, regionální biokoridor RK 1311.

Územní plán bude respektovat požadavky na ochranu a upřesní vymezení skladebných částí ÚSES.

V ZÚR jsou vyznačeny pozorovací vrty ČHMÚ, ochranné pásmo NRBK a hlavní cyklotrasa č.19. železniční trať č. 212 Čerčany – Světlá nad Sázavou.

Záměry z výše uvedených dokumentací jsou vyznačeny a zpřesněny územním plánem.



ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

odůvodnění - grafická část

Výkres : **II.1. koordinační výkres**

VÝŘEZ ZE ZÚR ÚZEMÍ

Obec Chabeřice leží v jižní části okresu Kutná Hora, asi 25 km jižně od Kutné Hory a 2 kilometry západně od Zruče nad Sázavou. Rozsah území: katastrální území k.ú. Chabeřice o výměře 795 hektarů.

Počet částí obce 4, počet ZSJ 3. Pověřený obecní úřad Zruč nad Sázavou. Jsou v návaznosti na město Zruč nad Sázavou.

Má části Chabeřice, Čížov, Holšice, Brandýs, Chabeřický mlýn a chatové osady v krajině. Obec patří do kategorie malých obcí do 500 obyvatel a leží v oblasti mimo spádovou oblast výrazných pólů osídlení – Kolína či Kutné Hory. Spádovost za institucemi státní správy směřuje do Kutné Hory (stavební úřad Zruč nad Sázavou). Cílem přirozeného obslužného spádu je Kutná Hora.

Poloha v Posázavské pahorkatině je ve zvlněné krajině na úpatí Českomoravské vysočiny u města Zruč nad Sázavou. Soustřeďuje pro své potřeby odpovídající vybavení a služby.

Pro rozlehlé lesy, řeku Sázava a zeleň jsou Chabeřice a okolí vyhledávanou rekreační oblastí. Skupina chat je u Sázavy. V celém správním území je rovněž velké množství rekreačních chalup.

Terén je členitý s částečně zemědělsky využívanou krajinou a velkým podílem lesů i zeleně (doprovodu vodních toků a komunikací). Zvlněný terén je na severu, severozápadě a jihu na svazích, které jsou zalesněny. Území na jihu protéká řeka Sázava.

Stavební dominantou je jejich zástavba. Dominantou území z panoramatických pohledů je okolní zvlněný terén. Přírodními dominantami okolí jsou zalesněné svahy.

Jihozápadně vede dálnice D1 s nájezdem u Zruče nad Sázavou. Ze silnic I. a II. třídy je nejbližší silnice II/125 Uhlířské Janovice – Kácov západně a silnice II/336 Uhlířské Janovice – Zruč nad Sázavou východně.

Území prochází jednokolejná neelektrifikovaná regionální železniční trať č. 212 Čerčany – Světlá nad Sázavou se zastávkami v řešeném území Chabeřice a Čížov.

Přes území je vedena cyklotrasa č. 19 a značené turistická trasa. Vede cyklostezka podél Sázavy.

Dopravně je napojena silnicí III. třídy č. 3369 ve směru (východ – západ) Zruč nad Sázavou – Kácov). Je obslužnou komunikací Chabeřic a Holšic.

Území leží v Českomoravské vrchovině. Severní část je součástí geomorfologického celku Hornosázavská pahorkatina, podcelku Světelská pahorkatina, okrsku Třebětínská pahorkatina. Jižní část je součástí Křemešnické vrchoviny (při sázavském údolí), podcelku Želivská pahorkatina, geomorfologického okrsku Zručská vrchovina.

a) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady (ÚAP) a návrh udržitelného rozvoje, jako podklady stanovují závady tří skupin:

- závady urbanistické – vymezení rozvojových ploch na půdách I. a II. třídy ochrany, střety nových zastavitelných ploch a záměrů s limity v území (ochranná pásma...), nevybudovaná infrastruktura v obcích (především vodovod a kanalizace)
- závady dopravní – průchod rychlostní komunikace I. třídy zastavěným územím, úroňové křížení komunikací a železnice
- závady hygienické – chráněná ložisková území, ložiska nerostných surovin, skládky, staré ekologické zátěže a kontaminace ploch, přítomnost tzv. brownfieldu (opuštěného areálu...)

Některé z těchto závad jsou v řešeném území a jsou v návrhu územního plánu řešeny.

V ÚAP jsou vyznačeny

Limity jsou

- záplavové území Sázavy
- staré ekologické zátěže
- nevyužívaný areál v obci

Závady v území dle ÚAP

UZ-BRO nevyužitá zástavba („brownfields“) Chabeřice - prověřit navržení jiného způsobu využití dotčených ploch

HZ-SEZ stará zátěž území nebo kontaminovaná plocha Chabeřice, pokud je to účelné, zahrnout podmínky pro likvidaci zátěže nebo kontaminace a vymežit plochy pro asanaci

Střety v území dle ÚAP

S-PZ-Q střet zastavitelné plochy se záplavovým územím Q100 Chabeřice,

S-PZ-DI střet zastavitelné plochy s dopravní infrastrukturou Chabeřice

S-PZ-TI střet zastavitelné plochy s technickou infrastrukturou Chabeřice

S-ZP-ZU střet záměru v oblasti životního prostředí se zastavěným územím Chabeřice, upřesnit záměr tak, aby co nejméně zasahoval do zastavěného území, popřípadě stanovit podmínky pro minimalizaci omezení plynoucí pro zastavěné území; v případě specifických záměrů vyžadujících konkrétní umístění bez možnosti redukce vlivů na zastavěné území (např. stavby vodních nádrží) bude postupováno podle konkrétních podmínek.

- Rozvojové záměry ploch pro bydlení a ploch pro výrobu situovat především do sídla Chabeřice.
- Ostatní místní části – případný rozvoj plánovat s ohledem na ochranu krajinného rázu.

Chabeřice

- Při aktualizaci územně plánovací dokumentace obce navrhnout uspořádání krajiny a urbanistickou koncepci tak, aby bylo umožněno smysluplné využití krajiny
- Novým návrhem uspořádání krajiny vytvořit územní předpoklady pro zpomalení odtoku vod z území (vysoký podíl orné půdy, která je výrazně ohrožena erozí, odvodněná) a pro transformaci povodňové vlny v záplavovém území, do kterého spadá část správního území.
- Rozvojové záměry ploch pro bydlení a ploch pro služby situovat především do zástavby sídel.
- Ostatní místní části – případný rozvoj plánovat s ohledem na ochranu krajinného rázu

V ÚAP jsou vyznačeny

- regionální ÚSES
- památný strom
- nemovitá kulturní památka
- odvodnění zemědělské půdy
- urbanisticky hodnotné plochy (Chabeřice, Čížov a Holšice)

limity technické

- ochranná pásma radiových směrových spojů
 - vrchní vedení elektro a 22 kV
 - železnice regionální
 - cyklostezka
 - silnice III. třídy
 - vodní zdroj a pásmo hygienické ochrany

limity přírodní a kulturní

- staré ekologické zátěže
- území archeologických nálezů
- aktivní zóna povodně
- ochranné pásmo lesa
- památné stromy

Záměry dle ÚAP – rozšíření prvků ÚSES

- ÚSES- RK 1311 (podél Sázavy)
- ČOV a kanalizace v Chabeřicích – je příprava akce
- vodovodní řad a vodojem
- zastavitelné plochy v ÚP

Problémy

- nevyužitá zástavba („brownfields“)
- obec s nevyužitým společenským potenciálem
- stará zátěž území nebo kontaminovaná plocha
- Územní rozvoj soustředit do místní části Chabeřice i ostatních částí

Z územně analytických podkladů vyplývají tyto problémy a záměry k řešení:

- Vybudování ČOV a kanalizace – ta se připravuje – povolení vodoprávního úřadu MěÚ Kutná Hora č.j. MKH 005399- 2020 ze dne 17.1.2020. V rámci širších územních vztahů bude nutné řešit územní plán ve vazbě na schválené územní plány okolních obcí, zejména návaznost systému ÚSES, případně technické infrastruktury.

Po detailním průzkumu v terénu jsou v území výše uvedené problémy vyhodnoceny takto :

- střet zastavitelných ploch se záplavovým územím Tímto střetem se rozumí historicky stávající Chabeřický mlýn, který je u řeky Sázavy a je stávající, s jeho rozšiřováním se neuvažuje. Do záplavového území nejsou navrhovány zastavitelné plochy. To ani vodoprávní úřad nepovolí. Tyto plochy jsou navrženy navazující na stávající zástavbu.

- střet zastavitelných ploch s dopravní a technickou infrastrukturou - V ÚAP je uvedeno k plochám ve stávajícím plánu, ale návrh je výrazně omezí a upraví, aby ke střetu nedocházelo. Navržené plochy respektují ochranná pásma dopravních a technických staveb, aby ke střetu nedocházelo.

- střet v oblasti životního prostředí se zastavěným územím Tímto střetem se rozumí historicky stávající Chabeřický mlýn, který je u řeky Sázavy a je stávající, s jeho rozšiřováním se neuvažuje.

- stará zátěž – kontaminovaná plocha Chabeřice, zahrnout podmínky pro likvidaci zátěže nebo kontaminace a vymezit plochy pro asanaci Stará zátěž uvedena jako bod v mapě v SZ části území, ve skutečnosti již není.

- závada – nevyužitá zástavba („brownfields“) Chabeřice s požadavkem prověření jiného způsobu využití dotčených ploch – takto je vyznačily ÚAP Chabeřice.

- závady jako nevyužitý areál – nyní již opravován a využit

Negativní dominanta – jedná se o zemědělský areál, který je opravován a využíván, není v současnosti s negativním vlivem na okolí, nebude k němu navrhována zástavba (Je i řešeno v návrhu: „Rozvojové plochy průmyslové a zemědělské výroby nebudou vymezovány.

Bude zamezeno střetu nově umísťovaných ploch obytné zástavby se stávajícími areály zemědělské výroby. Pokud by k nim docházelo, je třeba je vyhodnotit.“

Záměry v plochách nenaplní svojí kapacitou, rozsahem, nebo účelem limitně některý z bodů přílohy č.1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí).

2 . VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, ÚDAJE O SPLNĚNÍ POKYŇŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU:

Schválené zadání územního plánu bylo splněno touto dokumentací. Respektována byla stanoviska uplatněná k projednávanému zadání a zakotvena v dokumentaci.

V zadání nebyl stanoven požadavek na zpracování konceptu a ani na variantní řešení.

Územní plán a jeho návrh se řídil zásadami a cíly stanovenými stavebním zákonem, který uvádí:

Cílem řešení územního plánu je:

- stanovit mezní rozvojové možnosti obce v regulativech a limitech funkčního využití ploch
- dořešit koncepci technické infrastruktury, stavba a rozšíření technické a dopravní infrastruktury
- zdůraznit ochranu životního prostředí a napomoci k jeho zlepšení
- stanovení diferencovaných podmínek pro stavební činnost podle charakteru území
- odstranění funkčních a prostorových závad a střetů v území
- návrh účelného využití území
- vymezení rozvojových ploch pro novou výstavbu

Záměry jsou vyznačeny v dokumentaci územního plánu a nadřazené dokumentace jsou v něm zakotveny a zpřesněny.

Územní systém ekologické stability je vymezen, jeho prvky jsou doplněny zelení.

Do možné aktivní záplavové zóny nejsou navrhovány objekty a ani zástavba.

3 . ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ :

Návrh s ohledem na jednoduchost řešení nebyl návrh zpracován ve variantách.

Orgán ochrany přírody vyloučil vliv na území Natura 2000.

Nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a ani požadavek posouzení územního plánu z hlediska vlivu na životní prostředí.

Rozbor udržitelného rozvoje území není zpracován, protože při projednání zadání nebylo požadováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Charakteristika řešeného území:

POČET OBYVATEL	
POČET DOMŮ	trvale obydlených
HUSTOTA OSÍDLENÍ	0,32 obyvatel/ha
ŘEŠENÉ ÚZEMÍ	k.ú.Chabeřice o výměře 795 hektarů
NADMOŘSKÁ VÝŠKA	340 (u Sázavy) - 487 metrů n.m. (vrch Jordán) Průměrná 370 m.n.m.

Sousedí s městem Zruč nad Sázavou a obcemi Řendějov, Kácov z Kutnohorského okresu a s obcemi Soutice a Trhový Štěpánov ze sousedního okresu.

Urbanisticky hodnotné plochy a zástavba je v centru Chabeřic, Čížova a Holšic. 31% domů v Chabeřicích slouží k rekreaci.

Podíl jednotlivých kultur v řešeném území

Chabeřice výměra 795 ha	orná	zahrady + vinice	sady	trvalý travní porost	lesní	vodní	zastavěné	ostatní
	348 ha	14,5 +0	1,0 ha	182,5 ha	134, ha	8 ha	11,6 ha	102 ha

Zdůvodnění přijatého řešení

Urbanistický návrh se orientoval především na vytvoření dostatečné prostorové rezervy pro obytnou výstavbu (rodinné domy), vyhodnocení občanské vybavenosti, dobudování technické infrastruktury. Variantní řešení návrhu ať už z hlediska plošného rozvoje, či vedení koridorů dopravní a technické infrastruktury nebyly vyžadovány objednatelům či pořizovatelům, ani zpracovatelé se nejevily jako potřebné či účelné a nejsou proto navrženy. Stávající plochy i plochy navrhovaných změn jsou zařazeny do jednotlivých funkčních zón a v nich stanoveny podmínky jejich využití.

Navržená urbanistická koncepce

Navržená urbanistická koncepce vychází ze současného stavu využití, uspořádání území a zástavby. Zástavba je uprostřed krajiny s vysokou rekreační hodnotou, jen část je zemědělsky využívanou krajinou s nízkým podílem zeleně a tedy možností rekreace v ní. Z toho vyplývá nutnost rozvoje rekreačních ploch uvnitř sídla, jako součást jednotlivých zón.

Cílem návrhu je využití pro rozvoj dobré návaznosti území a jeho výhodné polohy oblasti tj. rozšířit možnosti zaměstnání, bydlení, rekreace a zajistit atraktivitu pro stávající obyvatele i podmínky pro jejich přírůstek. Posílit také úlohu v okolí a zvýšení možnosti zaměstnanosti.

Návrh je založen na principu rozvoje (soustředění výstavby) do stávající zástavby a nerozptylování výstavby do krajiny a narušování krajinného prostoru. Tím se intenzivněji využije stávající a navržené technické vybavení. Navržené plochy navazují na současnou zástavbu. Naprostá většina ploch pro zástavbu vyplňuje volné plochy v současné zástavbě anebo plochy s ní související. Plochy jsou určeny pro obytné funkce. Rozvoj bude soustředěním výstavby v okolí stávající zástavby s tím, že z důvodu časté nevhodnosti

terénu k výstavbě v zastavěném území obce bude nutné překročit současnou hranici zástavby do nezbytného zemědělského okolí a do přiléhající krajiny, a vzhledem k situaci stávajících sítí umožnit zástavbu v navazujícím krajinném pásu. Zachována zůstane současná hrana zástavby plynule přes zahrady přecházející do volné krajiny a zastavovány nebudou ani zahrady u zemědělských usedlostí. U zástavby obce je dostatek volných ploch pro novou výstavbu (tím se intenzivněji využije stávající a navržené technické vybavení obce) a nebude se rozptylovat výstavba do krajiny.

Obec i její části mají velice dobrý rekreační potenciál a zeleň uvnitř i v blízkosti (lesní porosty v okolí). Také je dobrá dopravní obslužnost po železnici a silnicích.

Cílem návrhu je využití této dobré návaznosti území k rozvoji a jeho výhodné polohy v blízkosti měst. Obec leží v dopravně výhodné poloze.

Územní doprovodné aktivity, možnosti rekreace zajistí atraktivitu pro stávající obyvatele a podmínky pro jejich přírůstek. Pro stabilizaci obyvatel a jejich přírůstek jsou navrženy rozvojové plochy rodinné výstavby. Většina ploch pro zástavbu bude v současné zástavbě anebo plochách s ní souvisejících.

Chabeřice a okolí jsou rekreační oblastí. Území má vysokou rekreační hodnotu. Poloha obce v členitém terénu s rozsáhlými lesy, rybníky je ideální pro celoroční rekreaci.

VYHODNOCENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH - POROVNÁNÍ SE SOUČASNÝM ÚP

Platný územní plán Chabeřice bez záborů 1. a 2. změnou.

část CHABEŘICE – celkem 11,88 hektarů

Chabeřice						
katastrální území Chabeřice						
lokality číslo	BPEJ	třída ochrany	pozemek dle KN	výměra v ha	druh pozemku	investice do půdy
1	5.29.11	2	112/2 část	0.02	louka	ne
	5.29.11	2	101/1 část	0.23	orná půda	ne
	5.29.11	2	112/3 část	0.03	pastvina	ne
	5.29.11	2	112/4	0.08	pastvina	ne
	5.29.11	2	112/5	0.01	pastvina	ne
	5.29.11	2	113 část	0.01	louka	ne
2	5.29.11	2	701/7 část	0.43	orná půda	ne
	5.29.11	2	701/59 část	0.47	orná půda	ne
3	5.29.11	2	217	0.23	zahrada	ne
4	5.29.11	2	284/1	0.14	orná půda	ne
	5.29.11	2	342/1 část	0.46	orná půda	ne
5	5.29.11	2	443/1 část	2.94	orná půda	ne
6	5.29.14	3	482/1 část	0.65	pastvina	ne
7	5.29.14	3	499	3.98	louka	ne
8	5.29.14	3	642	1.68	pastvina	ne
9	5.29.11	2	692/3 část	0.10	louka	ne
	5.29.11	2	684/1 část	0.41	pastvina	ne
10	5.68.11	5	692/31 část	0.01	louka	ne
Celkem				11.88	ha	

část HOLŠICE – celkem 7,48 hektarů

Holšice katastrální území Chabeřice						
lokální číslo	BPEJ	třída ochrany	pozemek dle KN	výměra v ha	druh pozemku	investice do půdy
1	5.29.11	2	1087/38	0,26	zahrada	ne
	5.29.11	2	1087/1 část	0,60	louka	ne
2	5.29.11	2	1350/1	0,33	orná půda	ne
	5.29.11	2	1350/2	0,05	orná půda	ne
3	5.29.11	2	1345/1 část	0,09	orná půda	ne
	5.29.11	2	1344/1 část	0,12	orná půda	ne
	5.29.11	2	1344/4	0,05	orná půda	ne
4	5.29.11	2	1302	---	ostatní plocha	ne
	5.29.11	2	1318/4	0,14	orná půda	ne
	5.29.11	2	1318/11	0,15	orná půda	ne
	5.29.11	2	1460 část	---	ostatní plocha	ne
	5.29.11	2	1318/5 část	0,35	louka	ne
5	5.29.11	2	1314	0,30	orná půda	ne
	5.29.11	2	1308	0,13	louka	ne
	5.29.11	2	1317/2	---	ostatní plocha	ne
	5.29.11	2	1317/1	---	ostatní plocha	ne
	5.29.11	2	1300 část	0,38	louka	ne
6	5.29.11	2	1267 část	1,16	orná půda	ne
	5.29.11	2	881/1 část	0,07	orná půda	ne
7	5.29.11	2	1165/1	0,54	orná půda	ne
	5.29.11	2	1165/2	---	vodní plocha	ne
	5.29.11	2	1163/1 část	0,36	orná půda	ne
8	5.29.11	2	1163/5	0,38	orná půda	ne
	5.29.11	2	1163/1 část	0,16	orná půda	ne
9	5.29.11	2	1024/4	0,14	pastvina	ne
10	5.29.11	2	1026/10	0,01	louka	ne
11	5.67.01	2	1070/1 část	0,32	pastvina	ne
12	5.29.41	4	1054/2	0,40	pastvina	ne
13	5.29.41	4	1054/18	0,34	pastvina	ne
	5.29.41	4	1054/1	0,65	pastvina	ne
Celkem				7,48	ha	

Brandýs, katastrální území Chabeřice						
lokální číslo	BPEJ	třída ochrany	pozemek dle KN	výměra v ha	druh pozemku	investice do půdy
1	5.29.11	2	1413/2	0,01	pastvina	ne
	5.29.11	2	1418	1,31	pastvina	ne
2	5.29.11	2	1408/1 část	0,33	louka	ne
	5.29.11	2	1408/2	0,19	orná půda	ne
	5.29.11	2	1409	---	ostatní plocha	ne
	5.29.11	2	1455 část	---	ostatní plocha	ne
3	5.29.11	2	1442 část	0,3	louka	ne
4	5.29.11	2	1394 část	0,4	louka	ne
5	5.29.11	2	1443/1	0,2	zahrada	ne
Celkem				2,74	ha	

Čížov, katastrální území Chabeřice						
lokální číslo	BPEJ	třída ochrany	pozemek dle KN	výměra v ha	druh pozemku	investice do půdy
1	5.29.11	2	955/1 část	0,71	orná půda	ne
2	5.29.11	2	787	0,07	pastvina	ano
	5.29.11	2	786/2 část	---	ostatní plocha	ne
	5.29.11	2	1513 část	---	ostatní plocha	ne
3	5.29.11	2	788/1	0,21	louka	ne
	5.67.01	5	794/1	0,11	louka	ano
	5.67.01	5	794/4	0,12	zahrada	ano
	5.67.01	5	844/6	0,02	louka	ano
	5.67.01	5	844/5	0,15	louka	ano
4	5.67.01	5	844/7	0,17	louka	ano
	5.29.11	2	922/1	---	ostatní plocha	ne
5.29.11	2	955/1	0,50	orná půda	ne	
Celkem				2,06	ha	

části BRANDÝS a ČÍŽOV (2,74 + 2,06 hektarů – celkem 4,8 hektarů)

Změna 1.a 2 je 4,3 + 0,30 – celkem 4,60 hektarů

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE CHABEŘICE 1. - změna									
Lokalita	Funkce	obec k.ú.	Úhrnná výměra lokality (v ha)	V zastav území (v ha)	mimo zastavěné území (v ha)	BPEJ	stupeň ochrany půdy a druh	celkem zábor	z toho v zastavěném území obce
ZMĚNA D	obytná (RD)	Chabeřice k.ú. Chabeřice	3,40	0,00	3,40	5.29.11	II orná	3,40	-----
ZMĚNA E	obytná (RD)	Chabeřice k.ú. Chabeřice osada Čížov	0,20	0,00	0,20	5.29.11	II trvalý travnatý porost	0,20	-----
ZMĚNA F	obytná (RD)	Chabeřice k.ú. Chabeřice osada Čížov	0,60	0,00	0,60	5.29.11	II trvalý travnatý porost	0,60	-----
ZMĚNA J	obytná (RD)	Chabeřice k.ú. Chabeřice osada Holšice	0,10	0,00	0,10	5.67.01	IV trvalý travnatý porost	0,10	-----
CELKEM			4,30	0,00	4,30			4,30	0,00

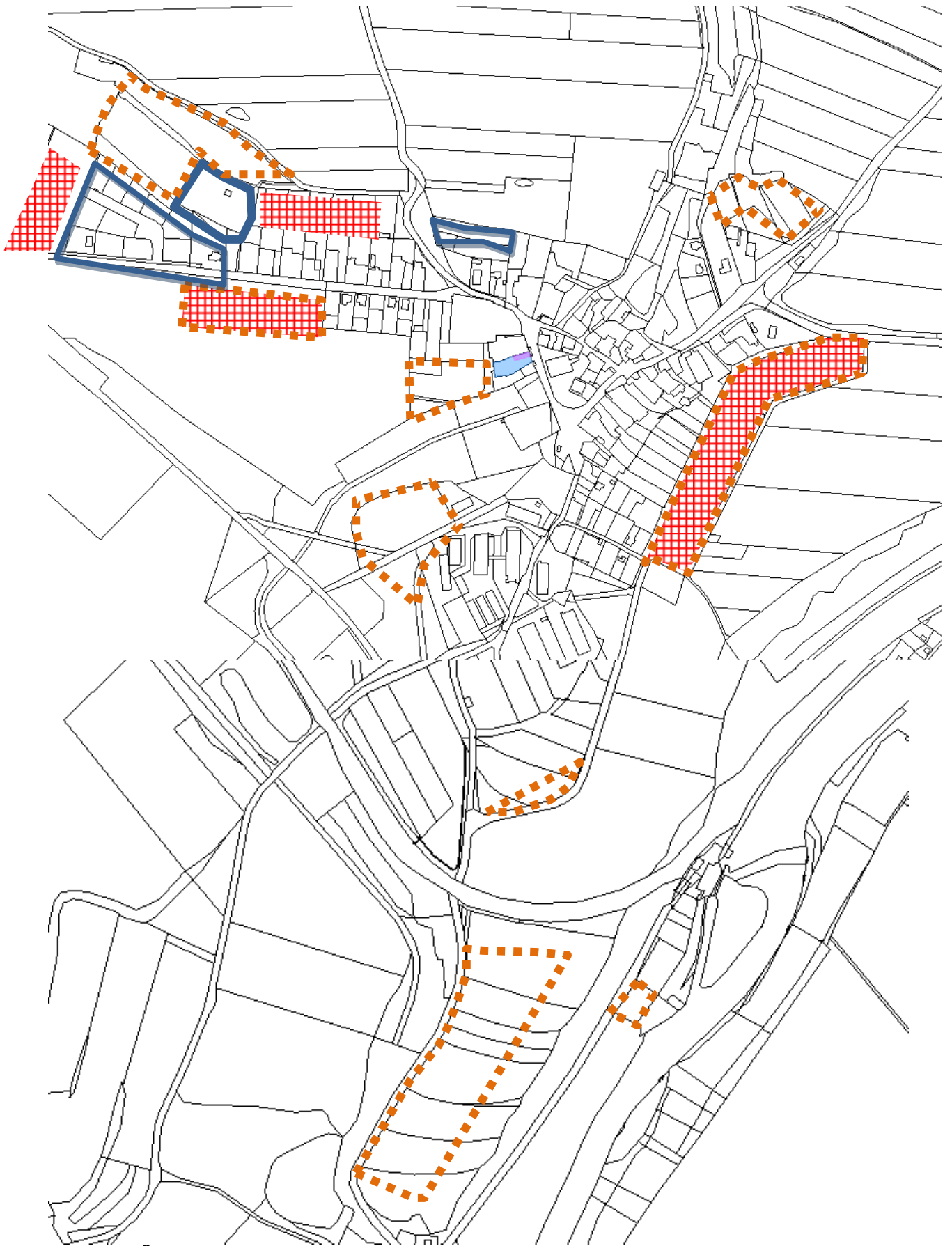
ÚZEMNÍ PLÁN CHABEŘICE - 2. ZMĚNA									
Lokalita	Funkce	obec k.ú.	Úhrnná výměra lokality (v ha)	V zastav území (v ha)	mimo zastavěné území (v ha)	BPEJ	stupeň ochrany půdy a druh	celkem zábor	z toho v zastavěném území obce
ZMĚNA	bydlení	Chabeřice k.ú. Chabeřice	0,30	0,00	0,30	5.29.11	II orná	0,30	-----
CELKEM			0,30	0,00	0,30			0,30	0,00

CELKEM SOUČASNÝ ÚZEMNÍ PLÁN a 1. a 2. změna uvažují zábor 28,76 hektarů ploch

VYHODNOCENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH S POROVNÁNÍM S PLATNÝM ÚP




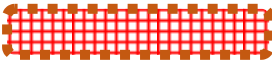
PLOCHY	Současný ÚP	NÁVRH 2022	VYHODNOCENÍ
OBYTNÉ	24,11 ha	8,186 ha (tj. zastavitelné plochy Z1–Z9, Z17, Plochy Z2 - Z8 a již byly schváleny v ÚP.	nižší o – 15,924 ha Z původního územního plánu není uvažováno mnoho ploch
SMÍŠENÉ	0,	0	Není navrhována
REKREACE	3,20 ha	0,116 ha	nižší o – 3,084 ha Z původního územního plánu není uvažován mnoho ploch
DOPRAVNÍ	0	0	Není navrhována
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	0,30	0,08 ha	nižší - 0,22 ha
VÝROBA	1,15	0	nižší - 1,15 ha
OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	0	0	Není navrhována
VEŘEJNÉ PROPSTRANSTVÍ	0	0,25 ha	
ZAHRADY	0	0	Není navrhována. Je zahrnuta v plochách obytných.
DOPROVODNÁ OCHRANNÁ VEŘEJNÁ ZELEŇ	0	0	Není navrhována
součet	28,76 ha	8,632ha	Rozdíl –20,128 nižší

Navržený zábor ploch je nižší o – 20,128 ha oproti stávajícímu územnímu plánu, to je dáno vyřazením množství navržených ploch



CHABĚŘICE

LEGENDA PLOCH

	PLOCHY NAVRŽENÉ V TOMTO ÚP
	PLOCHY NAVRŽENÉ V PŮVODNÍM ÚP - JIŽ ZASTAVĚNÉ
	PLOCHY V PŮVODNÍM ÚP NYNÍ NEUVAŽOVANÉ
	PLOCHY Z PŮVODNÍHO ÚP NYNÍ PONECHANÉ V NÁVRHU



CHATY HOLŠICE



ČIŽOV

BRANDÝS



HOLŠICE

Plochy Z2 - Z8 již byly schváleny v ÚP.

Zdůvodnění rozsahu rozvojových ploch v územním plánu obce Chabeřice.

Předpokládá se rozvoj obce a na to územní plán reaguje vyčleněním dostatečného množství ploch. Řada objektů (původně trvale obydlených) slouží k rekreaci a tedy je třeba výstavba nových rodinných domů pro zajištění a udržení trvalých obyvatel.

Před zpracováním návrhu byl proveden detailní průzkum zastavěného území v terénu. Zastavěné území je intenzivně stavebně využito. Návrh rozvojových ploch do zastavěného území proto není možný. V zastavěném území nejsou proluky, které by se mohly využít pro výstavbu. Za tohoto stavu návrh územního plánu neměl jinou možnost, než vymezovat plochy v těsném sousedství s ním a rozšiřovat zastavěné území.

V zástavbě obce nejsou jiné vhodné pozemky nezastavěné. Zahrady možno obtížně použít k obytné zástavbě, jsou přístupné pouze přes další nemovitosti. Charakter historické zástavby středu limituje zdejší využití nezastavěných ploch.

Navržená zástavba lokalit se neuvažuje jen pro stávající obyvatele, ale i pro jejich přírůstek.

Prorůstovým faktorem obce je i vybudovaná technická infrastruktura. Vyšší počet možností výstavby zohledňuje i demografický trend nechtěného soužití více generací v jednom objektu, což ve starší zástavbě není ojedinělé. Dochází i k úbytku bytového fondu převodem některých nemovitostí na rekreační objekty a i na provozovny. To je další důvod pro náhradu novou výstavbou.

Velká část zastavitelných ploch již byla v předchozím územním plánu zahrnuta a schválena i orgány ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany přírody a krajiny. Tyto plochy jsou logickým pokračováním zástavby a naplňují léta respektovanou urbanistickou koncepci rozvoje Chabeřic.

Návrh vymezuje pozemky pro asi 40 izolovaných rodinných domů. Při střednědobém horizontu návrhového období územního plánu by při: 20 – ti letech byly stavěny 2 byty v rodinném domě ročně.

Dle níže uvedené tabulky z oficiální statistiky ČSÚ, je toto reálné, se za 5 let postavily v obci 4 domy.

Dokončené byty

	Byty celkem	v rodinných domech	v bytových domech
2016	-	-	-
2017	-	-	-
2018	2	2	-
2019	1	1	-
2020	1	1	-

Zástavba je navrhována pouze v některých částech obce z celkových 4. Je to pouze v nezbytném rozsahu pro rozvoj obce.

Obec má okolo 260 trvale bydlících obyvatel, při uvažované velikosti cenovně domácnosti 2- 3 osoby, je pro jejich bydlení třeba okolo 110 bytů (v rodinných domech). V obci bude převažovat zásadně zájem o rodinné domy. Pokud by se bytový fond obnovoval pouze 1 krát za 100 let, tak by jenom na prostou reprodukci bytů bylo potřeba postavit 1 - 2 rodinných domů za jeden rok. Reálnější reprodukci bytového fondu uvažujeme 70 – 80 let a to potom roční potřeba na reprodukci bytového fondu jsou 1 - 2 byty. Tento počet nezajišťuje ale zvýšení počtu obyvatel. Pro zvýšení počtu obyvatel je nutná jejich migrace ze sousedních obcí. Pro ni je nutno vymezit bydlení. A to 1 – 2 rodinné domy zvýší počet obyvatel asi o 2.

Domníváme se, že takový nárůst s ohledem na polohu a vybavenost obce **Chabeřice** není nereálný. Je nutno uvažovat i s rezervou pro možný úbytek bytů spojený s rozvojem rekreace – převod na rekreační objekty. Kromě zastavitelných ploch možno umístit několik jednotlivých domů na pozemcích uvnitř zástavby. Toto by mohlo zvýšit reálně počet nových bytů o 3 -5.

Tyto počty (možné kapacity navržených lokalit) jsou maximální a mohou být reálně sníženy nesouhlasem vlastníků pozemků.

Zastavitelné plochy bydlení Z1 – Z4 v Chabeřicích jsou pokračováním zdejší obytné zástavby rodinných domů a logickým pokračováním již existující obytné zástavby v klidové poloze vhodné pro bydlení. **Plochy Z2, Z3 a Z4 byly již uvažovány k zástavbě.** Plochy umožní rozvoj této části obce

Zastavitelné plochy bydlení Z5 a Z6v Čížově jsou pokračováním zdejší obytné zástavby rodinných domů a logickým pokračováním již existující obytné zástavby v klidové poloze vhodné pro bydlení. Obě **plochy Z6a Z5 byly již uvažovány k zástavbě v platném územním plánu schváleny pro bydlení.** Plochy umožní rozvoj této části obce.

Zastavitelné plochy bydlení Z7, Z8 v Holšicích jsou pokračováním zdejší obytné zástavby rodinných domů a logickým pokračováním již existující obytné zástavby v klidové poloze vhodné pro bydlení. Tyto **plochy Z7,Z8, Z17 byly již uvažovány k zástavbě v platném územním plánu schváleny pro bydlení.** Plochy umožní rozvoj této části obce.

Zastavitelná plocha bydlení Z9 v Brandýse je pokračováním zdejší obytné zástavby. Navazuje na stávající stavby. Je pro jeden rodinný dům a jedinou plochou v této části obce.

Vymezené zastavitelné plochy bydlení územním plánem **Chabeřice** jsou pro stavbu asi 40 rodinných domů, ale po návrhové období nepředpokládáme s jejich úplným zastavěním – tj. stavba 1 – 2domůza jeden rok(což je v horizontu platnosti ÚP 20 let reálné).

Zastavitelné plochy bydlení jsou značně menšího rozsahu v porovnání se navrženými plochami v platném územním plánu a jeho změně.

Navržený zábor ploch je nižší o – 20,128 ha oproti stávajícímu územnímu plánu, to je dáno vyřazením množství navržených ploch.

Zastavitelná plocha– plochy staveb pro rodinnou rekreaci Z11 (byla schválena v platném územním plánu) je pokračováním rodinné rekreační zástavby stávající lokality v západní části u Holšic.

Řešení zastavěného území

Chabeřice

nepravidelná zástavba (okolo silnice III. třídy) venkovského typu s hospodářskými objekty, v centru objekty občanské vybavenosti a služeb i rodinnými domy (na západním okraji na pravidelné parcelaci). Je i bytový dům a sportovní plochy. Plochy pro výrobu a služby jsou na jihovýchodním okraji v hospodářském areálu. Jsou rozvojovým územím pro obytnou zástavbu a služby. Ta je navržena na obytných plochách Z1 – Z4. Většina již byla uvažována v platném územním plánu. Rozvoj jiných funkcí je v rámci stávajících funkčních ploch.

Holšice

- vesnická zástavba obytných objektů s několika objekty venkovského typu sloužících k rekreaci kolem návsi a průjezdné silnice III. třídy.

Jsou rozvojovým územím pro obytnou zástavbu. Ta je navržena na obytných plochách Z7, Z8. Většina již byla uvažována v platném územním plánu. Rozvoj jiných funkcí je v rámci stávajících funkčních ploch.

Brandýs leží 2,5 km severozápadně od Chabeřic - zástavbou je pouze několik objektů. Zástavba je stabilizovaná. Navržena je pouze jedna zastavitelná plocha Z9 pro jeden rodinný dům.

Čížov

Vesnickou zástavbu tvoří obytné a rekreační objekty okolo návsi a hospodářský areál na jižním okraji. Navazuje na ni plocha s rekreačními objekty Sázavy. Zástavba je stabilizovaná s možností využití proluk a pozemků navazujících na zástavbu.

Zástavba je stabilizovaná. Navrženy jsou pouze zastavitelné plochy Z5 a Z6, které již byly uvažovány v platném územním plánu.

Plochy objektů rekreace (chat- staveb pro rodinnou rekreaci) jsou v krajině. Největší je v západní části území u Holšic. Je stabilizována.

Nové zastavitelné plochy – plochy staveb pro rodinnou rekreaci Z11 (byla schválena v platném územním plánu) je pokračováním rodinné rekreační zástavby stávající lokality v západní části u Holšic.

Chabeřický mlýn – areál na jihu u Sázavy. Je plocha stabilizována.

Plochy občanského vybavení:

a) Veřejná infrastruktura

Školství - v obci není základní a mateřská škola.

Úřady a instituce - Obecní úřad je v Chabeřicích. Jeho plocha je stabilizovaná. V Holšicích je klubovní místnost a pohostinství

Zdravotnictví - V obci není zdravotní středisko. Spádovou oblast obsluhuje nemocnice Kolín a Čáslav. Má plný rozsah zdravotnické péče a oddělení.

Sociální služby. Veřejné služby v řešeném území nejsou.

Kultura a ubytování - Kulturní dům v obci není, ke kulturním účelům jsou využívány místnosti obecního úřadu. V letních měsících jsou využívána hřiště.

Pozemky a plochy tohoto druhu občanského vybavení jsou dostatečné, jednotlivé objekty je možno umístit i v plochách bydlení.

b) Komerční infrastruktura

Zastoupena je pouze obchody a službami. Je v samostatných objektech anebo v částech obytných objektů jako smíšená funkce.

c) Hřbitov v řešeném území není.

d) Tělovýchovná a sportovní zařízení

V obci jsou dvě hřiště v Chabeřicích a Holšicích. Plochy sportovišť a areálů jsou stabilizované.

Neuvažuje se s dalšími plochami tohoto druhu občanské vybavenosti. Jednotlivé objekty je možno realizovat v rámci ploch bydlení a smíšených ploch. Pozemky a plochy tohoto druhu občanského vybavení jsou dostatečné.

Plochy výroby a skladování

a) Výroba průmyslová není zastoupena v řešeném území.

b) Drobná výroba, služby a řemesla - V současné době je v obci zastoupena několika samostatnými areály. Jednotlivé provozovny jsou součástí obytné plochy. S jejím umístěním výroby na jiné ploše se neuvažuje.

c) Výroba zemědělská.

V území se zemědělsky obhospodařuje 348 ha orné půdy a 182 travní porost. Jsou zde 2 areály. Část zemědělské půdy obdělávají soukromí zemědělci, několik z nich má i živočišnou výrobu.

Nový zemědělský areál v území nevznikne.

Krajina a plochy zeleně

Krajina jako celek je dle koeficientu ekologické stability (poměr ekologicky stabilních ploch ku ekologicky labilním plochám) je kulturní krajinou v relativním souladu a vysoce stabilní z důvodu převahy lesních porostů a ostatní zeleně. Lesy jsou v řešeném území na velké rozloze. Podél vodních toků je doprovodná zeleň. Komunikace jsou lemovány alejemi převážně ovocných stromů a jsou nahrazovány novou výsadbou okrasných stromů.

Území leží v členité lesnaté pahorkatině, do níž se zařezává údolím řeka Sázava. V krajině převládají lesy, místy partie přírodního charakteru. Část je odlesněna s loukami a ornou půdou. Nynější kulturní krajina potlačila původní květenu této oblasti. Osídlení je soustředěno v několika malých obcích a osadách.

Zemědělská půda tvoří 69 % z celkové výměry v katastru. Krajina jako celek je dle koeficientu ekologické stability (poměr ekologicky stabilních ploch ku ekologicky labilním plochám) je kulturní krajinou v relativním souladu. Část je orná a část travnaté plochy.

V území bude navržena zeleň v rámci regionálního biokoridoru a lokálních prvků ÚSES. Zástavba v přímém kontaktu se zemědělskou půdou bude doplněna přechodovými prvky (zahradky, parkové plochy, zatravněné plochy, aleje...). Velkou plochou zeleně jsou stávající lesy. Plochy lesních porostů jsou stabilizovány a jsou důležitým prvkem ekologické stability. Obdobně i travnaté porosty jsou důležitým prvkem ekologické stability.

Krajina je průchozí, s propojením stávajících ploch doprovodnou zelení s funkcí krajinářskou a protierozní. Plochy lesních porostů jsou stabilizovány a jsou důležitým prvkem ekologické stability.

Podíl zeleně v krajině je patrný z přiložené tabulky.

Chabeřice výměra 795 ha	orná	zahradky + vinice	sady	trvalý travní porost	lesní	vodní	zastavěné	ostatní
	348 ha	14,5 +0	1,0 ha	182,5 ha	134, ha	8 ha	11,6 ha	102 ha

a) lesní plochy

V řešeném území je jich 134 hektarů což je asi 15 % z celkové výměry. Zájmové území náleží do přírodní lesní oblasti Středočeská pahorkatina.

Nejvýznamnějšími plochami lesů jsou v severní části území a v okolí Sázavy. Jejich plochy přesahují i na okolní katastry. Menší plochy jsou v krajině a to jako izolované plochy.

Navržena není nová plocha lesa. Navržené plochy zeleně v rámci ÚSES budou mít zastoupení lesních porostů.

b) parkové a parkově upravené plochy

Těmito prostory jsou návěs a parkově upravené plochy, spravovány a udržovány jsou obcí. Vyžadují pouze ochranu a údržbu. Parkové plochy jsou v navržené rodinné zástavbě jako veřejná prostranství.

c) hřbitovy

V řešeném území není. S jeho umístěním se neuvažuje.

d) zeleň sadů, zahrad

Plochy a zahrad jsou stabilizovány a díky porostu jsou dalším prvkem ekologické stability. Velké zahrady jsou u bývalých zemědělských usedlostí. Plochy zahrad jsou navrženy u nové rodinné zástavby jako součást jejich plochy.

Intenzivní sady v území nejsou.

e) doprovodná a ochranná zeleň, aleje, stromořadí.

Podél vodotečí je doprovodná zeleň. Nejvýznamnější je podél Hodkovského potoka. Menšího rozsahu je jako doprovod dalších toků. Komunikace jsou lemovány alejemi stromů (ovocné budou nahrazovány výsadbou okrasných stromů). Zeleň bude doplněna jako doprovod několika účelových komunikací.

f) travnaté porosty.

Zeleň je na velké výměře jako trvalý travní porost. Luční porosty jsou jako kosené louky v krajině i obklopující zástavbu. Největší plochy jsou v jižní části území. Menší plochy lemují komunikace a okraje lesních a parkových porostů. Obdobně i travnatý povrch mají plochy na návších v zástavbě. Část nivy v inundačním pásu vodních toků je zatravněna.

Nové plochy jsou navrhovány jako součást lemujících ploch zeleně (vodních toků, komunikací a ploch vysoké zeleně) v systému ÚSES a jeho prvků.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ:

Zemědělská půda tvoří asi 69 % z celkové výměry v katastru. Krajina jako celek je dle koeficientu ekologické stability (poměr ekologicky stabilních ploch ku ekologicky labilním plochám) je kulturní krajinou v relativním souladu. Nejvíce jich je v okolí Chlístovic a Holšic. Část je orná a část travnaté plochy.

V řešeném území nejsou provedeny pozemkové úpravy.

Podíl zemědělské půdy v území je patrný z přiložené tabulky.

Chabeřice výměra 795 ha	orná	zahrady + vinice	sady	trvalý travní porost	lesní	vodní	zastavěné	ostatní
	348 ha	14,5 +0	1,0 ha	182,5 ha	134, ha	8 ha	11,6 ha	102 ha

Zemědělské půdy je celkem 545 hektarů.

Koncepce uspořádání krajiny

Navržená koncepce uspořádání krajiny vychází ze současného stavu využití, uspořádání území a zástavby obce. V blízkosti zástavby je krajina s vysokým podílem zeleně a tedy možností rekreace v ní. Plochy lesních porostů jsou stabilizovány a jsou důležitým prvkem ekologické stability.

Krajina jako celek je dle koeficientu ekologické stability (poměr ekologicky stabilních ploch ku ekologicky labilním plochám) kulturní krajinou v relativním souladu.

Zástavba v přímém kontaktu se zemědělskou půdou bude doplněna přechodovými prvky (zahrady, parkové plochy, zatravněné plochy, aleje...). To spolu s obnovou doprovodné zeleně, alejí u cest a silnic a vytvořením sítě nových pěších tras v krajině se zelení, přinese

změnu celkového obrazu krajiny a zvýší její rekreační hodnotu. Navrženo je zvýšení pestrosti krajiny vytvářením prvků přírodního charakteru (novou plošnou a liniovou zelení). Tím se bude napomáhat ke zvětšování autoregulačních schopností krajiny a zvětšování ekologické stability. Navrženo je vytváření nových přírodních prvků v návaznosti na vodní toky a dopravní komunikace, toto bude doprovázeno posunem hranice zemědělsky obdělávaných ploch od vodních toků, komunikací a zástavby, čímž se vytvoří předpoklad k eliminaci negativních vlivů spojených se zemědělským hospodařením.

Cyklistické a pěší trasy v krajině propojují prvky zeleně v krajině s osídlením a komunikacemi a tím vytváří ucelený systém.

Nejvýznamnějším krajinným prvkem v území jsou lesy a doprovodná zeleň vodních toků. V návrhu je uvažováno s jejím rozšířením a propojením přes plochy zemědělské půdy. Zachování a zkvalitnění životního prostředí bude rozšířením ploch doprovodné zeleně vodních toků a rekreačních ploch.

Dopravní infrastruktura

Širší vztahy

Z hlediska dopravních vztahů leží Chabeřice mimo základní silniční síť. Přes řešené území neprochází dálnice ani silnice I. a II. třídy. Území je obsluhováno silnicemi III. třídy. Z dalších druhů dopravy není v území zastoupena železniční doprava. Území není dotčeno návrhem koridoru vysokorychlostní trati.

a) plochy silniční dopravy

Správcem silnic I. třídy je Ředitelství silnic a dálnic ČR Praha. Správcem silnic II. a III. třídy je Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje. Komunikace II. a III. třídy jsou v kompetenci Středočeského kraje. Od obce 10 kilometrů jihozápadně je dálnice D1 Praha – Brno s nájezdem u Zruče nad Sázavou. Územím neprochází silnice I. a II. třídy.

Jihozápadně vede dálnice D1 s nájezdem u Zruče nad Sázavou. Ze silnic I. a II. třídy je nejbližší silnice III/125 Uhlířské Janovice – Kácov západně a silnice II/336 Uhlířské Janovice – Zruč nad Sázavou východně.

Dopravně je napojena silnicí III. třídy č. 3369 ve směru (východ – západ) Zruč nad Sázavou – Kácov). Je obslužnou komunikací Chabeřic a Holšic.

V území jsou to tyto silnice patřící do ostatní sítě (III. třídy):

silnice č. III. třídy č. 3369

ve směru (východ – západ) Zruč nad Sázavou – Kácov). Je obslužnou komunikací Chabeřic a Holšic. Je napojením ve směru S - J. Délka jejího úseku je asi 4 km. Lemována je doprovodnou zelení, zástavbou. V sezoně je znečišťována zemědělskou sezonní dopravou. Kolem ní je v obci pěší provoz. V obci je na ni autobusová zastávka s čekárnou.

silnice č. III. třídy č. 33610

ve směru (sever - jih) napojení Čížova z Holšic. Je obslužnou komunikací Čížova a části Holšic. Délka jejího úseku je asi 1km.

N á v r h:

S novým úsekem silnic III. třídy se neuvažuje. Trasy silnic jsou fixovány ekonomickými investicemi a jejich přeložky mimo obec nejsou uvažovány z důvodu poměrně nevelké intenzity provozu.

Obytné objekty situované u silnice budou navrženy tak, aby byly splněny požadavky k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb proti hluku dle platných předpisů. Případná protihluková opatření budou řešena při stavebním a územním řízení.

Místní komunikace:

Mají obslužný charakter. Tyto komunikace obsluhují jednotlivé domy a pozemky. V návrhu jsou pro obsluhu rozvojových ploch.

Nové místní komunikace budou v zastavitelných plochách jako jejich součástí. Jejich parametry a umístění budou řešeny v následných stupních dokumentace (územní a stavební řízení). Musí být navrženy v základní kategorii MO 8 u dvoukruhových a v kategorii MO 5 pro jednopruhové s délkovým omezením 80 – 100 m. Mimo urbanizované území u účelových komunikací postačí šířková kategorie MOK 4 s výhybnami.

Podél těchto komunikací v zástavbě je nutno zřídit chodníky z důvodu bezpečnosti chodců.

Plochy přiléhající ke komunikaci budou splňovat požadavky pro připojení dle ustanovení § 10 zákona o pozemních komunikacích.

Nové účelové zemědělské komunikace nejsou navrhovány. Není třeba je zařazovat do směrné části dokumentace.

b) plochy železniční dopravy

Území prochází jednokolejná neelektrifikovaná regionální železniční trať č. 212 Čerčany – Světlá nad Sázavou se zastávkami v řešeném území Chabeřice a Čížov.

Plochy tohoto druhu dopravy jsou v řešeném území stabilizované.

c) plochy letecké dopravy

Tento druh dopravy v území není zastoupen.

Vojenské letiště Čáslav ležící 30 kilometrů severovýchodně svými ochrannými pásmy území zčásti ovlivňuje.

d) pěší a cyklistická doprava

Územím prochází značená cyklostezka č. 019 podél Sázavy a značené pěší trasy.

d) hromadná osobní doprava

Autobusová doprava

Je provozována v území autobusy soukromého dopravce. V obci jsou zastávky v docházkových vzdálenostech.

e) Odstavení vozidel, garážování a doprava v klidu:

Parkování je převážně na soukromých pozemcích a několika veřejných prostranstvích. Většinou se jedná o odstavná stání, která nejsou vymezena dopravními značkami svislými, ani vodorovnými. Automobily se odstavují i v ulicích. Pro ostatní parkování jsou využívány přímo obslužné místní komunikace (pokud to jejich šířkové uspořádání umožňuje).

Odstavná stání u nové zástavby musí být řešena v rámci vlastních ploch nebo objektů.

Nově řešené lokality budou mít navržen dostatečný počet parkovacích míst.

Čerpací stanice pohonných hmot v území není.

Technická infrastruktura

A) VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

a1) Zásobování vodou:

V řešeném území je vodovod obce od roku 1999, ale napojeny na něj nejsou všechny části. Na vodovod jsou napojeny Chabeřice a Holšice, dokončuje se napojení osady Brandýs. Vodovodní přívaděč do osady Čížov bude budován společně s kanalizací a ČOV. Vodní zdroje (studny umístěné severně od Chabeřic) v území mají ochranná pásma.

Správce tohoto vodovodu je Vodohospodářská společnost Vrchlice - Maleč a.s.

V zájmovém území se nacházejí 3 monitorovací vrty ČHMÚ, které jsou součástí státní monitorovací sítě podzemních vod ČR. Tyto vrty mají dle platného vodohospodářského rozhodnutí stanoveno ochranné pásmo o poloměru 500 m. Umístění vrtů je uvedeno v tabulce. V dokumentaci jsou vyznačeny 2 vrty s ochranným pásmem, třetí již není monitorován a tak není vyznačen.

DBČ	Název	UTM_X	UTM_Y
VP1314	Chabeřice	504966,496	5510195,775
VP1325	Chabeřice	504474,3432	5510886,551
VP1326	Chabeřice	503017,753	5511583,698

Návrh zásobování vodou

Je zde skupinový vodovod. Dokončuje se napojení osady Brandýs. Napojeny na vodovod budou všechny části obce. Do některých částí obce je zaveden vodovod, do zbývajících bude.

a2) Kanalizace:

Obec nemá provedenu splaškovou kanalizaci svedenou na centrální ČOV.

Chabeřice nemají vybudovaný systém jednotné kanalizace. Splaškové vody jsou zachycovány. Ostatní části nemají vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu (odpadní vody jsou zachycovány v bezodtokých jímkách).

Návrh čištění odpadních vod.

Záměrem obce je budovat čistírnu odpadních vod a kanalizační síť.

Vybudování ČOV a kanalizace se připravuje – povolení vodoprávního úřadu MěÚ Kutná Hora č. j. MKH 005399- 2020 ze dne 17.01.2020.

Bude provedena kanalizace s odkanalizováním do čistírny odpadních vod pro celou obec u Čížova.

V územně plánovací dokumentaci je vyznačena lokalizace ČOV včetně přístupu. Je jedna centrální pro celou obec s umístěním jižně od Čížova. Jako zastavitelná plocha **Z14**.

Srážkové vody z návrhových lokalit budou v případě vhodných hydrogeologických podmínek zasakovány na pozemcích staveb, příp. akumulovány v jímkách a využívány pro zálivku.

B) ZÁSBOVÁNÍ TEPEM

Vytápění stávajících objektů je převážně ještě na tuhá paliva, případně v některých případech elektrická energie buď způsobem akumulacím anebo přímotopným. Stávající objekty i zástavba v navržených lokalitách bude vytápěna ekologicky šetrným způsobem (kromě elektřiny - nejlépe v kombinaci s akumulací, tepelné čerpadlo, propan-butan, dřevo, biomasa, sluneční energie apod.). Je nutné omezit používání fosilních paliv s vyšším obsahem síry a nespalitelných látek, které při spalování znečišťují přízemní vrstvu atmosféry. Souběžně s uvedenými hlavními způsoby získávání energie pro vytápění je doporučeno, například pro předehřev teplé užitkové vody, využívat i sluneční energii (pomocí solárních kolektorů), popř. další alternativní zdroje energie.

C) ZÁSBOVÁNÍ PLYNEM, PRODUKTOVOD

Současný stav

Obec není napojena na plynovod.

Návrh

Neuvažuje se, po vyhodnocení stavu, s napojením na plyn. Možnost plynofikace byla prověřována, ale stávající plynovody jsou ve značné vzdálenosti od řešeného území a na území jiných obcí. Také napojení není možné z důvodů technických a ekonomických.

Produktovod a ropovod v řešeném území není.

D) ZÁSOBENÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Současný stav.

Provozovatelem energetického systému VVN, VN a NN je ČEZ Distribuce a.s. Děčín.

Řešené území spadá v zásobování elektrickou energií do oblasti napájecího bodu 110/22 kV Uhlířské Janovice. Obec je napojena z rozvodny R 110/22 vrchním vedením 22 kV z východu. Rozvodný systém je provozován napětím 22 kV. Z něho jsou odbočky venkovního vedení 22 kV napájecí distribuční trafostanice. Stávající vedení není přetíženo.

Jih území protíná vrchní vedení velmi vysokého napětí 400kV.

V území a jeho částí je několik trafostanic (příhradové, sloupové i kioskové). Vedení NN je zčásti uloženo v zemi, ale i je vrchní.

Při prováděném ověřování nebyly zjištěny a ani nejsou známy větší výkonové požadavky na elektrický příkon.

Návrh

Stávající trafostanice v obci jsou v současnosti dostačující. Se stavbou nové se neuvažuje, pokud nebude nutná pro zastavitelné plochy.

V případě využití výkonových rezerv TS je nutno budovat nové vývody nízkého napětí ze stávajících transformačních stanic, protože přenosové schopnosti stávající distribuční sítě NN jsou vyčerpány. Pro potřeby rozvoje, kromě elektrického vytápění je dostatek elektrické energie.

Pro napojení nových zastavitelných ploch bude uvažováno dle potřeby příkonu s umístěním kioskové trafostanice v jejich navržené ploše. Napojena by byla kabelovým vedením ze stávajícího vrchního vedení vedeného přes ní. Ostatní zastavitelné plochy jsou pouze pro jednotlivé rodinné domy a tak budou napojeny ze stávajícího rozvodu.

Současná koncepce zásobování systémem 22 kV je perspektivní a zůstane i ve výhledu zachována. Další požadavky na zvýšení elektrické energie je možno krýt ze stávajících trafostanic po posouzení záměru a dodržení maximální přípustné vzdálenosti místa odběru od trafostanice do 200 m. Nárůst spotřeby elektrické energie bude kryt převážně pouze výměnou stávajících trafo.

Přenosové schopnosti vrchního vedení 22 kV jsou i pro další rozvoj dostatečné a neuvažuje se s návrhem dalšího vedení. Rozvoj bytové výstavby je řešen v menších plochách soustředěných kolem stávající zástavby a k ní přiléhající, což umožňuje napojení podstatné části rozvojových ploch na stávající rozvodný systém NN i za předpokladu jeho rozšíření.

E) TELEKOMUNIKACE:

Provozovatelem kabelové sítě je Telefónica O2. Telefonní ústředna je mimo řešené území. Tato ústředna má dostatečnou kapacitu linek, která bude dostačující i pro další rozvoj. Je možno napojit další účastníky. Její napojení je dálkovým optickým kabelem vedeným mimo řešené území. Rozvody v zástavbě jsou kabelem.

Základnové stanice mobilního operátora nejsou v území. V území není ochranné pásmo radiových směrových spojů.

Řešeným územím neprochází radioreléová trasa (RR) Českých radiokomunikací. Je v ní omezení nadzemní zástavby.

Koncepce radio a telekomunikačních zařízení v řešeném území se nemění. Připojení nové výstavby bude řešeno v rámci stávající kabelizace, resp. samostatnými stavbami v případě většího rozsahu výstavby.

F) SBĚR A LIKVIDACE TKO

Odpad je sbírán separovaně a likvidován. Odvoz je na skládku mimo řešené území.

Skládka TKO v obci není a ani se s jejím zřízením neuvažuje

4. VÝSLEDKY VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, INFORMACE, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ. POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO:

Vyhodnocení vlivu na životní prostředí nebylo v zadání požadováno. Návrh nebude mít negativní vliv na životní prostředí, neboť se jedná převážně o obytnou zástavbu.

5. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA:

Z rozborů, řešení a požadavků obce vyplynul návrh rozvojových území především pro novou výstavbu rodinných domů.

Kapitola o ochraně ZPF byla zpracována na základě údajů o pozemcích, BPEJ, údajů z územně technických podkladů k ochraně zemědělské půdy a z materiálů o ochraně přírody. Navržené lokality představují celkově nabídku možného rozvoje v řešeném území, nepředpokládá se však realizace v plném rozsahu.

Podíl jednotlivých kultur je patrný z přiložené tabulky

Chabeřice výměra 795 ha	orná	zahrady + vinice	sady	trvalý travní porost	lesní	vodní	zastavěné	ostatní
	348 ha	14,5 +0	1,0 ha	182,5 ha	134, ha	8 ha	11,6 ha	102 ha

Zemědělské půdy je celkem 545 hektarů.

Lesní plochy

Nepředpokládá se zábor pozemků určených k plnění funkce lesa a ani umístování staveb na lesní pozemky.

Obytná zástavba nebude umístována do 25 m od hranice lesa.

Zdůvodnění záborů.

Územní plán řeší rozvoj bytové výstavby. Se všemi plochami navrženými k zastavění se počítá v návrhovém období.

Realizace záměrů si vyžádá zábor **8,632 ha**, která je součástí ZPF z toho je téměř vše zemědělská půda mimo zastavěné území obce. Záborům nejkvalitnějších půd se nebylo možné vyhnout. Je to dáno polohou obce, kde většina pozemků nižší bonity je nevhodná ke stavbě (svažitost, záplavy, podmáčení, zalesnění...).

Část pozemků je prolukami v zástavbě a tedy méně vhodnými pro zemědělské intenzivní obhospodařování.

Pro vlastní vynětí bude však připadat v úvahu výměra podstatně menší, protože v lokalitách určených pro bydlení bude větší část parcel užívána jako zahrady.

Obytná zástavba rodinných domů je navržena výlučně v návaznosti na stávající zástavbu i v prolukách se snahou o optimalizaci záboru ZPF.

PLOCHY BYDLENÍ – navrženy jsou zastavitelné plochy Z1 – Z9,Z17

Plochy Z2 - Z8, Z17 byly již schváleny a projednány v ÚP a jeho změnou.

Vymezené zastavitelné plochy bydlení územním plánem **Chabeřice** jsou pro stavbu 40 - 50 rodinných domů, ale po návrhové období nepředpokládáme s jejich úplným zastavěním – tj. stavba 2 domů za jeden rok (což je v horizontu platnosti ÚP 20 let reálné). Domníváme se, že takový nárůst s ohledem na polohu a vybavenost obce Chabeřice není nereálný. Tyto počty (možné kapacity navržených lokalit) jsou maximální a mohou být reálně sníženy nesouhlasem vlastníků pozemků.

Nutno bylo navrhovat zastavitelné plochy v každé části pro jejich rozvoj.

Politika územního rozvoje ČR (pořízena Ministerstvem pro místní rozvoj v mezích § 5 odst. 5 podle § 31 až 35 zákona č. 183/2006 Sb., - stavební zákon) je závazná pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území a stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a základní podmínky pro jejich naplňování v územně plánovací činnosti krajů a obcí.

Jednou z republikových priorit pod č. 18 je uvedeno

Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.

Tím je i dán rozvoj sídel, na což územní plán reaguje vymezením zastavitelných ploch v každé části obce.

Veřejným zájmem je zajištění udržitelného rozvoje území a tím je i rozvoj výstavby pro zvýšení a stabilizaci obyvatel. Proto je nezbytné i navrhovat nové zastavitelné plochy

Zastavitelné plochy bydlení jsou značně menšího rozsahu v porovnání se navrženými plochami v platném územním plánu a jeho změně.

Navržený zábor ploch je nižší o – 20,128 ha oproti stávajícímu územnímu plánu - to je dáno vyřazením množství navržených ploch.

Zastavitelné plochy bydlení Z1 – Z4 v Chabeřicích jsou pokračováním zdejší obytné zástavby rodinných domů a logickým pokračováním již existující obytné zástavby v klidové poloze vhodné pro bydlení. **Plochy Z2, Z3 a Z4 byly již uvažovány k zástavbě.** Plochy umožní rozvoj této části obce

Zastavitelné plochy bydlení Z5 a Z6v Čížově jsou pokračováním zdejší obytné zástavby rodinných domů a logickým pokračováním již existující obytné zástavby v klidové poloze vhodné pro bydlení. Obě **plochy Z6 a Z6 byly již uvažovány k zástavbě v platném územním plánu schváleny pro bydlení.** Plochy umožní rozvoj této části obce.

Zastavitelné plochy bydlení Z7, Z8, Z17v Holšicích jsou pokračováním zdejší obytné zástavby rodinných domů a logickým pokračováním již existující obytné zástavby v klidové poloze vhodné pro bydlení. Obě **plochy Z7 a Z8 byly již uvažovány k zástavbě v platném územním plánu schváleny pro bydlení.** Plochy umožní rozvoj této části obce.

Zastavitelná plocha bydlení Z9 v Brandýse je pokračováním zdejší obytné zástavby.

Navazuje na stávající stavby. Je pro jeden rodinný dům a jedinou plochou v této části obce.

Zastavitelná plocha – plochy staveb pro rodinnou rekreaci Z11 (byla schválena v platném územním plánu) jsou pokračováním rodinné rekreační zástavby stávající lokality v západní části u Holšic. Jsou logickým pokračováním již existující zástavby, na kterou navazují.

Zastavitelná plocha Z13 je veřejné prostranství

Zastavitelná plocha Z14 technické infrastruktury – čistírna odpadních vod.

Zdůvodnění ponechání navržené zastavitelné plochy Z17 v návrhu

Zásadním je vydání společného souhlasu stavebním úřadem na stavbu rodinného domu dle v současnosti platné územně plánovací dokumentace. V ní je a byla tato plocha obdobného rozsahu schválena. Její ponechání v návrhu bylo nyní odsouhlaseno dotčenými orgány(lesa, ZPF, přírody a krajiny). MěÚ Kutná Hora odbor životního prostředí vydal stanovisko dne 19.9.2022.

Odůvodnění:

Návrh reaguje na uplatněnou námitku, kterou uplatnili manželé Smelikovi – vlastníci p. p. č. 2349 (v návrhu pro společné jednání jako plocha Z17), který byl po společném jednání vyřazen na základě nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany ZPF.

Pozemek byl v návrhu územního plánu pro účely společného jednání vymezen jako zastavitelná plocha s označením Z17 pro funkční využití *Plochy bydlení – v rodinných domech –venkovské (BV)*.

Požizovatel po společném jednání obdržel dne 17.12.2021, čj. 139825/2021/KUSK,koordinované stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, v rámci kterého mj. orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) nesouhlasil s vymezením této zastavitelné plochy,jelikož se pozemek nachází ve volné krajině, což narušuje organizaci ZPF a rovněž se na pozemku nacházejí bonitované půdně ekologické jednotky II. třídy ochrany, které je dle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF možné odejmout pouze v případě, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Na základě těchto skutečností bylo ve spolupráci s určeným zastupitelem rozhodnuto o vyřazení zastavitelné plochy Z17 s tím, že v návrhu územního plánu pro účely veřejného projednání bude pozemek součástí nezastavěného území, konkrétně plochy pro funkční využití *Plochy zemědělské (NZ)*.

Na základě podané námitky však požizovatel disponuje novými skutečnostmi, které vedly k opětovnému přehodnocení situace. Podatelé zakoupili předmětný pozemek dne 09.03.2021 (dva měsíce před žádostí obce o pořízení územního plánu) se záměrem výstavby rodinného domu. Několik měsíců před uskutečněním prodeje pozemku (22.12.2020), zažádala tehdejší majitelka, paní Romana Šumberová, úřad územního plánování o vydání územně plánovací informace k předmětnému pozemku s dotazem, zda lze na pozemek umístit objekt k bydlení či rekreaci. V rámci územně plánovací informace vydané dne 11.01.2021 bylo žadatelce sděleno, že je předmětné území vymezeno platným územním plánem primárně k trvalému bydlení. Podatelé tedy zakoupili pozemek s vědomím, že na něm bude možno umístit rodinný dům. Podatelé od nabytí předmětného pozemku do svého vlastnictví podnikají kroky k uskutečnění jejich záměru. Přílohami k námitce je smlouva o připojení odběrného elektronického zařízení k distribuční soustavě ze dne 21.02.2022, protokol o zřízení vodovodní přípojky ze dne 17.03.2021, smlouva o dodávce vody a o odvádění odpadních vod ze dne 18.03.2021,inženýrsko geologický průzkum pro založení stavby rodinného domu ze dne 30.03.2022 a společné oznámení záměru novostavby rodinného domu ze dne 15.06.2022. Tyto kroky byly završeny dne 26.07.2022 získáním společného souhlasu s novostavbou rodinného domu, vydaným příslušným stavebním úřadem pod čj. ZRNS/3152/2022BL. Společný souhlas se záměrem byl mj. získán na základě kladného stanoviska orgánu územního plánování, jelikož je záměr v souladu s aktuálně platným územním plánem.

Na základě těchto skutečností je snahou požizovatele a určeného zastupitele uvést návrh územního plánu do souladu s vydaným společným souhlasem, což tedy znamená navrácení pozemku do zastavitelné plochy.

CHABĚŘICE- zábor zemědělského půdního fondu v územním plánu (zemědělská příloha je zpracována dle vyhlášky č.271/2019 Sb..)

Označení plochy/koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru(ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst.1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V					
Z1	bydlení	0,92		0,92				rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
Z2	bydlení	0,863		0,863				rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
Z3	bydlení	0,969		0,969				rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
Z4	bydlení	2,3		2,15	0,15			rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
Z5	bydlení	0,378		0,378				rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
Z6	bydlení	0,555		0,555				rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
Z7	bydlení	0,985		0,985				rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
Z8	bydlení	0,692		0,692				rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
Z9	bydlení	0,11		0,11				rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
Z17	bydlení	0,414		0,414				rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
souhrnΣ		8,186		8,036	0,15							
Z11	rekreace	0,116				0,116		rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
souhrnΣ		0,116				0,116						
Z13	Věřejné prostranství	0,25		0,25				rek. NEBUDE	nejdou	není	není	
souhrn		0,25		0,25								
Z14	Technická infrastrukt.	0,08		0,08								
souhrn		0,08		0,08								
Σsouhrn všech ploch bez ohledu na funkci		8,632		8,366	0,15							
						0,116						