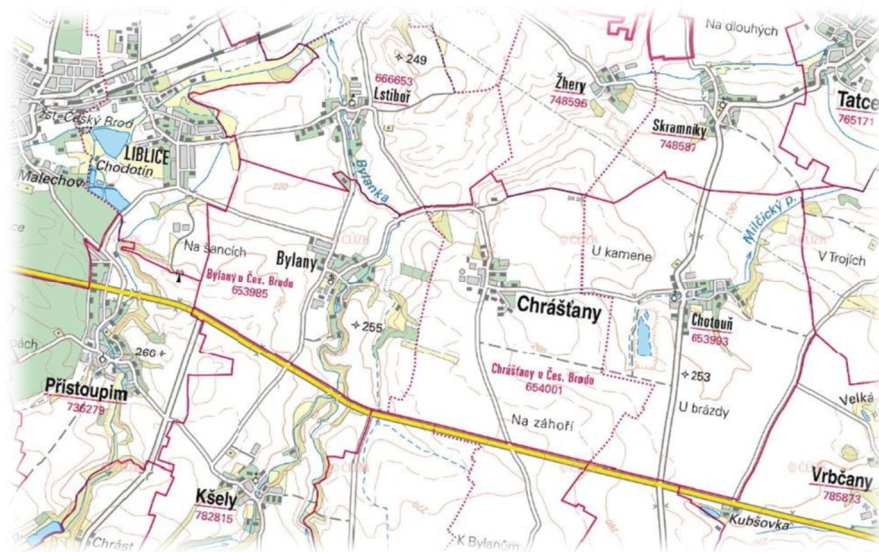




CHRÁŠŤANY

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č.8 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Ing. Lenka Cîrová

03/2024

Pořizovatel:

Obecní úřad Chrástany

Chrástany 20

282 01 Český Brod

Tel: 321 671 011

Email: urad@obec-chrastany.cz

Osoba splňující kvalifikační předpoklady:

Ing. Karel Fousek

Tyršova 503

281 63 Kostelec nad Černými Lesy

Projektant územního plánu:

Ing. Lenka Cârová

Jetřichovec 11

395 01 Pacov

ČKA: 3858

IČ: 73559539

Článek 3 Vymezení pojmů

- 1) Územní plán obce Chrást'any je územním plánem sídelního útvaru ve smyslu stavebního zákona.
- 2) Závazné regulativy jsou:
 - funkční uspořádání, které stanoví způsob využití území
 - prostorové uspořádání, které stanoví limity pro umístění a architektonický výraz staveb a kompozici využití území
 - limity využití území, které stanoví zejména mezní (nejvyšší nebo nejnižší hodnoty) využití území
- 3) Urbanizované území tvoří plochy zastavěné a určené tímto územním plánem k zastavění.
- 4) Neurbanizované území tvoří nezastavěné pozemky, které nejsou určeny k zastavění. Nelze na nich povolit (ani dodatečným povolením) stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, řemesla, výrobu ani sklady, pokud výjimku výslovně nepřipouští níže uvedené regulativy.
- 5) Stavbou se pro účely této vyhlášky rozumí i stavební činnosti, kterou stavba vzniká.

Článek 4

- 1) Sídelní útvar Chrást'any bude i nadále tvořen třemi souvisle urbanizovanými celky – sídly Chrást'any, Bylany a Chotouň.
- 2) Samostatnou urbanizovanou plochu v řešeném území tvoří areál v jižní části katastrálního území Chrást'any.

Článek 5

Vymezenému funkčnímu využití území a ploch musí odpovídat způsob jeho užívání a zejména účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich užívání. Stavby a jiná opatření, které funkčnímu uspořádání území neodpovídají, nesmí být na tomto místě umístěny nebo povoleny. Funkční využití území a ploch je vymezeno v příslušném výkresu grafické části územního plánu obce Chrást'any.

Článek 6

Prostorové uspořádání navazuje na regulativ funkčního využití řešeného území stanovené v této vyhlášce. Cílem prostorového uspořádání je postupné vytvoření sídel Chrást'any, Bylany a Chotouň jako urbanizovaných celků, které budou mít svůj osobitý charakter a nebudou narušovány nesprávně umístěnými nebo nevhodně architektonicky řešenými stavbami.

Článek 7

Regulativy urbanizovaného území tvoří návrh organizace a využití ploch, podmínky pro jejich využívání a limity funkčního a prostorového uspořádání:

7.1 Chrást'any

Zastavěné území sídla se rozděluje na zónu hromadného bydlení, zónu venkovské zástavby, smíšenou zónu venkovské zástavby a zemědělské výroby, smíšenou zónu zemědělskou a výrobní, zónu výrobní, zónu občanské vybavenosti, zónu sportu a rekreace a zónu zeleně.

7.1.1 Zóna hromadného bydlení

Jedná se o stabilizovanou zónu ve střední části Chrášťan.

- a) dominantní funkce
 - bydlení v bytových domech,
- b) přípustné funkce
 - bydlení
 - veřejná zeleň
- c) nepřípustná funkce
 - do doby vypracování studie regenerace centra obce jakákoliv nová nadzemní stavba
 - veškeré nové činnosti ovlivňující nad přípustnou mez dominantní funkci.

Architektonické zásady se nenavrhují, budou nezbytnou součástí studie, která upřesní i nepřípustné funkce.

7.1.2 Zóna venkovské zástavby (VZ)

Do této zóny blíže vymezené ve výkresové části spadá značná část území sídla.

- a) dominantní funkce
 - bydlení v objektech o max. dvou nadzemních podlažích včetně podkroví
- b) přípustná funkce
 - bydlení se zázemím zahrad a chovem drobného zvířectva, který nebude negativně ovlivňovat sousední pozemky náležející k obytným objektům
 - garáže pro osobní automobily
 - drobné hospodářské objekty
 - drobné řemeslné provozy a služby, které nebudou negativně ovlivňovat sousední pozemky obytných domů
 - maloobchodní zařízení a menší pohostinství s nezbytným zázemím
 - individuální rekreace ve stávajících objektech
 - zdravotnické zařízení bez lůžkové části
 - byty ve stavbách občanské vybavenosti
 - služební byty
 - zeleň
 - užitné zahrady
- c) nepřípustné funkce
 - vícepodlažní bydlení nad dvě nadzemní podlaží
 - výstavba nových rekreačních objektů
 - hromadné garáže nad 2 stání
 - parkoviště nad 45 osobní automobily
 - zařízení průmyslové výroby včetně skladů
 - velké řemeslné provozovny
 - zařízení zemědělské velkovýroby
 - dopravní zařízení
 -

Architektonické zásady:

U nové výstavby v lokalitách označených VZ jedno nadzemní obytné podlaží a podkroví se sedlovou střechou a štítem do ulice (výjimečně se střechou valbovou), technický suterén zapuštěný alespoň 150cm pod úroveň terénu. Za nepřípustnou se považuje alukrytová krytina bez barevné úpravy, barva střešní krytiny červená, výjimečně tmavě hnědá, tmavě šedá nebo černá. Garáž bude u nové výstavby včleněna do hlavního objektu.

Doplňkové stavby budou zastřešeny sedlovou střechou a architektonicky přizpůsobeny stavbě hlavní. Po posouzení je možné udělit výjimku u zastřešení samostatně stojících garáží.

Při rekonstrukcích měnících současný způsob zastřešení bude požadována střecha valbová nebo sedlová se štítem do ulice.

7.1.3 Smíšená zóna venkovské zástavby a zemědělské výroby (SZ)

Je navržena v jihozápadní části centra obce, kde by se kromě obytné funkce mohla bez větších kolizí rozvíjet i zemědělská výroba.

- a) dominantní funkce
 - rodinné farmy
- b) přípustné funkce
 - objekty pro bydlení max. o dvou nadzemních podlažích včetně podkroví
 - objekty pro zajištění zemědělské rostlinné výroby do max. výšky 10m
 - objekty živočišné výroby, pokud jejich negativní vliv nepřesáhne hranice zóny,
 - užitkové zahrady
 - ochranná zeleň
 - drobné řemeslné provozovny a služby, pokud jejich negativní vliv nepřesáhne hranice zóny a nezasáhne objekty jiných majitelů určené k bydlení
- c) nepřípustné funkce
 - vícepodlažní bydlení nad 2 nadzemní podlaží
 - rekreační využití objektů
 - zdravotnická, školská, kulturní a církevní zařízení
 - zařízení sociálních služeb
 - veřejné parky
 - zařízení průmyslové výroby

Architektonické zásady:

Obytné objekty se střechou sedlovou, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, štít orientován k přístupové komunikaci, výjimečně přípustné je i zastřešení valbovými střechami s hřebenem orientovaným kolmo k přístupové komunikaci. Další objekty na pozemcích budou mít též střechu sedlovou nebo valbovou a nepřesáhnou výšku 10m. Barva střešní krytiny bude červená, výjimečně šedá, tmavě hnědá nebo černá. U samostatně stojících garáží pro osobní vozy do 2 stání je možné po posouzení udělit výjimku ze způsobu zastřešení.

Z1.4 Zóna zemědělské výroby

První zóna se nachází na západním okraji Chrást'an, jedná se o zónu stabilizovanou, u které by mělo postupně dojít k opatřením vedoucím ke snížení ochranného pásma. Druhá zóna leží v jižní části sídla.

- a) dominantní funkce
 - zařízení pro zemědělskou velkovýrobu
- b) přípustné funkce
 - objekty zemědělské velkovýroby, které neovlivní negativně zóny venkovské zástavby hromadného bydlení, nebo stávající bytové domy ve smíšených zónách
 - zařízení výroby a výrobních nebo dopravních služeb, jejichž negativní vliv nezasáhne zóny venkovské zástavby nebo hromadného bydlení a stávající bytové domy ve smíšených zónách
 - zařízení pro zpracování zemědělské a lesní produkce
 - obchodní zařízení související se zemědělskou nebo výrobní činností v této zóně
 - sklady
 - garáže
 - administrativa v přímé vazbě na výše uvedené činnosti
 - ochranná zeleň
- c) nepřípustné funkce

- bydlení
- kulturní, školská a církevní zařízení
- zařízení sociálních služeb
- zdravotnická zařízení
- sportovní zařízení
- obchodní zařízení nesouvisející s přípustnými funkcemi této zóny
- veřejné stravování
- rekreační objekty
- veřejné parky

Architektonické podmínky budou stanoveny individuálně, výška nových staveb a nástaveb nepřesáhne 12m.

7.1.5 Smíšená zóna zemědělská a výrobní (SZV)

Tato rozvojová zóna se nachází na jihozápadním okraji Chrást'an.

- a) dominantní funkce
 - zařízení pro zemědělskou výrobu
- b) přípustné funkce
 - objekty zemědělské velkovýroby, které neovlivní negativně zóny venkovské zástavby nebo hromadného bydlení
 - zařízení výroby a výrobních nebo dopravních služeb, jejichž negativní vliv nezasáhne zóny venkovské zástavby nebo hromadného bydlení
 - zařízení pro zpracování zemědělské a lesní produkce
 - obchodní zařízení související se zemědělskou nebo výrobní činností v této zóně
 - sklady
 - garáže
 - administrativa v přímé vazbě na výše uvedené činnosti
 - ochranná zeleň
- c) nepřípustné funkce
 - bydlení
 - kulturní, školská a církevní zařízení
 - zařízení sociálních služeb
 - zdravotnická zařízení
 - obchodní zařízení nesouvisející s přípustnými funkcemi této zóny
 - stravovací zařízení nesloužící výhradně zde zaměstnávaným pracovníkům. Výjimku může povolit obecní úřad po souhlasu OHS Kolín
 - rekreační objekty
 - veřejné parky

Architektonické podmínky budou stanoveny individuálně, výška nových staveb a nástaveb nepřesáhne 12m.

7.1.6 Zóna výrobní

Stabilizovaná zóna výrobní se nachází na severním okraji sídla. Nesmí u ní dojít k výraznému zvýšení dopravní zátěže, Samostatnou výrobní zónou je ČOV, na kterou se však níže uvedené podmínky vztahují jen orientačně, ve většině případů bude posuzována individuálně.

- a) dominantní funkce
 - průmyslová výroba
- b) přípustné funkce
 - výrobní objekty a činnosti, které neovlivní nad přípustnou mez území sousedních urbanizovaných zón

- služby výrobní povahy
 - sklady
 - garáže
 - administrativa v přímé vazbě na výše uvedené činnosti
 - ochranná zeleň
- c) nepřipustné funkce
- bydlení s výjimkou bytů pohotovostního typu
 - kulturní, školská a církevní zařízení
 - zařízení sociálních služeb
 - sportovní zařízení
 - zdravotnická zařízení
 - veřejné stravování
 - rekreační objekty
 - veřejný park

Architektonické podmínky budou stanoveny individuálně, výška nových staveb či nástaveb nesmí přesáhnout nejvyšší ze současných objektů.

7.1.7 Smíšená zóna výrobní (SV)

Smíšená zóna výrobní je rozvojovou zónou na jižním okraji Chrášťan. Stavby a činnosti zde provozované nesmí nad přípustnou mez ovlivnit sousední zóny urbanizovaného území s výjimkou zóny zemědělské výroby.

- a) dominantní funkce
- průmyslová a řemeslná výroba
- b) přípustné funkce
- výrobní objekty a činnosti, které neovlivní nad přípustnou mez území sousedních urbanizovaných zón s výjimkou zóny zemědělské výroby
 - objekty a činnosti zajišťující zemědělskou rostlinou výrobu
 - služby výrobní povahy
 - zemědělské služby
 - sklady
 - garáže
 - administrativa v přímé vazbě na výše uvedené činnosti
 - ochranná zeleň
- c) nepřipustné funkce
- bydlení s výjimkou bytů pohotovostního typu
 - kulturní, školská a církevní zařízení
 - zařízení sociálních služeb
 - sportovní zařízení
 - zdravotnické zařízení
 - veřejné stravování
 - rekreační objekty
 - veřejný park

Architektonické podmínky budou stanoveny individuálně, výška objektů nepřesáhne 12m.

7.1.8 Zóna občanské vybavenosti

Tato zóna je tvořena jednotlivými na sebe nenavazujícími objekty v centru obce. Pro tuto zónu platí přípustné a nepřipustné funkce shodné s funkcemi zóny zástavby (viz. 7.1.2).

Architektonické podmínky budou stanoveny individuálně.

7.1.9 Zóna sportu a rekreace

Nachází se v západní části Chrášťan.

- a) dominantní funkce
 - sportovní zařízení
- b) přípustné funkce
 - nekrytá a krytá sportoviště
 - zařízení doprovodných služeb
 - byt správce
 - parkoviště pro osobní vozy a max. jeden autobus
 - zeleň
- c) nepřípustné funkce
 - bydlení s výjimkou bytu správce
 - objekty individuální rekreace
 - zemědělská a průmyslová výroba
 - hromadné garáže nad 2 stání
 - sklady s výjimkou uskladnění sportovního zařízení
 - užitné zahrady

7.1.10 Zeleň v zastavěném území sídla

- a) dominantní funkce
 - veřejná a soukromá zeleň
- b) přípustné funkce
 - veřejná zeleň
 - parkové úpravy
 - zahrady a sady
 - doprovodná a ochranná zeleň
 - na soukromých pozemcích drobné stavby do 16m² zastavěné plochy
- c) nepřípustné funkce
 - bydlení s výjimkou bytu správce
 - objekty individuální rekreace
 - zemědělská a průmyslová výroba
 - hromadné garáže nad 2 stání
 - sklady s výjimkou uskladnění sportovního zařízení
 - užitné zahrady

7.1.11 Zóna bývalého vojenského areálu

Tato zóna ležící na kótě 262 se nachází v severní části řešeného území. Její funkční využití není stabilizováno. Do doby rozhodnutí o převodu areálu na jiný subjekt je na tuto zónu nutno pohlížet jako na vojenský areál se všemi z toho vyplývajícími důsledky včetně respektování ochranného pásma. Pokud bude rozhodnuto o upuštění od vojenského využití a zrušení ochranného pásma, bude následné využití posuzováno individuálně.

7.2 Bylany

Zastavěné území sídla a území nově určené k zastavění se rozděluje na zónu venkovské zástavby, smíšenou zónu venkovské zástavby a zemědělské výroby, zónu zemědělské výroby, smíšenou zónu výrobní, zónu občanské vybavenosti, zónu sportu a rekreace a zónu zeleně v zastavěném území.

7.2.1 Zóna venkovské zástavby (VZ)

Do této zóny patří převážná část Bylan.

- a) dominantní funkce
 - bydlení v objektech o max. dvou nadzemních podlažích včetně podkroví
- b) přípustné funkce
 - bydlení se zázemím zahrad s chovem drobného zvířectva, který nebude negativně ovlivňovat sousední pozemky náležející k obytným objektům
 - garáže pro osobní automobily
 - drobné hospodářské objekty
 - drobné řemeslné provozy a služby, které nebudou negativně ovlivňovat sousední pozemky obytných domů
 - maloobchodní zařízení a menší pohostinství s nezbytným zázemím
 - individuální rekreace ve stávajících objektech
 - zdravotnické zařízení bez lůžkové části
 - zeleň
 - užitné zahrady
- c) nepřípustné funkce
 - vícepodlažní bydlení nad dvě nadzemní podlaží
 - výstavba nových rekreačních objektů
 - hromadné garáže nad 2 stání
 - parkoviště nad 4 osobní automobily
 - zařízení průmyslové výroby včetně skladů
 - velké řemeslné provozovny
 - zařízení zemědělské velkovýroby
 - dopravní zařízení

Architektonické zásady:

U nové výstavby v lokalitách označených VZ jedno nadzemní obytné podlaží a podkroví se sedlovou střechou a štítem do ulice (výjimečně se střechou valbovou), technický suterén zapuštěný alespoň 150cm pod úroveň terénu. Za nepřipustnou se považuje alukrytová krytina bez barevné úpravy, barva střešní krytiny červená, výjimečně tmavě hnědá, tmavě šedá nebo černá. Garáž bude u nové výstavby včleněna do hlavního objektu.

Doplňkové stavby budou zastřešeny sedlovou střechou a architektonicky přizpůsobeny stavbě hlavní. Po posouzení je možné udělit výjimku u zastřešení samostatně stojících garáží. Při rekonstrukcích měnících současný způsob zastřešení bude požadována střecha valbová nebo sedlová se štítem do ulice.

7.2.2 Smíšená zóna venkovské zástavby a zemědělské výroby (SZ)

Tato zóna se skládá ze dvou částí. Jedna bezprostředně navazuje na zemědělský areál, druhá leží v centrální části Bylan.

- a) Dominantní funkce
 - rodinné farmy
- b) Přípustné funkce
 - objekty pro bydlení max. o dvou nadzemních podlažích včetně podkroví
 - objekty pro zajištění zemědělské rostlinné výroby do max. výšky 10m
 - objekty živočišné výroby, pokud jejich negativní vliv nepřesáhne hranice zóny
 - užitkové zahrady
 - ochranná zeleň

- drobné řemeslné provozovny a služby, pokud jejich negativní vliv nepřesáhne hranice zóny a nezasáhne objekty jiných majitelů určené k bydlení
- c) nepřipustné funkce
 - vícepodlažní bydlení nad 2 nadzemní podlaží
 - rekreační využití objektů
 - zdravotnická, školská, kulturní a církevní zařízení
 - zařízení sociálních služeb
 - veřejné parky
 - zařízení průmyslové velkovýroby

Architektonické zásady:

Obytné objekty se střechou sedlovou, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, štít orientován k přístupové komunikaci, výjimečně přípustné je i zastřešení valbovými střechami s hřebenem orientovaným kolmo k přístupové komunikaci. Další objekty na pozemcích budou mít též střechu sedlovou nebo valbovou a nepřesáhnou výšku 10m. Barva střešní krytiny bude červená, výjimečně tmavě šedá, tmavě hnědá nebo černá. U samostatně stojících garáží pro osobní vozy do 2 stání je možné po posouzení udělit výjimku ze způsobu zastřešení.

7.2.3 Zóna zemědělské výroby

Tvoří ji samostatný areál v jižní části obce.

- a) Dominantní funkce
 - zařízení pro zemědělskou velkovýrobu
- b) Přípustná funkce
 - objekty zemědělské velkovýroby, které nepřekročí svými vlivy maximálně přípustné ochranné pásmo vyznačené v grafické části územního plánu a v ostatním území nepřekročí hranici zóny zemědělské výroby
 - zařízení pro vstup a zpracování zemědělské a lesní produkce
 - zařízení výroby a služeb, jejichž negativní vliv nezasáhne zónu venkovské zástavby nebo stávající bytové domy ve smíšené zóně
 - obchodní zařízení související se zemědělskou nebo výrobní činností v této zóně
 - garáže
 - administrativa v přímé vazbě na výše uvedené činnosti
 - ochranná zeleň
- c) nepřipustné funkce
 - bydlení
 - kulturní, školská a církevní zařízení
 - sportovní zařízení
 - obchodní zařízení nesouvisející s přípustnými funkcemi této zóny
 - veřejné stravování
 - rekreační objekty
 - veřejné parky

Architektonické podmínky budou stanoveny individuálně, výška nových staveb a nástaveb nepřesáhne 10m.

7.2.4 Smíšená zóna výrobní (SV)

Nachází se v centrální části Bylan.

- a) Dominantní funkce
 - drobná řemeslná výroba
- b) Přípustná funkce

- řemeslná výroba bez negativních vlivů, které by přesahovaly hranici zóny
- sklady nevyvolávající kamionovou přepravu
- služby výrobní a nevýrobní povahy bez negativních vlivů přesahujících hranici zóny
- garáže pro osobní vozidla do 10 stání
- garáže pro nákladní vozidla nebo autobusy do 3 stání
- administrativa
- obchodní zařízení
- restaurace
- ochranná zeleň
- c) Nepřípustná funkce
 - kulturní, školská a církevní zařízení
 - zdravotnická zařízení
 - zařízení sociálních služeb
 - rekreace
 - veřejný park

Architektonické podmínky budou stanovovány individuálně, výška nových staveb a nástaveb nepřesáhne 10m.

7.2.5 Zóna občanské vybavenosti

Tato zóna je tvořena jednotlivými na sebe nenavazujícími objekty a platí pro ni přípustné a nepřípustné funkce shodné s funkcemi zóny venkovské zástavby (7.2.1).

Architektonické podmínky budou stanovovány individuálně, výška nových staveb a nástaveb nepřesáhne 10m.

Změna č.8 navrhuje plochu přestavby na pozemky p.č. 44 a 45 v k.ú. Bylany tak, aby zde bylo možno rozšířit stavbu základní školy.

7.2.6 Zóna sportu a rekreace

Tuto zónu tvoří jen hřiště u školy. Veškeré funkce musí být podřízeny funkci dominantní, kterou je sport a rekreace.

7.2.7 Zóna zeleně v zastavěném území

- a) dominantní funkce
 - veřejná a soukromá zeleň
- b) přípustné funkce
 - veřejná zeleň
 - parkové úpravy
 - zahrady a sady
 - doprovodná a ochranná zeleň
 - sochy, fontánky a obdobná drobná architektura
 - na soukromých pozemcích drobné stavby do 16m² zastavěné plochy
- c) nepřípustné funkce
 - nadzemní stavby s výjimkou drobných staveb uvedených v části b) a staveb pro rozvod elektrické energie.

OX: Plochy občanského vybavení – se specifickým využitím

Hlavní využití:

- Zoologický a zábavný park Bylany

Přípustné využití:

- ubytování
- stravování
- administrativa

- bydlení pro zaměstnance a majitele areálu
- stáje a výběh pro domácí a exotická zvířata
- šapitó
- parkovací plochy
- dětské hřiště
- zeleň
- minizoologická zahrada
- sociální zázemí
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

7.3 Chotouň

Zastavěné území sídla a území nově určené k zastavění se rozděluje na zónu venkovské zástavby a zemědělské výroby, zónu zemědělské výroby, zónu výrobní, zónu občanské vybavenosti, zónu sportu a rekreace a zónu zeleně v zastavěném území.

Z.3.1. Zóna venkovské zástavby (VZ)

Do této zóny patří spíše okrajové části sídla, pouze z jihu proniká až do centra Chotouně.

- a) dominantní funkce
 - Bydlení v objektech o max. dvou nadzemních podlažích včetně podkroví
- b) přípustné funkce
 - bydlení se zázemím zahrad s chovem drobného zvířectva, který nebude negativně ovlivňovat sousední pozemky náležející k obytným objektům
 - garáže pro osobní automobily
 - drobné hospodářské objekty
 - drobné řemeslné provozy a služby, které nebudou negativně ovlivňovat sousední pozemky obytných domů
 - maloobchodní zařízení a menší pohostinství s nezbytným zázemím
 - individuální rekreace ve stávajících objektech
 - byty ve stavbách občanské vybavenosti
 - zdravotnické zařízení bez lůžkové části
 - zeleň
 - užitné zahrady
- c) nepřípustné funkce
 - vícepodlažní bydlení nad dvě nadzemní podlaží
 - výstavba nových rekreačních objektů
 - hromadné garáže nad 2 stání
 - parkoviště nad 4 osobní automobily
 - zařízení průmyslové výroby včetně skladů
 - velké řemeslné provozovny
 - zařízení zemědělské velkovýroby
 - dopravní zařízení

Architektonické zásady:

U nové výstavby v lokalitách označených VZ jedno nadzemní obytné podlaží a podkroví se sedlovou střechou a štítem do ulice (výjimečně se střechou valbovou), technický suterén zapuštěný alespoň 150cm pod úroveň terénu. Za nepřípustnou se považuje alukrytová krytina bez barevné úpravy, barva střešní krytiny červená, výjimečně tmavě hnědá, tmavě šedá nebo černá. Garáž bude u nové výstavby včleněna do hlavního objektu.

Doplňkové stavby budou zastřešeny sedlovou střechou a architektonicky přizpůsobeny stavbě hlavní. Po posouzení je možné udělit výjimku u zastřešení samostatně stojících garáží. Při

rekonstrukcích měnících současný způsob zastřešení bude požadována střecha valbová nebo sedlová se štítem do ulice.

7.3.2 Smíšená zóna venkovské zástavby a zemědělské výroby (SZ)

Tato zóna tvoří střed Chotouně, což je dáno historickým vývojem sídla.

- a) Dominantní funkce
 - rodinné farmy
- b) Přípustné funkce
 - objekty pro bydlení max. o dvou nadzemních podlažích včetně podkroví
 - objekty pro zajištění zemědělské rostlinné výroby do max. výšky 10m
 - objekty živočišné výroby, pokud jejich negativní vliv nepřesáhne hranice zóny
 - užitkové zahrady
 - ochranná zeleň
 - drobné řemeslné provozovny a služby, pokud jejich negativní vliv nepřesáhne hranice zóny a nezasáhne objekty jiných majitelů určené k bydlení
- c) nepřípustné funkce
 - vícepodlažní bydlení nad 2 nadzemní podlaží
 - rekreační využití objektů
 - zdravotnická, školská, kulturní a církevní zařízení
 - zařízení sociálních služeb
 - veřejné parky
 - zařízení průmyslové velkovýroby

Architektonické zásady:

Obytné objekty se střechou sedlovou, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, štít orientován k přístupové komunikaci, výjimečně přípustné je i zastřešení valbovými střechami s hřebenem orientovaným kolmo k přístupové komunikaci. Další objekty na pozemcích budou mít též střechu sedlovou nebo valbovou a nepřesáhnou výšku 10m. Barva střešní krytiny bude červená, výjimečně tmavě šedá, tmavě hnědá nebo černá. U samostatně stojících garáží pro osobní vozy do 2 stání je možné po posouzení udělit výjimku ze způsobu zastřešení.

7.3.3 Zóna zemědělské výroby

Tato zóna je tvořena dvěma areály na severním a západním okraji sídla.

- d) Dominantní funkce
 - zařízení pro zemědělskou velkovýrobu
- e) Přípustná funkce
 - objekty zemědělské velkovýroby, které nepřekročí svými vlivy maximálně přípustné ochranné pásmo vyznačené v grafické části územního plánu a v ostatním území nepřekročí hranici zóny zemědělské výroby
 - zařízení pro vstup a zpracování zemědělské a lesní produkce
 - zařízení výroby a služeb, jejichž negativní vliv nezasáhne zónu venkovské zástavby nebo stávající bytové domy ve smíšené zóně
 - obchodní zařízení související se zemědělskou nebo výrobní činností v této zóně
 - garáže
 - administrativa v přímé vazbě na výše uvedené činnosti
 - ochranná zeleň
- f) nepřípustné funkce
 - bydlení
 - kulturní, školská a církevní zařízení

- sportovní zařízení
- obchodní zařízení nesouvisející s přípustnými funkcemi této zóny
- veřejné stravování
- rekreační objekty
- veřejné parky

Architektonické podmínky budou stanoveny individuálně, výška nových staveb a nástaveb nepřesáhne 10m.

7.3.4 Zóna výrobní

Skládá se ze dvou samostatných a svým charakterem odlišných zón. První je navrhována čistírna odpadních vod, pro kterou jsou přípustné pouze takové funkce využití území, které bezprostředně souvisejí s čištěním odpadních vod a ochranná zeleň. Vše ostatní je nepřípustné. Druhou výrobní zónou je území určené pro těžbu písku. Za přípustné se považují takové funkce využití území, které s těžbou bezprostředně souvisejí. Dále je přípustná následná rekultivace se svahováním, zatravněním a zalesněním.

7.3.5 Zóna občanské vybavenosti

Tato zóna je tvořena jednotlivými na sebe nenavazujícími objekty a platí pro ni přípustné a nepřípustné funkce shodné s funkcemi zóny venkovské zástavby (7.3.1). Za dominantní funkci se považuje současné využití objektů.

Architektonické podmínky budou stanoveny individuálně.

7.3.6 Zóna sportu a rekreace

Tato zóna se nachází západně od zastavěného území sídla.

- d) dominantní funkce
 - sportoviště
- e) přípustné funkce
 - nekrytá sportoviště
 - zařízení doprovodných služeb
 - byt správce
 - parkoviště pro osobní vozy a max. jeden autobus
 - zeleň
- f) nepřípustné funkce
 - bydlení s výjimkou bytu správce
 - objekty individuální rekreace
 - zemědělská a průmyslová výroba
 - hromadné garáže nad 2 stání
 - sklady s výjimkou uskladnění sportovních potřeb

7.3.7 Zóna zeleně v zastavěném území

- d) dominantní funkce
 - veřejná a soukromá zeleň
- e) přípustné funkce
 - veřejná zeleň
 - parkové úpravy
 - zahrady a sady
 - doprovodná a ochranná zeleň
 - sochy, fontánky a obdobná drobná architektura
 - na soukromých pozemcích drobné stavby do 16m² zastavěné plochy
 - výběh pro koně
- f) nepřípustné funkce

- nadzemní stavby s výjimkou drobných staveb uvedených v části b) a staveb pro rozvod elektrické energie a stávajících staveb.

Článek 8

Uspořádání dopravy

- 1) Plochy určené pro silniční dopravu jsou tvořeny současným komunikačním systémem rozšířeným o účelovou komunikaci propojující pískník v Chotouni se silnicí II/334, novou místní komunikací k ČOV v Chotouni a ve výhledu o přeložku silnice III/3347 při severním okraji Bylan.
- 2) Jako rezervní plocha pro silniční dopravu bude ponechán nezastavitelný pruh území jižně od silnice I/12 v šíři 10m, který bude po návrhovém období určen pro rozšíření této silnice na čtyřpruh. V místě odboček do Bylan, Chrášťan a Chotouně bude ponechána územní rezerva na vybudování mimoúrovňových křižovatek.
- 3) Stávající polní letiště na rozhraní katastrálních území Bylany a Chrášťany je považováno za stabilizované. Letiště bude používáno jen lehkými zemědělskými a sportovními letadly, nepřipustný je jeho noční provoz. Využití letiště nepřekročí 50 letových dnů s tím, že v jednom letovém dnu nepřekročí letový provoz 8 hodin.
- 4) Budování nových zemědělských komunikací v návaznosti na pozemkové úpravy se nevylučuje a je směrné. Zemědělské komunikace budou navrhovány včetně ozelenění.
- 5) Územní plán, v souladu se ZUR SK, navrhuje přeložku silnice I/12 včetně všech souvisejících staveb a vyvolaných přeložek v koridoru D023, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
- 6) Územní plán, v souladu se ZUR SK, vymezil rezervu pro železnici, v úseku Poříčany – hranice kraje.
- 7) Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy Dopravní infrastruktury:

Hlavní využití:

- stavby a zařízení související s leteckou dopravou

Přípustné využití:

- stávající způsob využívání
- stavby a plochy pro skladování
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- nezpevněné travnaté plochy
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

Článek 9

Uspořádání a limity technického a občanského vybavení

- 1) Řešení zásobování obyvatel pitnou vodou uvedené ve výkresové i textové části je jen směrné a může být změněno po vyhodnocení výhodnosti variant, které přicházejí v úvahu.
- 2) Odpadní vody z Chrášťan i Bylan budou čištěny na ČOV Chrášťany, kanalizační síť bude postupně dobudována.
- 3) Plocha pro navrhovanou ČOV Chotouň je zakreslena ve výkresové části schváleného územního plánu. Technologie ČOV musí být navržena tak, aby nezbytné ochranné pásmo ČOV nepřesáhlo 50m.
- 4) Řešení zásobování elektrickou energií a návrh spojových zařízení je směrný, při zvyšování příkonu bude vždy nejdříve posouzena možnost přezbrojení stávajících trafostanic.

- 5) Závazné je respektování výškového ochranného pásma radioreléového spoje I. řádu Strahov-Bedřichov (280m.n.m) procházejícího jižní částí kat.ú.Chotouň.
- 6) Schválený územní plán zabezpečuje územní ochranu vrchního vedení 110kV, 22kV, trafostanic, stávajícího vysokotlakého plynovodu (řad č. 056) a slaboproudých kabelů ve správním území obce.
- 7) Plocha pro separaci sběru bude umístěna v souladu s regulačními podmínkami jednotlivých zón a hygienickými předpisy. Její umístění je směrné.
- 8) Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy Technické infrastruktury:

Hlavní využití:

- plochy areálů technické infrastruktury, zařízení na vodovodech a kanalizacích, trafostanicích apod.

Přípustné využití:

- stávající způsob využívání
- stavby a zařízení související bezprostředně s danou funkcí
- technické infrastruktury a obsluhy území
- izolační a ochranná zeleň
- prvky územního systému ekologické stability
- dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy a toky

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

9) **Občanské vybavení – hřbitov**

Hlavní využití:

- plochy a účelové stavby pro pohřbívání

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro pohřbívání a související činnosti
- stavby, plochy a zařízení technické vybavenosti a provozního zázemí
- drobné služby slučitelné s funkcí hlavního využití
- veřejná prostranství, vč. mobiliáře
- plochy veřejné, pobytové, rekreační a izolační zeleně
- pěší stezky, účelové komunikace
- parkovací a odstavná stání, vyvolaná hlavním využitím území
- dopravní a technická infrastruktura
- malé vodní plochy a toky

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

10) **Plocha těžby štěrkopísku**

Hlavní využití:

- těžba ložiska nevyhrazeného nerostu

Přípustné využití:

- stávající způsob využívání
- pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů
- pozemky výsypek, odvalů a odkališť
- pozemky rekultivace

- stavby pro administrativu
- vodní plochy a toky
- pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu
- plochy technické a dopravní infrastruktury
- plochy a linie zeleně (remíze, meze, stromořadí apod.)
- prvky územního systému ekologické stability

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny

Na celém správním území obce Chrástany lze 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)

Článek 10

Neurbanizované území

- 1) V neurbanizovaném území se ponechávají stávající stavby.
- 2) V souladu se schváleným územním plánem mohou být v neurbanizovaném území povolovány pouze stavby pozemních komunikací, stavby technického vybavení, zemědělské a lesní meliorace, stavby na tocích, stavby přímo související s územním systémem ekologické stability a stavby výslovně přípustné podle závazných regulativů uvedených v tomto článku vyhlášky. Jiné novostavby zde nesmí být umísťovány a povolovány.
- 3) Vzhledem k nízkému koeficientu ekologické stability území (podílu ekologicky stabilních prvků k ekologicky labilním) nebude dále rozšiřována plocha orné půdy.

10.1 Neurbanizované území

Neurbanizované území se skládá ze zóny produkční, zóny krajinné, zóny přírodní se zvláštním režimem, zóny bývalého vojenského areálu jsou stanoveny podmínky v článku 7 odst.7.1.11, pro polní letiště v článku 8 odst.3 a pro dopravní plochy v článku 8 odstavcích 1, 2 a 4.

- a) dominantní funkce
 - zemědělská rostlinná výroba
- b) přípustné funkce
 - intenzivní sady a zahrady
 - role

- louky a pastviny
- závlahy a meliorace
- protierozní opatření
- lesní prvovýroba
- c) nepřípustné funkce
 - veškeré nadzemní stavby s výjimkou staveb správců inženýrských sítí

10.1.2 Zóna krajinná

Zóna je tvořena doprovodnou zelení, vodotečemi, vodními plochami mimo současně zastavěné území a trvalými travními porosty.

- a) dominantní funkce
 - krajinná zeleň a vodní plochy
- b) přípustné funkce
 - mimoprodukční zeleň
 - meliorace
 - travní porosty
 - vodní plochy
 - výsadba lesa
 - doprovodná zeleň
 - vodní zdroje a stavby s nimi související
- c) nepřípustné funkce
 - veškeré stavby s výjimkou liniových a melioračních
 - intenzivní zemědělská prvovýroba

10.1.3 Zóna přírodní se zvláštním režimem

Zónu tvoří biocentra a biokoridory navrženého územního systému ekologické stability a významné krajinné prvky.

Veškeré činnosti v této zóně, která je blíže vymezena ve výkresové části, podléhají projednání s orgánem ochrany přírody referátu životního prostředí Okresního úřadu Kolín (u ÚSES) a v ostatních případech s orgánem ochrany přírody MěÚ Český Brod.

10.1.4 Řepná skládka

Nachází se v katastrálním území Chotouň a je zakreslena ve výkresové části územního plánu.

- a) Dominantní funkce
 - řepná skládka
- b) přípustné funkce
 - skládka zemědělské produkce
 - skládka ekologicky nezávadných produktů
 - váha
- c) nepřípustné funkce
 - veškeré stavby kromě váhy a inženýrských sítí
 - skládka ekologicky závadných produktů negativně ovlivňujících životní prostředí (zejména spodní vody a ovzduší)
 - průmyslová činnost

Článek 11

Ostatní limity využití území a další omezení

Při využívání území musí být kromě ochranných pásem vyplývajících z jiných předpisů dodržena tato omezení:

- 1) Pásma hygienické ochrany čistíren odpadních vod Chrást'any a Chotouň v rozsahu zakresleném v grafické části územního plánu.

- 2) Plochy staveb a areálů nemovitých kulturních památek, které jsou chráněny podle zákona a jsou neměnné, pokud příslušný orgán nerozhodne podle zvláštních právních předpisů jinak:
- a) Chrást'any – kamenný barokní křížek
 - b) Bylany – výšinné hrazené eneolitické sídliště „Okrouhlík“
 - c) Areál kostela sv. Bartoloměje jehož součástí je:
 - kostel sv. Bartoloměje
 - márnice
 - ohradní zeď
 - d) Chotouň – areál sv. Prokopa jehož součástí je
 - kostel sv. Prokopa
 - ohradní zeď se sochami na bráně
 - náhrobní pomník J. Šustera
 - špýchar u čp.8
 - výklenková kaplička sv. Jana Nepomuckého
 - socha sv. Prokopa nad Studánkou
- 3) Mimo objekty uvedené v seznamu kulturních památek se v obcích nachází i další objekty, na které se vztahuje zvýšený památkový zájem. Jsou to:
- a) Chrást'any – socha p. Marie ve vzrostlé zeleni před čp. 11
 - b) Bylany
 - Kříž na návsi před kostelem
 - Pomník padlých z 1.světové války na návsi u silnice na Chrást'any
 - Architektonické památky-prvky u zámku (sýpka)
 - c) Chotouň – boží muka na parcele č. 398

ČÁST TŘETÍ

Článek 12

Plochy pro veřejně prospěšné stavby

- 1) Plochy pro veřejně prospěšné stavby a pro opatření ve veřejném zájmu jsou vymezeny v grafické části schváleného územního plánu.
- 2) Seznam nových veřejně prospěšných staveb, pro které lze vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům omezit podle § 108 až 114 stavebního zákona, pokud nebude možno cíle vyvlastnění dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem:
 - a) Místní komunikace na pozemku č.182 v Chrást'anech zpřístupňující průjezd zemědělským areálem
 - b) Vodojem na části pozemku č. 321/1 v Bylanech
 - c) Rozšíření místní komunikace na části pozemku č. 297 v Bylanech
 - d) Přeložka silnice III/3347 v Bylanech
 - e) Čistírna odpadních vod na části pozemků č. 282/1 a 305 v Chotouni
 - f) Přístupová komunikace k ČOV v Chotouni na pozemcích č. 282/1, 305 a 354
 - g) Kanalizace ve všech sídlech řešeného území
 - h) Rozšíření silnice I/12 na čtyřpruh v celém řešeném území
 - i) Přeložka silnice I/12 včetně všech souvisejících staveb a vyvolaných přeložek v koridoru D023, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

ČÁST ČTVRTÁ
Závěrečná ustanovení
Článek 13

Dokumentace schváleného územního plánu je uložena na:

1. Obecním úřadu Chrást'any
2. Městském úřadu Český Brod, odboru výstavby
3. Krajském úřadě Středočeského kraje