

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHABEŘICE NÁVRH



Požizovatel:
Městský úřad Kutná Hora
Odbor regionálního rozvoje a územního plánování
Havlíčkovo náměstí 552
284 01 Kutná Hora

Květen 2021

Zadání je zpracováno v souladu s ustanovení § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon).

Zadání je zpracováno v souladu s §11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v rozsahu přílohy č. 6 této vyhlášky.

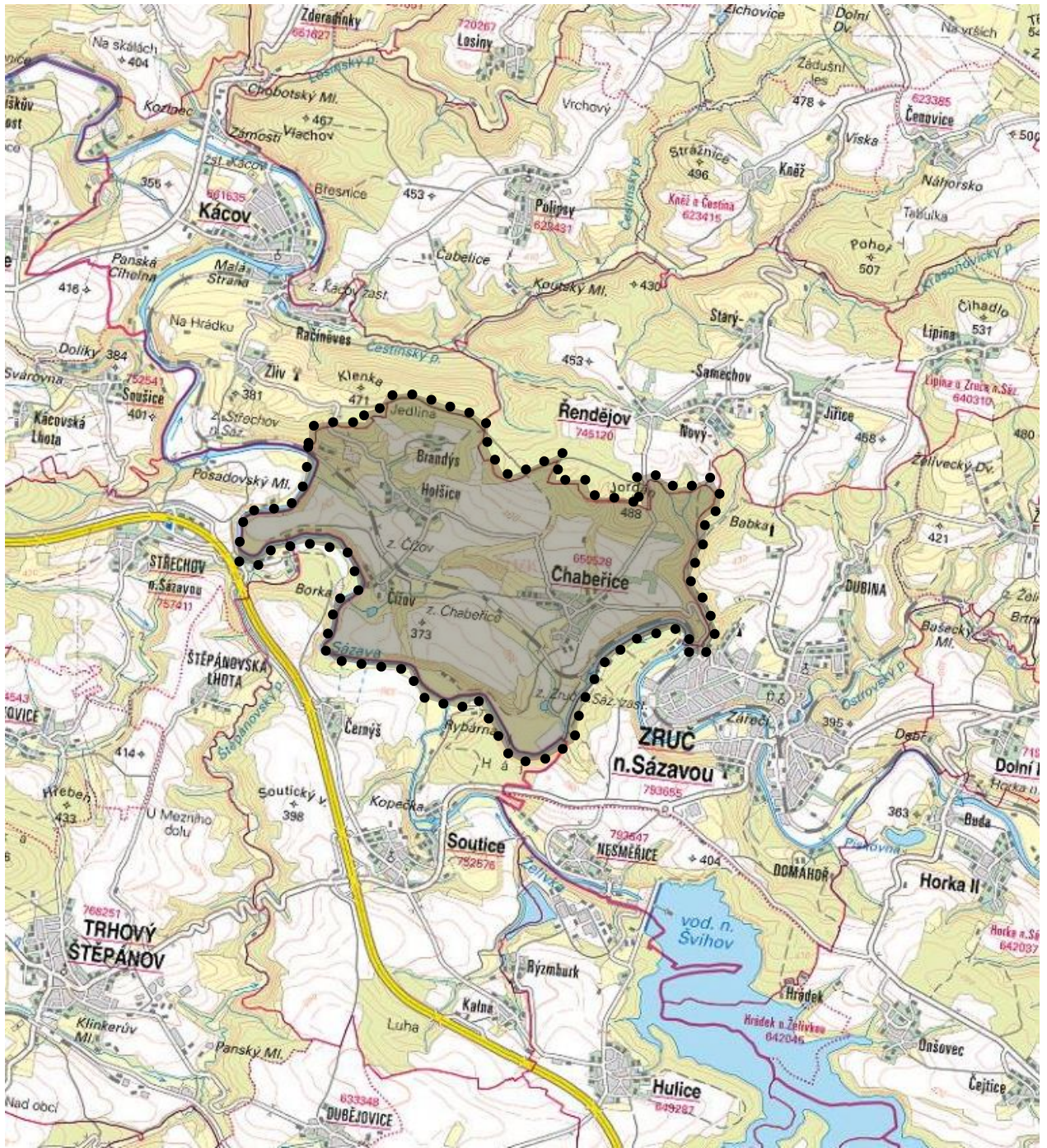
Schváleno usnesením Zastupitelstva obce Chabeřice

č.ze dne.....

František Vilimovský
místostarosta

MVDr. Petr Záruba
starosta

Dne..... 2021



Obsah zadání:

- 1 Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších vztahů.
- 2 Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů.
- 3 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.
- 4 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny.
- 5 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury.
- 6 Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.
- 7 Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanace, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.
- 8 Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.
- 9 Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy).
- 10 Případný požadavek na zpracování variant.
- 11 Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.
- 12 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE, VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ:

Název :	územní plán Chabeřice
Stupeň :	zadání
<u>Vymezení řešeného území :</u>	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, Odbor regionálního rozvoje a územního plánování
Datum zpracování :	květen 2021

Obec Chabeřice má platný územní plán schválený obecním zastupitelstvem dne 6.12.1999.

Zastupitelstvo obce Chabeřice schválilo dne 26.4.2021, usnesením č..... pořízení územního plánu.

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 a 3 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 (S8) a I/2).

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

Leží západně od rekreační oblasti SOBK4 Dolní Kralovicko – Zbýšovsko.

Z hlediska územně plánovací dokumentace vydané krajem ZÚR (**Zásady územního rozvoje Středočeského kraje** (ZÚR SK) ve znění 2. a 3. aktualizace), bude prověřen soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem v celém správním území obce.

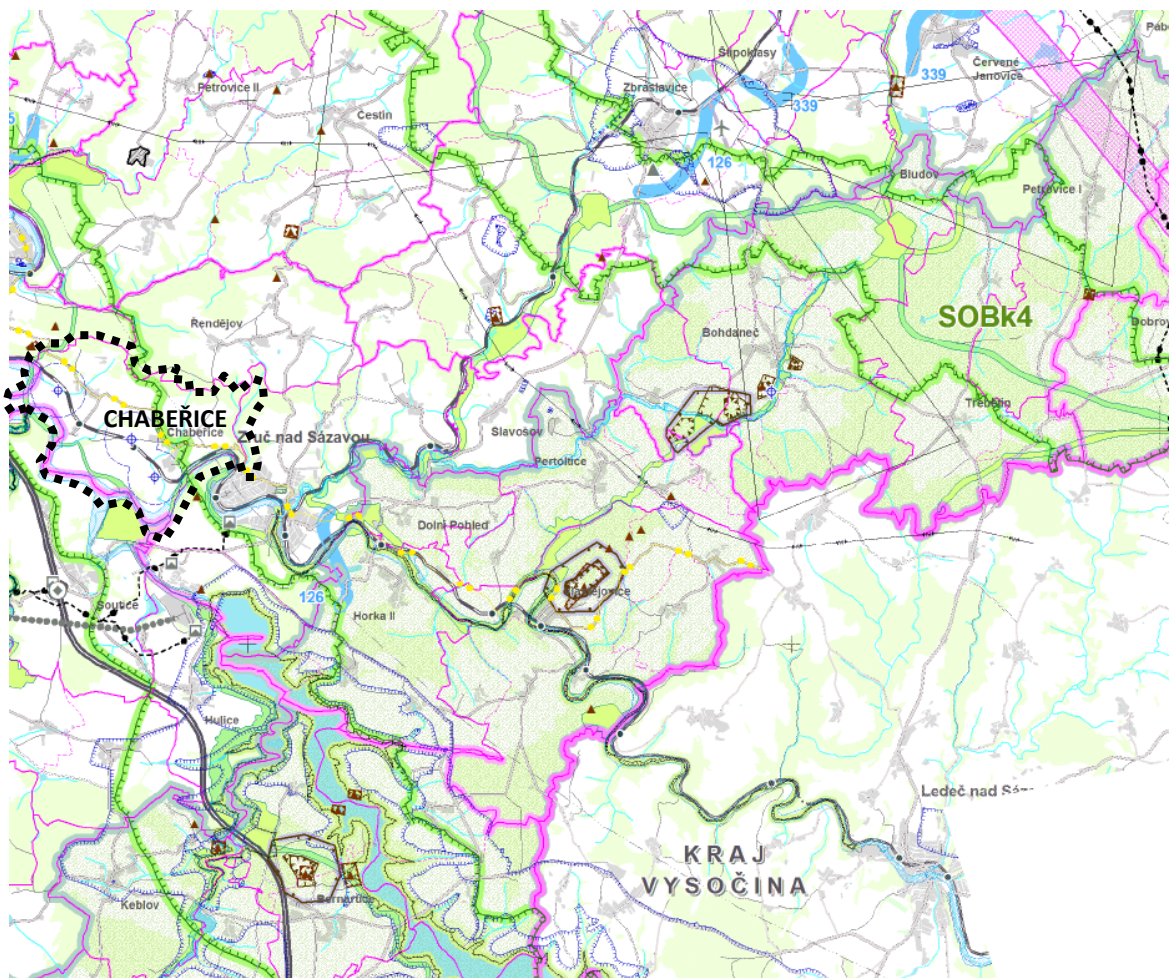
Jako veřejně prospěšné nejsou v ZÚR v území navrženy žádné stavby.

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.

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 budou 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.

V roce 2019 měli 260 obyvatel. 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.

Další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností:

Důvodem pro pořízení územního plánu je zejména skutečnost pozbytí platnosti územních plánů schválených před 1.1.2007 dle současně platné legislativy do konce roku 2022. Obec předpokládá zachovat koncepci návrhu zastavitelných ploch navržených ve stávajícím územním plánu a všech jeho platných změnách. V některých částech je požadována revize navržených ploch, případně změna z výhledu do návrhu, postupný nárůst zastavěného území je možné řešit etapizací. V novém územním plánu bude aktualizován skutečný stav zastavěného území obce. Případné požadavky dotčených orgánů a veřejnosti budou doplněny po projednání návrhu zadání.

2. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů.

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 budou v návrhu územního plánu řešeny.

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

Vyhodnocení vyváženosti vztahů a podmínek dle ÚAP pro obec CHABEŘICE

ORP KUTNÁ HORA 5. úplná aktualizace

Tabulka 21 hodnocení pilířů udržitelného rozvoje v obcích SO ORP Kutná Hora

název obce	Přírodní pilíř			Hospodářský pilíř			Sociální pilíř			prům.	vyváženost
	body	% max	zn.	body	% max	zn.	body	% max	zn.	% max	
Chabeřice	38,8	51,7	3	53,8	51,9	3	56,0	61,9	2-	55,2	pilíře v rovnováze

Chabeřice

základní informace:

kód obce (ČSÚ)	534081
pověřený obecní úřad	Zruč nad Sázavou
stavební úřad	Zruč nad Sázavou
počet obyvatel	260
výměra území (ha)	795,1
počet částí obce:	4
počet k. ú.	1
názvy k. ú.	Chabeřice
kat. z hlediska širších vztahů	zázemí
kat. z hlediska uspořádání území	venkovská obec s příměstskými znaky
kat. z hlediska struktury osídlení	malá obec s více sídly



územně plánovací dokumentace:

krajská dokumentace	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, znění po aktualizaci č. 1 a 2 (účinnost od 4. 9. 2018)
VPS - doprava	-
VPS - technická infrastruktura	-
VPO - ÚSES	NK78 (17,2 ha); RK1311 (17,2 ha)
typ krajiny	krajina s komparativními předpoklady zemědělské produkce (794,6 ha)
územní rezervy	-
obecní dokumentace	vydán ÚP (platnost od 2. 5. 2000), v platnosti změna 1, 2
zastavěné území (ha)	45,2
zastavitelné plochy (ha)	21,5
plochy přestaveb (ha)	-
plochy změn v krajině (ha)	0,5
rozvojové plochy bez bližšího určení (ha)	-
veřejně prospěšné záměry	-

vybrané jevy ÚAP:

č. 2 - zařízení výroby	0	(počet objektů výroby a skladování podle KN)
č. 3 - zařízení občanské vybavenosti	5	(počet objektů občanské vybavenosti podle KN)
školy	-	
zdravotnictví	-	
sociální služby	-	
ostatní (pošta, knihovna, jiné významné)	-	
č. 118 - další záměry (mimo ÚPD)	čerpací stanice vody (2*); vodojem zemní (1*); čistírna odpadních vod (2*); přírodní vodovodní řad (7,4 km); zásobovací vodovodní řad (2,8 km); splašková gravitační kanalizace (2,8 km)	

ozbor udržitelného rozvoje:

vyhodnocení územních podmínek (pilířů)	udržitelného rozvoje území	
přírodní pilíř (1 nejlepší, 5 nejhorší)	3	38,75 bodů (z 75)
hospodářský pilíř (1 nejlepší, 5 nejhorší)	3	53,75 bodů (z 103,5)
sociální pilíř (1 nejlepší, 5 nejhorší)	2-	56 bodů (z 90,5)
vztah územních podmínek (pilířů) (P)	všechny pilíře v rovnováze	
potenciály	0 - 10 k potenciálu nejvíce přispívá:	
životního prostředí	4,5	nízká míra ohrožení přívalovými povodněmi
ekonomický	4,8	dopravní dostupnost
sociální	7,5	přírůstek počtu ob., nízká nezaměstnanost
pozitiva	nízká míra neobydlenosti domovního fondu (SD); v území se nenachází zdroje znečišťování ovzduší (ZP); v území nejsou překročeny imisní limity (ZP); vysoký podíl kvalitních půd (PF); výhodná poloha na dopravní síti (DT); vysoký podíl obyvatel s přístupem k vodovodu (DT); nízká nezaměstnanost v obci v posledních 2 letech (EK); vysoký podíl domovního fondu v území užívaného k rekreaci (CR); území není ohroženo žádným sledovaným jevem (BO)	
negativa (P)	území s žádnou nebo velice nízkou mírou zvláštní ochrany přírody a krajiny a mimo přírodní parky (PK1); absence knihovny v obci (OV3); absence pošty v dané velikostní kategorii obce (OV4); žádný nebo velice nízký podíl obyvatel s přístupem ke kanalizaci (DT3); nízká míra podnikatelské aktivity v obci (EK2)	
trendy	nárůst počtu obyvatel (SD)	
závady v území (P)	nevyužitá zástavba („brownfields“) (UZ-BRO); negativní dominanty (UZ-NDO)	
urbanistické	-	
dopravní	-	
hygienické	stará zátěž území nebo kontaminovaná plocha (HZ-SEZ)	
střety v území (P)	-	
záměrů se záměry	-	
záměrů s limity	střet záměru v oblasti životního prostředí se zastavěným územím (S-ZP-ZU); střet zastavitelné plochy s biotopem vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců (S-PZ-MIG); střet zastavitelné plochy s dopravní infrastrukturou (S-PZ-DI); střet zastavitelné plochy s technickou infrastrukturou (S-PZ-TI); střet zastavitelné plochy se záplavovým územím Q100 (S-PZ-Q)	

Pozn.: za „P - problémy“ jsou považovány: nevyvážený vztah územních podmínek, negativa, závady a střety v území; vysvětlení problémů je společně s koncepcí RURÚ obsaženo v textové části, kap. B.2, požadavky na řešení problémů v kap. D

Chabeřice

- Při aktualizaci územně plánovací dokumentace obce navrhnout uspořádání krajiny a urbanistickou koncepci tak, aby bylo umožněno smysluplné využití ložisek nerostů, která jsou na území obce významně zastoupena
- 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.

Zábor zemědělského a lesního půdního fondu bude vycházet z platného územního plánu. Navrženými rozvojovými plochami dojde k záboru zemědělského půdního fondu. V návrhu bude provedeno jeho vyhodnocení včetně rozsahu záboru. Bude respektována ochrana zemědělského a lesního půdního fondu. Zábor bude v nezbytném rozsahu.

V území jsou stanoveny limity pro ochranu hodnot území, které jsou zaneseny v platném územním plánu. Budou převzaty a respektovány.

3 . Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce.

Cílem rozvoje území, změny funkčního využití, je nezhoršit, ale naopak zlepšit životní podmínky v obci při dodržení všech technických a zákonných požadavků vyplývajících z příslušných zákonů, norem a předpisů.

Důvodem pro pořízení územního plánu je koordinace záměrů v území, vytváření podmínek pro rozvoj (rozšířením pozemků pro výstavbu rodinných domů, služeb, rozvoj a doplnění o technickou infrastrukturu), řešení střetů v území. Zároveň budou navržena opatření na ochranu a tvorbu krajiny.

Řešení bude v souladu s cíly řešení územního plánu bude (dle 19 stavebního zákona) a bude vycházet z platného územního plánu.

4 . Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

Rozsah území: katastrální území k.ú. Chabeřice o výměře 795 hektarů.

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.

Obec Chabeřice leží v jižní části okresu Kutná Hora, asi 25 km jižně od Kutné Hory a 2 kilometry západně od Zruče nad Sázavou. Má části části Chabeřice, Čížov, Holšice, Brandýs a chatové osady v krajině. Obec patří do kategorie malých obcí do 500 obyvatel.

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.

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 (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.

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

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.

Krajina v jižní části je determinována výraznou přírodní osou řeky Sázavy, která zde spolu s přítoky vymodelovala pestrou až hornatinou krajinu s četnými údolními zářezy se zalesněnými svahy s převahou listnatých dřevin. Typické je i osídlení prostoru, které je situováno do tří úrovní – na hrany údolí, údolní dno a v méně svažitéjších prostorech v kopcovité údolní krajině.

POČET OBYVATEL	260 dle údajů 2019
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.

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

Obec požaduje zachovat většinu lokalit navržených stávajícím územním plánem včetně všech platných změn k zastavění, které dosud nejsou zastavěné. Územní plán Chabeřice v zastavitelných plochách s rozdílným způsobem využití, jak stanovuje vyhláška č. 501/2006 Sb., stanoví regulativy. Využití území bude řešeno tak, aby byla zajištěna ochrana přírodních, historických a kulturních hodnot v území.

Vymezit zastavěné území dle zákona č. 183/2006 Sb. Stanovit jasné členění funkčních ploch v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., § 3-19 Objekty architektonicky a historicky významné navrhnout k ochraně a stanovit způsob jejich ochrany. Nezastavěné území (ÚSES, plochy pro retenci, ochranu před erozí a pro rozliv vodotečí)navrhnout jako plochy přírodní nezastavěného území. Pro plochy v zastavěném území a pro zastavitelné plochy budou stanoveny vhodné regulativy pro intenzitu využití pozemků a výšku zástavby. Zastavěná, zastavitelná i nezastavitelná část území bude respektovat zásady průchodnosti zástavby a volné krajiny pro rekreační pěší pohyb a pro pohyb cyklistů. Trasy pro pěší a cyklistickou rekreační dopravu budou koordinovány se stavem a řešením této problematiky na území sousedních obcí.

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. Na základě projednaných požadavků v obci Chabeřice a záměrů obce jsou navrhovány a budou projektantem prověřeny nově navrhované lokality k zařazení do zastavitelných ploch územního plánu, případně posouzena reálnost zastavění již stávajících navržených lokalit.

a) základní urbanistická koncepce:

Navržená urbanistická koncepce vychází ze současného stavu využití, uspořádání území a zástavby obce. Obec leží v dopravně výhodné poloze - prochází území silnice II/125 Kutná Hora – Zruč nad Sázavou a železniční trať Čerčany – Zruč nad Sázavou.

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

Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby:

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

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

Nový zemědělský areál v území nevznikne.

Plochy zvláštního účelu – pro obranu státu.

V řešeném území do této funkční plochy není začleněna plocha.

5. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Nezastavěné území začlenit do ploch s rozdílným způsobem využití dle stávajícího stavu využití pozemků. Umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona bude případně doplněno dle požadavků orgánů ochrany životního prostředí. Respektovat komplexní pozemkové úpravy.

Návrh územního systému ekologické stability

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

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.

Lomy a těžebny v řešeném území nejsou.

Skládka TKO (neřízená skládka) není v řešeném území.

6. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury.

Základní koncepce veřejné infrastruktury navržené ve stávajícím územním plánu zůstane nezměněna. Bude prověřeno napojení nově navrhovaných zastavitelných ploch na síť veřejné infrastruktury.

Obec má vlastní vodovod. Na vodovod jsou napojeny Chabeřice a Holšice, Dokončuje se napojení osady Brandýs. Vodovodní přívaděč do osady Čížov bude budován společně s kanalizací a ČOV.

V území jsou 2 pozorovací vrtý ČHMÚ.

V nové územně plánovací dokumentaci bude vyznačena lokalizace ČOV včetně přístupu.

S plynofikací se neuvažuje z důvodů ekonomických

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

Nově navržené místní komunikace budou v zastavitelných plochách.

7. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.

Jako územní rezerva v ZÚR Středočeského kraje není vedena v řešeném území žádná stavba.

Plochy a koridory územních rezerv nebudou navrhovány.

8. Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanace, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

Navržené funkčního využití a plán rozvoje a jeho technické infrastruktury vyžadují stanovení požadavků pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace. Budou stanoveny v návrhu pro navrženou technickou infrastrukturu (vodovod, kanalizaci, komunikace) v rozvojových plochách.

Jako veřejně prospěšná stavba není v ZÚR vedena žádná stavba.

9. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Nebudou vymezovány plochy a koridory, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

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

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.

Při umísťování chráněných prostor staveb ke zdrojům hluku v území musí být splněn hygienický limit hluku již v chráněném venkovním prostoru těchto staveb.

Ochrana před povodněmi:

Řešena je ve stávajícím územním plánu. K zaplavování zástavby v území dochází pouze u Chabeřického mlýna

Územím protéká významný tok- řeka Sázava, který má stanoveno záplavové území (rozhodnutím Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství zn. 155975 06/OŽP- bab.). Jeho platnost je od 24.11.2000. Vymezuje koryto vodního toku a pozemky přilehlé, jsou zakresleny záplavové plochy průtoků Q5 (pětiletá voda) Q20 (dvacetiletá voda) a Q100 (stoletá voda). Jako oblast s nejvyšší mírou povodňového nebezpečí je vymezena i aktivní zóna záplavového 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.

Odpadové hospodářství:

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

Poddolování, sesuvy, ložiska nerostných surovin:

Poddolovaná území nejsou v řešeném území evidována.

Území ohrožená sesuvy v řešeném území nejsou.

V řešeném území není ložisko nerostných surovin.

Požární zabezpečení:

Jako požární zabezpečení slouží v obci vodní plochy. V obci je požární nádrž a hasičská zbrojnice.

Požadavky z hlediska civilní ochrany a obrany státu:

Dotčený orgán státní správy pro zajišťování obrany ČR je Ministerstvo obrany. V řešeném území je zastupuje Agentura hospodaření s nemovitým majetkem OÚSM Pardubice.

Zájmy armády a obrany státu zastupuje AHNM Pardubice. Tyto zájmy jsou uplatněny a v jejich prospěch byla vyhlášena ochranná pásma. V řešeném území je ochranné pásmo letištního radiolokačního prostředku vojenského letiště Čáslav (zahrnuté do jevu 102 letiště) včetně ochranného pásma. V tomto ochranném pásmu podléhá výstavba vydání závazného stanoviska Ministerstva obrany (MO).

Ochrana přírody:

V řešeném území nejsou evropsky významné lokality (Natura) a ani ptačí oblasti.

V území nejsou chráněná území přírody, jsou chráněné stromy.

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.

Navržené funkční využití nemá vliv na další problematiku vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

11. Případný požadavek na zpracování variant.

Z důvodu velikosti obce a rozsahu záměrů (převážně rozvoj bydlení, služeb a doplnění technické infrastruktury) se zpracování variant nepožaduje. Záměry není nutno prověřit ve variantách.

12. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Nepředpokládá se negativní vliv územního plánu na udržitelný rozvoj území, ani se nepředpokládá významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. Rozvojové plochy průmyslové a zemědělské výroby nebudou vymezovány.

Bude zamezeno střetu nově umisťovaných 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.

13. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Dokumentace Územního plánu obce Chabeřice bude po obsahové stránce zpracována v přiměřeném rozsahu požadavků na zpracování územního plánu (viz příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění).

Návrh územního plánu bude vypracován a předán v tištěné podobě:

- ve 2 vyhotoveních pro společné jednání
- ve 2 vyhotoveních pro řízení o územním plánu (v případě úpravy na základě došlých stanovisek a připomínek po společném jednání)
- ve 4 vyhotoveních pro vydání územního plánu (upravené po všech projednáních)

Pro každý stupeň jednání bude předáno rovněž digitální vyhotovení dokumentace pro možnost zveřejnění na internetu.

Konečné zpracování dokumentace bude posléze uloženo u:

- Obecního úřadu Chabeřice
- Městského úřadu Zruč nad Sázavou, stavebního úřadu,
- Městského úřadu Kutná Hora, odboru regionálního rozvoje a územního plánování (úřad územního plánování)
- Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu.

Dokumentace bude obsahovat textovou a grafickou část v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb..

Územní plán

Textová část územního plánu

Grafická část územního plánu:

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

Textová část odůvodnění územního plánu:

č.v.4 koordinační výkres 1 : 5 000

č.v.5 výkres širších vztahů 1 : 50 000

č.v.6 výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000