



Objednavatel:

Obec Chudíř
Chudíř 16, 294 45 Jabkenice
IČO: 00238244

Zastoupený

Michalem Vitmajerem - starostou obce

Pořizovatel:

Obec Chudíř
IDDS: zrdapt2

Zpracovatel:

Ing. arch. Jan Kosík-PROZIS
Šafaříkova 277/III, 293 01 Mladá Boleslav
ČKA: 01488, IČO: 102 30 068
IDDS: 9nzf93y

Mladá Boleslav

duben 2026



Úplné znění územního plánu Chudíř po změně č. 4

Záznam o účinnosti

Správní orgán, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Chudíř
Pořadové číslo poslední změny:	4
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:	06. 05. 2026
Pořizovatel:	Obecní úřad Chudíř
Otisk úředního razítka:	<p>Příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele. Michal Vitmajer, starosta obce</p> <p>Ing. Martina Nikodemová osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 46 odst. 2 písm. c) stavebního zákona</p>

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

	Zkratky použité v textu výroku	str. 2
	Kódy ploch s rozdílným způsobem využití dle STANDARDU	str. 2
a)	Vymezení zastavěného území.	str. 3
b)	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	str. 3
c)	Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.	str. 4
d)	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.	str. 6
e)	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně.	str. 8
f)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).	str. 10
g)	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.	str. 15
h)	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.	str. 16
i)	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho provedení.	str. 16
j)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.	str. 16
k)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů v připojené grafické části.	str. 16

Zkratky použité v textu výroku:

ČKA	Český svaz architektů
ČOV	čistička odpadních vod
KZ	koeficient zeleně = poměr nezastavěné a nezpevněné plochy k ploše pozemku
ppč.	pozemková parcela číslo
STANDARD	jednotný standard územně plánovací dokumentace
STL	středotlaký plyn
ÚPCh ;	územní plán Chudíř
Z3 ÚPCh	Změna č. 3 územního plánu Chudíř
Z4 ÚPCh	Změna č. 4 územního plánu Chudíř
ÚPO Chudíř	územní plán obce Chudíř
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí
VO	veřejné osvětlení
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	zásady územního rozvoje Středočeského kraje v aktualizovaném znění

Kódy ploch s rozdílným způsobem využití dle STANDARDU.

BV	Bydlení venkovské
DS	Doprava silniční
LU	Lesní všeobecné
MU	Smíšené krajinné všeobecné
AU	Zemědělské všeobecné
OK	Občanské vybavení komerční
OU	Občanské vybavení všeobecné
OV	Občanské vybavení veřejné
PU	Veřejná prostranství všeobecná
RI	Rekreace individuální
TE	Energetika
VZ	Výroba zemědělská a lesnická
WT	Vodní a vodních toků
ZZ	Zeleň zahradní a sadová
PX	Veřejná prostranství jiná

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno v souladu se stavebním zákonem a zachycuje stav k 02. 10. 2025. ZÚ je zobrazeno na výkresech V1, V2.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

b.1) Koncepce rozvoje území

Území řešené ÚPCh zahrnuje jedno katastrální území, k. ú. č. .

Koncepce rozvoje území vychází z obecných zásad ZÚR a z platného ÚPO Chudíř 15. 07. 2002. ÚPCh dává předpoklady k rozvoji osídlení s ohledem na jeho charakter s důrazem na dobré podmínky pro bydlení a rekreaci při zachování přírodních a kulturních hodnot území.

V zastavěném území dominuje obytná a rekreačně obytná funkce (správa, výroba) je v území minimálně zastoupena.

ÚPCh vymezuje zastavitelné pro bydlení, rekreaci pro občanské vybavení, dopravu, výrobu zemědělskou a lesnickou, veřejná prostranství a zeleň zahradní a sadovou.

ÚPCh nevymezuje žádné rezervní plochy. Část rozvojových ploch pro dopravu je součástí zastavitelných ploch a část je vymezena v rámci ploch změn v krajině. Plochy zeleně zahradní a sadové jsou vymezeny v rámci zastavitelných ploch.

b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

ÚPCh respektuje, zachovává a chrání prostřednictvím podmínek využití všechny hodnoty území, tj. urbanistické, architektonické, přírodní a kulturní. Tyto hodnoty jsou vyznačeny v grafické části dokumentace výroku a odůvodnění. Nově navrhované rozvojové plochy do těchto hodnot nezasahují.

Architektonické, urbanistické a kulturní hodnoty území.

Architektonickou hodnotou řešeného území tvoří především památkově chráněné objekty a areály zapsané v evidenci památek vedených v Ústředním seznamu kulturních památek. Rovněž sem patří i kulturní památky neuvedené v tomto seznamu, jedná se o objekty lidového stavitelství v památkovém zájmu a ostatní drobné historické objekty dotvářející krajinu. Urbanistické hodnoty území spočívající v uspořádání a různorodosti zástavby (hodnoty stavitelského umění), v utváření prostorů, umístění pohledově významných prvků v jeho urbanistické kompozici.

ÚPCh do těchto památek nijak nezasahuje. V podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny takové podmínky využití území, které minimalizují vliv na tyto hodnoty území. Nově navrhované rozvojové plochy do těchto hodnot nezasahují.

Přírodní hodnoty

K přírodním hodnotám řešeného území patří blízkost masivu Jabkenické obory, regionálního biocentra 1875 Chudíř a nadregionálního biokoridoru K68. Řešené území leží v oblasti krajinného rázu ObKR 28 Mladoboleslavsko a ObKR 28/2 Jabkenice.

ÚPCh do těchto hodnot nijak nezasahuje, respektuje je a vytváří podmínky pro jejich ochranu a zachování. V podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny takové podmínky využití území, které minimalizují vliv na tyto hodnoty.

Nově navrhované rozvojové plochy a jejich využití je v souladu s obecnými podmínkami kladenými z hlediska ÚSES a oblasti krajinného rázu.

c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.

c.1) Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce ÚPCh vychází z platného ÚPO Chudíř a charakteru současného využití

řešeného území. Chudíř je malou obcí s drobnější zástavbou venkovských chalup s malými pozemky zahradami doplněnou hospodářskými usedlostmi. Obec má ulicový charakter. Historický centrální prostor v zástavbě tvoří rozšířená část komunikace s krucifixem. Charakter centra je rozsahem současné zástavby zcela zastřen. Životní podmínky v obci podtrhuje kvalitní zázemí jabkenických a loučeňských lesů. Čistě rekreační chatová zástavba je soustředěna na jižním a východním okraji zastavěného území obce. Převažující současnou funkční složkou v osídlení je tedy bydlení doplněné individuální rekreací. Z dříve převažujícího zemědělského využití zbylo několik stodol a areál bývalého ZD Jabkenice. Občanské vybavení je v obci zastoupeno jen minimálně a je větší části dostupné pouze pomocí dojíždění. Spádovost obce je do Loučně (ZŠ, MŠ), Semčic (lékař) a do Mladé Boleslavi (práce).

Cílem této koncepce je zachovat charakter osídlení jeho hodnoty a možnosti, umožnit požadovaný rozvoj území a nepoškodit jej nevratnými zásahy, které by měly do budoucna negativní dopad. Změna č. 1 ÚPCh mění dvě plochy ZZ na BV, jednu v ZÚ a druhou v rámci rozšíření rozvojové plochy Z.1 dle ÚP. Navrhované rozvojové plochy navazují na zastavěné území nebo vyplňují dosud nezastavené části zastavěného území. Nenarušují stávající urbanistickou koncepci a doplňují ji o nové plochy určené pro bydlení dopravu a občanské vybavení. ÚPCh vymezuje následující rozvojové plochy.

Změna č. 2 ÚPCh mění na základě aktuálního mapového podkladu funkční využití části rozvojové plochy Z5.

Změna č. 2 ÚPCh rozšiřuje zastavitelnou plochu Z.3 o ppč. 453/9, ppč. 453/17 a ppč. 453/20 a mění funkční využití z ZZ na BV.

Změna č. 2 ÚPCh mění funkční využití ppč. 403/2 z ZZ na BV, ppč. 233 a ppč. 435/79 z RI na BV.

Z3 ÚPCh vymezuje zastavitelné plochy Z.3.1, Z.3.2 a plochy přestavby P.3.1, P.3.2, P.3.3 a P.3.4.

Z4 ÚPCh ruší zastavitelnou plochu Z.1a plochu přestavby P.3.4, vymezuje zastavitelnou plochu Z.4-1, rozšiřuje zastavitelnou plochu Z.3-1 (Z.3.1 dle Z3 ÚPCh) a na její části mění funkčního využití z OV na BV. V souladu s přechodem na „nový“ standard mění označení plochy přestavby (P) n plochy transformační (T) druhou tečku za označením ploch změn nahrazuje pomlčkou.

c.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch transformačních

ÚPCh vymezuje v řešeném území následující zastavitelné plochy, tyto plochy vždy navazují na ZÚ.

Z. zastavitelné plochy k. ú. Chudíř celkem			
Ozn. dle ÚP	funkční využití	Plocha v (ha) cca Σ RD	Umístění lokality a podmínky využití
Z.2	SV, PU		Plocha ležící na severovýchodním okraji obce mezi jejím zastavěným a zemědělským areálem. Je určena jako smíšené obytné venkovské a veřejná prostranství všeobecné.
Zástavba je omezena ochranným pásmem komunikace III/27529.			
Z.3	BV		Plocha ležící na východním okraji obce jižně od lokality Z.2. Je určena pro bydlení venkovské.
Zástavba je omezena ochranným pásmem komunikace III/27529 a kontaminovanou plochou zrekultivované skládky. Podmínky navrhovaného využití: Nezpůsobit kontaminaci spodních vod porušením ochranných vrstev skládky. Na její ploše smí být budovány jen takové stavby, které svým založením doložitelně (průzkumem před zahájením jakýchkoliv stavebních prací včetně vyhodnocení jejich dopadu na okolní zástavbu) neporuší izolační funkci nadloží skládky. Zásobování vodou je možné z obecního vodovodu nebo z vlastního zdroje umístěného pouze na ploše rostlého terénu neporušeného skládkou (tj. pouze mimo vyznačené území skládky). Splaškové vody musí být odváděny pouze do obecní kanalizace.			
Z.4	OV		Plocha ležící na východním okraji obce jižně od lokality Z.3. Je určena pro občanské vybavení veřejné
Část lokality leží v zastavěném území. Lokalita je napojitelná na technickou infrastrukturu obce.			

Z.5	SV, ZZ, PU		Plocha ležící na severovýchodním okraji obce mezi jejím zastavěným a zemědělským areálem východně od lokality Z_2, na kterou přímo navazuje. Je určena jako smíšené obytné venkovské, zahradní a sadová a veřejné prostranství všeobecné.
Podmínky navrhovaného využití: Hranice obytné zástavby ve vzdálenosti 20 m od kraje lesa, v případě inženýrských sítí, komunikací a jiných liniových staveb se akceptuje vzdálenost 3 m od kraje lesa. K dotčení pozemků do 50 m od kraje lesa je třeba souhlas příslušného orgánu státní správy lesů. Plocha s tímto omezením bude využívána jako zeleň - zahrady a sady.			
Z.7	VZ		Plocha ležící na severním okraji zemědělského areálu. Je určena pro výrobu zemědělskou a lesnickou.
Zástavba je omezena ochranným pásmem komunikace III/27529. Hranice obytné zástavby ve vzdálenosti 20 m od kraje lesa, v případě inženýrských sítí, komunikací a jiných liniových staveb se akceptuje vzdálenost 3 m od kraje lesa. Zem. výroba a skladování při dotčení stavbou pod 20 m od kraje lesa, doloží nezbytně nutná opatření (§22) v navazujícím stupni stavebního řízení.			
Z.3-1	OV, BV, RI		Plocha ležící na jihovýchodním okraji obce. Je určena pro občanské vybavení veřejné, bydlení venkovské a rekreaci individuální.
Lokalita je napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu obce.			
Z.3-2	OU		Plocha ležící na jižním okraji obce. Je určena pro občanské vybavení všeobecné.
Lokalita je napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu obce.			
Z.4-1	SV		Plocha ležící na západním okraji obce. Je určena pro smíšené obytné venkovské.
Lokalita je napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu obce.			
T. plochy transformační v k. ú. Chudíř			
T.3-1	BV		Plocha ležící na západním okraji obce Je určena pro bydlení venkovské.
Existující odvodnění je patří majiteli pozemku a musí být zachována jeho funkčnost. Lokalita je napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu obce.			
T.3-2	RI, DS		Plocha ležící na východním okraji obce je určena pro rekreaci individuální a dopravu silniční.
Lokalita je napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu obce.			
T.3-3	RI		Plocha ležící na východním okraji obce je určena pro rekreaci individuální
Lokalita je napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu obce.			
T.4-1	OV, BV		Plocha ležící v severní části obce je určena pro občanské vybavení veřejné a bydlení venkovské.
Lokalita je napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu obce.			

c.3) Systém sídelní zeleně

ZZ, PX

ÚPCh vyznačuje a stabilizuje v řešeném území systém sídelní zeleně včetně stanovení podmínek její ochrany. Veřejnou zeleň ÚPCh vymezuje na plochách veřejně přístupných zpravidla v zastavěném území. Zeleň zahradní a sadovou ÚPCh vymezuje na soukromých pozemcích v místech, která nejsou vhodná k zástavbě (BV).

ÚPCh nově vymezuje plochu ZZ (Z.5) do vzdálenosti 20 m od okraje lesa.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.

d.1) Veřejná infrastruktura - doprava

DS

ÚPCh vyznačuje a stabilizuje v řešeném území komunikace II. a III. třídy včetně jejich ochranných pásem, komunikace místní, komunikace účelové veřejně přístupné, komunikace (dočasné) bez vlastního pozemku, stezky a cyklostezky. Hipostezky se v území nevyskytují a nebyl vznesen požadavek na jejich vymezení. Některé komunikace účelové veřejně přístupné mohou být i součástí jiného funkčního využití než DS. Doprava v klidu je řešena v rámci regulativu funkčního využití. Parkování vozidel je vždy nutno řešit na vlastním pozemku.

Změna č. 2 ÚPCh vymezuje a stabilizuje komunikační síť polních cest dle PSZ formou lokálních dopravních koridorů dle STANDARDU a zařazuje ji do veřejně prospěšných staveb VD.

ÚPCh nově vymezuje dopravní koridory pro obnovu historické cesty mezi Chudíř (CPU.VC4) a sousedními Charvátci a rozšíření stávající komunikace propojující silnici III/ 27529 s územím RI (CPU.2). Tato komunikace má sloužit dopravnímu napojení a umístění inženýrských sítí pro lokalitu Z.5. Tyto koridory ÚPCh zařazuje mezi veřejně prospěšné stavby (VD.).

Vymezené rozvojové plochy jsou připojeny prostřednictvím místních a účelových komunikací. V případě, že šířka pozemků těchto komunikací nesplňuje požadavky dle §9 vyhl. 146/2024 Sb., jsou v rámci rozvojových ploch vymezeny samostatné plochy PU tak, aby součet šířek těchto pozemků a ploch PU byl v souladu s těmito požadavky.

d.2) Technická infrastruktura - energetika

TE

ÚPCh vyznačuje a stabilizuje v řešeném území plochy technické infrastruktury včetně stanovení podmínek jejich prostorového uspořádání.

ÚPCh nevymezuje žádné nové plochy TE.

ÚPCh je zařazuje do veřejně prospěšných staveb (VT.) dosud nezrealizované trasy inženýrských sítí vodovodu.

Návrhem řešení ÚPCh budou respektována ochranná a bezpečnostní pásma energetických zařízení zasahujících na správní území Chudíře.

Nakládání s odpady

ÚPCh ponechává stávající způsob nakládání s odpady a v řešeném území vyznačuje místa ekologických zátěží a skládky odpadů.

ÚPCh nevymezuje žádné nové plochy TO.

Zásobování vodou

ÚPCh vyznačuje a stabilizuje v řešeném území stávající systém zásobování pitnou vodou. Nově vymezené rozvojové plochy je možné zásobovat pitnou vodou z vlastního zdroje, ze stávající vodovodní sítě (pouze v případě dokončení propojovacího řadu do Loučně nebo za předpokladu připojení většího počtu odběrných míst) nebo pomocí prodloužení této sítě vedené vždy v trase stávající či navrhované plochy DS případně PU.

ÚPCh je zařazuje do veřejně prospěšných staveb (VT) dosud nezrealizované trasy navrhované vodovodní sítě.

Lokalita Z3 může být zásobována pouze vodou z obecního vodovodu, vybudování vlastního zdroje vody je u této lokality nepřijatelné.

Nouzové zásobování vodou

ÚPCh nemění stávající způsob zásobování.

Požární voda

ÚPCh vyznačuje a stabilizuje zdroje požární vody v řešeném území.

Kanalizace - splaškové vody

ÚPCh vyznačuje a stabilizuje v řešeném území stávající systém likvidace splaškových vod. Část obce je napojena na tlakovou kanalizaci, která odvádí splaškové vody na čistírnu v Jabkenicích. Nově vymezené rozvojové plochy budou odkanalizovány přímo do obecní tlakové kanalizační sítě a to pouze za předpokladu intenzifikace ČOV Jabkenice, nebo prostřednictvím prodloužení této sítě vedené vždy v trase stávající či navrhované plochy DS případně PU.

V obci Chudíř byla dokončena splašková kanalizace (viz kolaudační souhlas č. j. ŽP.231/2-12758/2015/KS ze dne 29. 5. 2015). Lokality budou napojeny na obecní kanalizaci prodloužením sítí (zejména lok. Z.02, Z.05). Lokalita Z3 situovaná na zrekultivované skládce musí být odkanalizována do obecní kanalizace – viz textová část kap. d.2) Veřejná infrastruktura. Lok. Z.4 – pro výstavbu požární zbrojnice situovaná v intravilánu je napojena. Lokalitu Z.7 je možné napojit na stávající řad tlakové kanalizace v pozemku parc. č. 608/1.

ÚPCh v rozvojových plochách samostatnou likvidací odpadních vod nenavrhuje. Ty je možné vypouštět vyčištěné do vod povrchových pouze v souladu se Zákonem o vodách č. 254/2001 Sb.

Kanalizace - dešťové vody

V obci je částečně vybudovaná dešťová kanalizace, která není dosud komplexně graficky zpracovaná. Dešťové vody jsou touto kanalizací nebo otevřenými příkopy svedeny do místních rybníků a melioračním kanálem Boží voda dále do Jabkenického potoka, který ústí do vodního toku Vlkava.

Dešťové vody ze zelených ploch budou likvidovány zasakováním na místě, čisté dešťové vody ze střech objektů budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku.

Dešťové vody ze zpevněných ploch, kde nehrozí kontaminace ropnými produkty, budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku.

Dešťové vody z ploch, kde hrozí kontaminace ropnými produkty, budou svedeny na odlučovač ropných látek, čisté odpadní vody pak budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku, v případě, že nebude možné dešťové vody či jejich část likvidovat na přímo na pozemku, budou tyto vody jímány do vlastních retenčních nádrží, odkud budou odpouštěny pomocí řízeného odtoku a následně přednostně zasakovány.

Zpevněné plochy veřejných pozemků nacházejících se v blízkém okolí vodoteče, kde nejde uplatnit zasakování, budou odvodněny do této vodoteče.

Zásobování plynem

ÚPCh vyznačuje a stabilizuje v řešeném území rozvody STL plynu.

Nově vymezené rozvojové plochy mohou být zásobovány plynem přímo z obecního rozvodu STL nebo prostřednictvím prodloužení této sítě vedené vždy v trase stávající či navrhované plochy DS případně PU.

Lokality, u nichž je podmínkou napojení na obecní STL síť její prodloužení: Z.2 a Z.5.

Zásobování elektrickou energií

ÚPCh vyznačuje a stabilizuje v řešeném území rozvody a VN, umístění trafostanic a příslušná ochranná pásma. Nově navrhované rozvojové plochy budou zásobovány el. energií ze stávajících, v případě potřeby přezbrojených či nových zdrojů.

Lokality Z.1, Z.4, Z4-1 je možné zásobovat el. energií se stávajících rozvodů NN rozšířením této sítě.

Lokalita Z.3 může být zásobována ze stávajících rozvodů NN nebo částečně z nové TS.

Veřejné osvětlení

ÚPCh stávající způsob VO v řešeném území nemění. U nově navrhovaných rozvojových ploch pro BV bude VO součástí ploch PU.

Telekomunikace

ÚPCh vyznačuje a stabilizuje v řešeném území rozvody sdělovacích vedení. Území obce je součástí místního telefonního obvodu MTO Jabkenice, ÚTO Dobrovice. Telefonní rozvody jsou provedeny převážně kabelovým vedením. Zastavěným územím obce prochází trasa dálkového kabelu a optického kabelu v souběhu se silnicí III. třídy od Jabkenic.

ÚPCh nenavrhuje žádné nové trasy a zařízení pro telekomunikace.

d.3) Veřejná infrastruktura - občanské vybavení

OV, OK

ÚPCh vyznačuje a stabilizuje v řešeném území plochy občanského vybavení včetně stanovení podmínek jejich prostorového uspořádání.

ÚPCh nově vymezuje plochu OV (lokalita Z.3.2) pro vybudování požární zbrojnice místního SDH.

d.4) Veřejná prostranství všeobecná

PU

ÚPCh vyznačuje a stabilizuje v řešeném území plochy veřejných prostranství včetně stanovení podmínek jejich prostorového uspořádání. *Veřejná prostranství jiná viz kap. c3).*

ÚPCh nově vymezuje plochy PU (lokality Z.1, Z.2 a Z.5). Tyto plochy slouží k vedení dopravní a technické infrastruktury. Šířky těchto ploch spolu s přilehlými pozemky PU musí mít minimální šířku 8 m.

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

e.1) Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch

ÚPCh vyznačuje a stabilizuje v řešeném území plochy s rozdílným způsobem využití včetně stanovení podmínek jejich prostorového uspořádání.

ÚPCh nevymezuje žádné nové plochy.

Účelem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití a zájmů ochrany jeho hodnot, zejména přírodních. Za tímto účelem územní plán vymezuje následující plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.

e.2) Územní systém ekologické stability

Změna č. 2 ÚPCh podle PSZ upravuje a doplňuje interakční prvky.

ÚPCh nezasahuje do prvků ÚSES rozvojovými plochami do míst s výskytem zvláště chráněných druhů obojživelníků.

e.3) Investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

V řešeném území byly v letech 1930 - 1985 provedeny investice do půdy (odvodnění) v celkovém rozsahu cca 156,44 ha.

ÚPCh nezasahuje do těchto investic rozvojovými plochami.

e.4) Migračně významná území

ÚPCh v řešeném území respektuje migračně významná území a zpřesňuje jeho hranice.

ÚPCh nezasahuje do tohoto území rozvojovými plochami.

e.5) Prostupnost krajiny

Změna č. 2 ÚPCh vymezuje a stabilizuje komunikační síť polních cest dle PSZ.

e.6) Protierozní ochrana

ÚPCh nenavrhuje žádná nová protierozní opatření.

e.7) Rekreace

ÚPCh vymezuje a stabilizuje v řešeném území plochy rekreace včetně stanovení podmínek jejich prostorového uspořádání.

ÚPCh vymezuje dvě rekreační plochy RI. V rámci rozšířené zastavitelné plochy Z.3-1 se mění funkční využití PX na RI.

e.8) Ochrana nerostných surovin

ÚPCh vymezuje a stabilizuje v řešeném území plochy chráněných ložiskových území, ložisek nerostných surovin a dobývacích prostor. Využití takto dotčeného území je omezeno ve smyslu § 18 a § 19 horního zákona v chráněných ložiskových územích i v dobývacím prostoru. Za znemožnění nebo ztížení dobývání nepovažují všechny stavby v hranicích zastavěné části obce a stavby obytných a vodohospodářských objektů mimo hranice zastavěných částí obce.

ÚPCh nezasahuje do těchto území rozvojovými plochami.

e.9) Ekologické zátěže

V řešeném území se nenacházejí žádná evidovaná kontaminovaná místa. ÚPCh vymezuje na potencionální staré zátěži rozvojovou plochu Z.3. Její využití k navrhovanému účelu je možné pouze za předpokladu splnění podmínek uvedených v Návrhu.

e.10) Vodní plochy

ÚPCh vyznačuje a stabilizuje stávající vodní toky a plochy, které využívá jako přírodní zdroje požární vody.

- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.**
-

Obecné podmínky prostorového uspořádání

Zástavba přesahující podmínky prostorového uspořádání může být v území umístěna pouze za předpokladu, že bude posouzena individuálně stavebním úřadem v souladu s možnostmi stavebního zákona. Hlavní využití s výjimkou ploch specifických musí tvořit minimálně 2/3 funkčního způsobu využití plochy. Zástavba určená k pobytu osob musí být vzdálena minimálně 20 m od okraje lesa.

KZ koeficient zeleně = poměr nezastavěné a nezpevněné plochy k ploše pozemku. Dolní index (podsazený údaj) určuje velikost pozemku, ke kterému se hodnota vztahuje.

Pokud nejsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, bude zástavba posuzována individuálně stavebním úřadem v souladu s možnostmi stavebního zákona.

V rámci zastavěných, přestavbových a zastavitelných ploch je možné na stavebních objektech umísťovat fotovoltaická zařízení, jako doplňkový zdroj elektrické energie.

Bydlení venkovské

BV

Hlavní využití:

Individuální rodinné a rekreační domy různých stavebních forem venkovského charakteru ve spojení s užitkovým využitím zahrad a objekty k bydlení do tří bytových jednotek.

Přípustné využití:

Rekreační chalupy, doplňkové stavby pro chov domácího zvířectva jen v rozsahu, jehož negativní vliv neovlivní využívání okolních pozemků a zařízení lokálního charakteru pro administrativu, kulturu, sport, zdravotnictví, školství, veřejné stravování, maloobchod, drobnou výrobu a služby, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky, související technická a dopravní infrastruktura.

Podmínečně přípustné využití:

Plochy parkovacích stání pro osobní automobily určené pouze pro hlavní a přípustné využití, liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmínečně přípustném využití včetně bytových a řadových domů.

Podmínky prostorového uspořádání:

U nové zástavby nesmí být počet nadzemních podlaží vyšší než dvě včetně podkroví.

KZ = 0,70_{do 1000m} / 0,75_{nad 1000m}. Podmínkou je umístění min. jednoho místa (garáž nebo stání) pro osobní automobil na vlastním pozemku.

Rekreace individuální

RI

Hlavní využití:

Objekty sloužící individuální rekreaci a nejsou součástí rekreace zahrádkové osady.

Přípustné využití:

Doplňkové stavby pro rekreaci a další druhy staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejná prostranství, občanské vybavení lokálního charakteru, které nesnižuje kvalitu prostředí ve vymezené ploše a je slučitelné s rekreačními aktivitami, související technická a dopravní infrastruktura.

Podmínečně přípustné využití:

Plochy parkovacích stání pro osobní automobily určené pouze pro hlavní a přípustné využití, liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a

Občanského vybavení veřejné

OV

Hlavní využití:

Správní úřady, poštovní úřady, archivy, celní úřady, hasičské záchranné sbory, policie, zařízení kulturní, vzdělávací, spolková a církevní, zařízení zdravotnictví, zařízení školství, zařízení sociální péče.

Přípustné využití:

Zařízení obchodů, zařízení nevýrobních služeb, zařízení veřejného ubytování, zařízení veřejného stravování, související technická a dopravní infrastruktura.

Podmínečně přípustné využití:

Plochy parkovacích stání pro osobní automobily určené pouze pro hlavní a přípustné využití, liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmínečně přípustném využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

Občanské vybavení komerční

OK

Hlavní využití:

Administrativní budovy, stavby pro kulturu, obchodní stavby a prodejny s potřebným skladovým zázemím, zařízení veřejného i soukromého krátkodobého i dlouhodobého ubytování, zařízení stravování.

Přípustné využití:

Služby, jejichž vliv a činnost na těchto plochách včetně vyvolané dopravní obsluhy nebude narušovat sousední plochy nad přípustné normy pro plochy bydlení, privátní zařízení pro zdravotnictví privátní zařízení sociální péče, zařízení sportovní provozované na komerčním základě, jejichž vliv a činnost na těchto plochách včetně vyvolané dopravní obsluhy nebude narušovat sousední plochy nad přípustné normy pro plochy bydlení, zařízení nevýrobních služeb, související technická a dopravní infrastruktura.

Podmínečně přípustné využití:

Plochy parkovacích stání pro osobní automobily určené pouze pro hlavní a přípustné využití, liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmínečně přípustném využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

Smíšené obytné venkovské

SV

Hlavní využití:

Nestanovuje se

Přípustné využití:

Rodinné domy se zahradami a doplňkovými stavbami pro bydlení nebo vedlejší zemědělskou výrobu, objekty k bydlení do tří bytových jednotek, doplňkové stavby pro chov domácího zvířectva u obytných domů, ostatní stavby pro bydlení, zařízení místní správy, školství, vědy a výzkumu, kulturní, církevní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení, zařízení maloobchodu, veřejného ubytování a stravování, zařízení drobné zemědělské, lesnické a rybářské výroby, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky.

Objekty sloužící individuální rekreaci, které nejsou součástí ploch RI a RZ, doprovodná zařízení pro rekreaci a relaxaci, související technická a dopravní infrastruktura.

Podmínečně přípustné využití:

Plochy parkovacích stání pro osobní automobily určené pouze pro hlavní využití, liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmínečně přípustném využití včetně bytových a řadových domů.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

Doprava silniční

DS

Hlavní využití:

Hlavní silniční komunikace, to je silnice I., II., III. třídy a důležité místní komunikace C. a D. třídy, doplňková dopravní zařízení a plochy doprovodné a ochranné zeleně k těmto komunikacím.

Pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot.

Přípustné využití:

Místní komunikace zklidněné a nemotoristické. Plochy ostatních místních komunikací, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihlukové stěny a plochy doprovodné a izolační zeleně.

Sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s dopravní vybaveností, stravovací a ubytovací zařízení pro občerstvení a krátkodobé ubytování spojené s provozem hromadné dopravy osob.

Nepřípustné využití:

Jiné stavby činnosti než jsou výše uvedeny.

Podmínky prostorového uspořádání:

Silnice budou z hlediska příčného a podélného uspořádání budovány v souladu s požadavky normy ČSN 736101 či norem pozdějších a souvisejících předpisů. Mimo zastavění území budou liniové stavby technické infrastruktury vedeny mimo těleso silnice, s výjimkou nezbytných křížení.

Energetika

TE

Hlavní využití:

Trafostanice

Přípustné využití:

Se nestanovuje.

Nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

Výroba zemědělská a lesnická**VZ****Hlavní využití:**

Plochy pro stavby zemědělské, lesnické a rybářské výroby a přidružené drobné výroby pro zemědělství.

Přípustné využití:

Stavby a činnosti umožňující provozování ájurvédy- ájufarma, související technická a dopravní infrastruktura.

Podmínečně přípustné využití:

Plochy parkovacích stání pro osobní a nákladní automobily určené pouze pro hlavní využití, administrativní, stravovací, ubytovací a komerční zařízení, za podmínky, že souvisí s hlavním využitím, liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a podmínečného využití.

Nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmínečně přípustném využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se s výjimkou **KZ = 0,30**.

Veřejná prostranství všeobecná**PU****Hlavní využití:**

Veřejná prostranství se zpevněnými plochami pro místní dopravu parkování a zásobování, plochy pěších komunikací, plochy upravené zeleně stabilizující ji v sídle, plochy relaxace, stavby protihlukových a protierozních zařízení.

Přípustné využití:

Mobiliář pro relaxaci, plastiky a další prvky zahradní architektury včetně vodních prvků, související technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití:

Všechny stavby, zařízení, jiná opatření a činností, které vyvolávají riziko úpravy parteru, nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisejí s přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

Veřejná prostranství jiná**PX****Hlavní využití:**

Významné plochy zeleně v sídlech, výjimečně i v nezastavěném území, většinou parkově upravené a veřejně přístupné, součástí těchto ploch mohou být i drobné vodní plochy a toky.

Přípustné využití:

Mobiliář pro relaxaci, plastiky a další prvky zahradní architektury včetně vodních prvků, zpevněné plochy, oplocení a liniové trasy technické a dopravní infrastruktury.

Podmínečně přípustné využití:

Jednotlivé drobné přízemní stavby (např. altány, pomníky, sochy, které jsou určeny pro obslužná zařízení přípustného funkčního využití těchto ploch, liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmínečně přípustném využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

Zeleň zahradní a sadová

ZZ

Hlavní využití:

Plochy soukromé zeleně v sídlech, výjimečně i v nezastavěném území, obvykle oplocené, zejména zahrady, které v daném případě nemohou být součástí jiných typů ploch.

Přípustné využití:

Plochy a drobné objekty pro zelinářství, sadařství apod., okrasnou, užitkovou a přírodní zeleň, bazény, terasy a zpevněné plochy pro rekreační využití, dětské herní prvky, související technická a dopravní infrastruktura.

Podmínečně přípustné využití:

Nestanovují se.

Nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmínečně přípustném využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

Vodní a vodních toků

WT

Hlavní využití:

Pozemky vodních ploch a koryta vodních toků.

Přípustné využití:

Stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, těžbu, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

Zemědělské všeobecné

AU

Hlavní využití:

Plochy zemědělsky využívané.

Přípustné využití:

Stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, pro ochranu přírody a krajiny, související technická a dopravní infrastruktura, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Podmínečně přípustné využití:

Plochy přípustné pro zalesnění jsou pozemky obklopené nebo sousedícím stávajícími lesními plochami, pozemky svažité nevhodné k zemědělskému využití a pozemky v nejnižších třídách ochrany ZPF. Přípustné plochy nesmí ležet blíže než 50 m od stávajících nebo navrhovaných staveb a liniových vedení nadzemních inženýrských sítí. Oplocení a liniové stavby veřejné a soukromé technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmínečně přípustném využití s výjimkou OZE.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

Lesní všeobecné

LU

Hlavní využití:

Pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Přípustné využití:

Stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, související technická a dopravní infrastruktura.

Podmínečně přípustné využití:

Oplocení a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmínečně přípustném využití

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

Smíšené krajinné všeobecné

MU

Hlavní využití:

Nestanovuje se.

Přípustné využití:

Stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, související technická a dopravní infrastruktura.

Podmínečně přípustné využití:

Oplocení a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmínečně přípustném využití s výjimkou OZE.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovuje se.

• **Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu.**

ÚPCh zpřesňuje hranice oblastí krajinného rázu do měřítka ÚP.

ÚPCh nenavrhuje žádné rozvojové plochy, které by svým umístěním a funkčním využitím vyžadovaly stanovení podmínek ochrany krajinného rázu. V nezastavěném lze realizovat OZE pouze na plochách AU a MU.

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

ÚPCh vymezuje následné veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury (VD.) a technické infrastruktury (VT.).

Ozn. ÚP		Umístění veřejně prospěšné stavby a popis
VD.VC4		Obnovení historické komunikace mezi Chudíř a sousedními Charvátcí. (CPU.VC4)
VD.CD2		Propojení III/27529 s plochou RI. (CPU.2)
VT.2	linie	Nerealizovaný propojovací vodovodní řad Chudíř - Loučeň
VD.HC1-R		Hlavní polní cesta HC1-R dle PSZ (CPU.HC-R1)
VD.VC2-R		Vedlejší polní cesta VC2-R dle PSZ (CPU.VC2-R)
VD.VC3-R		Vedlejší polní cesta VC3-R dle PSZ (CPU.VC3-R)
VD.DC5		Doplňková polní cesta DC5 dle PSZ (CPU.DC5)
VD.DC6		Doplňková polní cesta DC6 dle PSZ (CPU.DC6)

VD.DC7		Doplňková polní cesta DC7 dle PSZ (CPU.DC7)
VD.DC8		Doplňková polní cesta DC8 dle PSZ (CPU.DC8)

h) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

ÚPCh nestanovuje žádná kompenzační opatření podle § 50. odst. 6 stavebního zákona.

i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření. R.

ÚPCh nevymezuje žádné plochy územní rezervy.

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

ÚPCh nevymezuje žádné plochy či koridory ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

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

Textová část výroku ÚPCh obsahuje

17 listů formátu A4.

Grafická část výroku ÚPCh obsahuje

4 výkresy tj. celkem 28 formátů A4.