

# ÚZEMNÍ PLÁN OBCE CHVATĚRUBY

Změna 02/2011



paré č. 1

**CHVATĚRUBY**  
Změna č.2 územního plánu obce

**NÁVRH**

Zhotovitel: ing. arch. Iveta Merunková, autorizovaný architekt ČKA 02738  
tel. 604254653, tel-fax 220922710, e-mail:merunkova@gmail.com  
IČO: 46397957

sídlo: Přeletová 5 /588 Praha 6 Suchdol PSČ 165 00

Pořizovatel: Městský úřad Kralupy nad Vltavou  
Odbor výstavby a územního plánování  
(Úřad územního plánování regionálního rozvoje ORP Kralupy)  
Palackého 6  
278 01 Kralupy nad Vltavou

Objednatel: Obec Chvatěruby Datum: prosinec 2011



Zpracovatelský kolektiv

Ing. arch. Iveta Merunková..... koordinace, urbanismus

Mgr. Michael Pondělíček ..... ÚSES

Ing. Jiří Novák..... vyhodnocení záboru ZPF  
GIS, grafické zpracování

Libuše Kučerová..... konstruktérské práce

Zkratky použité v textu

ÚPP..... - územně plánovací podklady  
ÚAP..... - územně analytické podklady  
ÚPD..... - územně plánovací dokumentace  
ÚP..... - územní plán  
PR + R..... - průzkumy a rozborů  
ZPF..... - zemědělský půdní fond  
PUPFL..... - pozemky určené k plnění funkce lesa  
ČOV..... - čistírna odpadních vod  
VN..... - vysoké napětí  
VVN..... - velmi vysoké napětí  
ÚSES..... - územní systém ekologické stability  
PHO..... - pásmo hygienické ochrany  
k.ú..... - katastrální území  
GIS..... - geografický informační systém  
SZ..... - stavební zákon  
UR..... - územní rozhodnutí  
SP..... - stavební povolení  
PD..... - projektová dokumentace  
GIS..... - geografický informační systém



## OBSAH

|   |           |
|---|-----------|
| <b>NÁVRH</b> .....  | <b>7</b>  |
| 1.VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....  | 7         |
| 2.KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....   | 7         |
| 3.URBANISTICKÁ KONCEPCE .....   | 8         |
| 4.VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....   | 9         |
| 5.VYMEZENÍ PLOCH URČENÝCH K PŘESTAVBĚ .....   | 9         |
| 6.VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....  | 9         |
| 7.VYMEZENÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV .....  | 10        |
| 8.VYMEZENÍ PLOCH PRO VYPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE .....  | 10        |
| 8.VYMEZENÍ PLOCH PRO VYPRACOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU.....   | 10        |
| 9.VYMEZENÍ STAVEB PRO ZKRÁCENÉ ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ.....   | 10        |
| 10.KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....  | 10        |
| Veřejná prostranství .....  | 10        |
| Dopravní infrastruktura .....   | 10        |
| Technická infrastruktura.....   | 11        |
| 11.KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ÚSES .....  | 12        |
| Koncepte uspořádání krajiny .....   | 12        |
| Koncepte ÚSES .....   | 12        |
| 12.PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ .....  | 13        |
| <i>VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (§7 vyhl.č. 501/2006 Sb.)</i> .....   | 13        |
| 13.VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A ASANACE.....  | 14        |
| 13.1.VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM<br>VYVLASTNIT (dle § 2, odst. 1, písm. l SZ) .....        | 15        |
| Dopravní infrastruktura (dle § 2, odst. 1, písm. k, bod 1 SZ).....  | 15        |
| Technická infrastruktura (dle § 2, odst. 1, písm. k, bod 2 SZ) .....  | 15        |
| 13.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ PRO KTERÉ LZE<br>UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....                       | 16        |
| Dopravní infrastruktura (dle § 2, odst. 1, písm. k, bod 1 SZ).....  | 16        |
| Technická infrastruktura (dle § 2, odst. 1, písm. k, bod 2 SZ) .....  | 16        |
| 13.3. Asanace (dle § 2, odst. 1, písm. m, SZ).....  | 17        |
| 14. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ<br>GRAFICKÉ ČÁSTI .....  | 18        |
| <b>ODŮVODNĚNÍ</b> .....   | <b>19</b> |
| 1.ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY .....   | 19        |
| 2.VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY č.2 S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ<br>KRAJE .....   | 19        |
| 3.VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ.....   | 19        |
| 4.KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU<br>UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ.....                                    | 20        |
| 5.VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA<br>ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA..... | 20        |
| 5.1.Koncepte ochrany zemědělské půdy.....   | 20        |
| 5.2 Koncepte ochrany pozemků plnicích funkci lesa .....   | 24        |
| 6. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKU CO .....  | 25        |

|   |           |
|---|-----------|
| 7. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ..... | 25        |
| <b>PŘÍLOHY .....</b>  | <b>27</b> |
| PŘÍLOHA Č. 1 .....  | 27        |
| NÁVRH ZMĚNY MÍSTNÍHO ÚSES PRO K.Ú. CHVATĚRUBY .....   | 27        |
| PŘÍLOHA Č.2 .....   | 28        |
| KOPIE ZADÁNÍ PROJEDNANÉ POŘIZOVATELEM A SCHVÁLENÉ ZASTUPITELSTVEM OBCE .....                    | 28        |
| PŘÍLOHA Č.3 .....   | 29        |
| AKUSTICKÝ POSUDEK ZMĚNA Č.2 ÚP OBCE CHVATĚRUBY ( přeložka silnice II/101) .....                 | 29        |
| PŘÍLOHA Č.4 .....   | 30        |
| Grafická část návrhu .....  | 30        |
| PŘÍLOHA Č. 5 .....  | 31        |
| Grafická část odůvodnění .....  | 31        |

# NÁVRH

---

## 1.VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

---

Hranice současně zastavěného území je vymezena platným územním plánem. Změna č.2 územního plánu toto současně zastavěné území obce nemění a aktualizuje v rámci řešeného území změnou č.2.

## 2.KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

---

Zásady koncepce rozvoje obce se v důsledku Změny č.2 ÚPO nemění.

Jedná se o vymezení rozvojové plochy určené pro umístění nízkopodlažní obytné zástavby (lokalita Šikmé Pole), zrušení rozvojové lokality v severozápadní části správního území obce (za železniční tratí) v souvislosti s upřesněním trasy komunikačního obchvatu Kralup nad Vltavou a návrhem lokálního biocentra LBC 309.

Rozvojová lokalita zněnou č.2 Z01,, Šikmé pole“ v západní části území sídla předpokládá max. 35 RD v rozšířeném rozvojovém území. Původní počet RD, který navrhovala koncepce schváleného územního plánu v této lokalitě byl 14 RD a návrhem změny bude navýšen. Předpokládaný navržený rozsah počtu rodinných domů se návrhem zvýší max. o 21 objektů RD. Rozvojová plocha doplňuje stávající současně zastavěné území tak, aby jeho tvar byl pokud možno kompaktní a maximálně využil stávající infrastrukturu a případné napojení na ni. Pro lokalitu Z01 je podmínkou realizace zástavby zpracování územní studie.

Současně je zrušena velká plocha navrhovaného průmyslového areálu Z02, která je nahrazena ÚSESem - biocentrem..

Změna 02 Územního plánu Chvatěruby bylo vyvolána novými požadavky na způsob využití vybraných ploch a žádostmi občanů (resp. vlastníků pozemků a investorů) na změnu využití vybraných lokalit a ploch ve správním území obce, které nejsou v platném územním plánu určeny pro zástavbu; např. představují v současné době územní rezervu do budoucna nebo nejsou v současné době funkčně využívány v souladu s novým záměrem. Do návrhu změn 02 ÚPO Chvatěruby se promítá i upřesnění a úprava trasy komunikačního obchvatu Kralup nad Vltavou.

Cílem změny územního plánu Chvatěruby je vytvoření odpovídajících podmínek k realizaci aktivit - stavebních, podnikatelských a nezhoršit, ale naopak zlepšit životní podmínky v obci při dodržení všech technických a zákonných požadavků vyplývajících z příslušných zákonů, norem a předpisů.

### Ochrana a rozvoj hodnot území

V území řešeném Změnou č.2 se nenacházejí žádné nemovité kulturní památky ani žádná chráněná přírodní území. V důsledku toho nebude další rozvoj obce, vyplývající ze Změny č.2

ÚPO, negativně ovlivňovat vzájemný soulad tří základních pilířů udržitelného rozvoje přírodní prostředí, sociální strukturu obyvatel a ekonomickou základnu obce.

### 3.URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce dlouhodobého územního rozvoje obce Chvatěruby se v rámci Změny č.2 územního plánu obce nemění. I nadále zůstává v platnosti, že obec by měla mít optimální prostorové a funkční vztahy mezi stávajícími a nově navrhovanými funkcemi v souladu se zájmy a vztahy v území z hlediska socioekonomických vztahů, ale také z hlediska prostorové kompozice lokality i širších vztahů, zájmů ochrany přírody, kulturního dědictví a ochrany potenciálů využití územních oblastí.

Přehled ploch řešených Změnou č.2 územního plánu obce Chvatěruby:

| VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY |  |
|---|--|
| OZNAČENÍ PLOCHY                                 | VYUŽITÍ ÚZEMÍ, CHARAKTERISTIKA PLOCHY  |
| <b>Z01</b>                                      | <p><b>PLOCHY BYDLENÍ + OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE + VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ</b></p> <p>Území je určené pro bydlení, dočasné ubytování, podnikatelskou činnost poskytující služby obyvatelstvu se všemi přístupovými obslužnými komunikacemi a na jihozápadu s vytvořeným veřejným prostranstvím.</p> <p><u>Obsluha území</u> – z navrhované obslužné místní komunikace napojené na stávající místní obslužnou komunikaci.</p> <p><u>Podmínka pro zástavbu území:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) je vybudování místní komunikací navržené 2 větve ,34 a 35 (kategorie MO27/30) zpřístupňující jednotlivé pozemky a napojené na větev 3 MO navrženou v UP</li> <li>2) provedení kabelové přeložky veškerých vrchních vedení 22kW a rekonstrukce a posílení TS 1 a TS 2 a vybudování TS 6</li> <li>3) vytvoření terénních úprav v podobě zemních valů případně instalace akustických clon na severu mezi rozvojovou plochu a navrženou komunikací – přeložka II/101</li> <li>4) realizace požárních hydrantů s dostatečnou kapacitou zabezpečující odpovídající požární zásah v lokalitě</li> </ol> <p><u>Limity využití území</u> – respektovat hygienické limity hluku ve venkovním chráněném prostoru budoucích staveb – zástavba nepřekročí limitní hranici izofony 70dB dle modelu z akustického posudku č.P31-11, respektovat podmínky ochranného pásma dráhy a silnice, ochranné pásmo NRBK, tvořeného osou K58</p> |
| <b>Z02</b>                                      | <p><b>PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ ZÓNY (ÚSES - BIOCENTRUM, VKP) + ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU</b></p> <p>Území je určené pro realizaci zelených ploch, které zvýší celkovou obytnou</p>  |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>kvalitu území a částečně jako ochranná a izolační zeleň eliminují negativní hygienické vlivy navrhované přeložky komunikace II/101 současně navržené plochy zeleně budou respektovat aktivní zónu záplavového území Vltavy (§ 67 zák.č. 254/2001 sb. vodní zákon).</p> <p><u>Limity využití území</u> – VKP, USES, ochranné pásmo ČD a komunikace, záplavové území, registrované stavby k vodohospodářským melioracím pozemků - podrobné odvodnění z r.1950 (západně od místní komunikace směr Kralupy nad Vltavou) a závlahy Vltava III. z r.1969 (severní výběžek zájmového území) pokud budou doloženy zákresem stávajícího stavu od správce, ochranné pásmo NRBK, tvořeného osou K58 .</p> |
|--|---|

## **4.VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

---

Změna č.2 územního plánu obce Chvatěruby navrhuje 1 rozvojovou plochu prostřednictvím plochy Z01, která rozšiřuje zastavitelné území. Lokalita Z01 přebírá rozsah rozvojového území ze schváleného územního plánu a v návrhu změny ho rozšiřuje cca o 30 000 m<sup>2</sup> . Součástí návrhu změny č.2 je také zapracování lokality Z02, která naopak převádí územním plánem zastavitelné území průmyslu zpět do ploch nezastavitelných Zde se stávají změnou č.2 součástí krajinné zóny smíšené a na níž je navrženo rozšíření biocentra.

## **5.VYMEZENÍ PLOCH URČENÝCH K PŘESTAVBĚ**

---

Na území obce nevymezuje návrhem Změna č.2 územního plánu nové plochy určené k přestavbě.

## **6.VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

---

Řešením změny 02 nedojde k zásahu do systému sídelní zeleně v rámci veřejně využitelných ploch. Změna č.2 ÚP Chvatěruby vymezuje 1 novou plochu sídelní veřejné zeleně v rámci navrženého veřejného prostranství v lokalitě Z01. Terénní reliéf lokality „Šikmého pole“umožňuje nejen výhodnou orientaci obytných objektů, ale i v západní části území Z01 je navržena vyhlídková rekreační trasa, která také zpřístupňuje krajinného zázemí obce a umožňuje funkční propojení sídla s železniční zastávkou. Ze zastavitelného území byly také vyjmuty dvě dominanty - pahorky, které umožňují jako chapadly vstup krajinné zeleně do rozvojové plochy Z01. V této rozvojové lokalitě je podmínkou v rámci nových veřejných prostranství pokračovat v koncepci systému sídelní doprovodné zeleně, což bude i zapracováním respektováno v rámci požadované územní studie.

## **7.VYMEZENÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV**

---

Změnou č.2 nedojde k rozšíření ploch územních rezerv navržených ve schváleném ÚP.

## **8.VYMEZENÍ PLOCH PRO VYPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

---

Změnou č.2 je navržena plocha Z01 pro vypracování územní studie. Lokalita byla vybrána s ohledem na rozsah a komplikované zainvestování, ale i návaznost rozvojových území na stávající zástavbu a krajinný obraz respektující terénní reliéf území. Vymezení lokality je ve výkresu č.1 Základní členění území (území řešená změnou č.2) v měřítku 1 : 5 000. Jedná se konkrétně o návrh parcelace území (jako podkladu pro dělení a scelování pozemků), vymezení prostorových podmínek umístění zástavby a ověření dopravního přístupu a rozvodů technické infrastruktury. Lhůta pro zpracování studie a vložení dat do evidence o územněplánovací činnosti je 11.2020.

## **8.VYMEZENÍ PLOCH PRO VYPRACOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU**

---

Změnou č.2 nejsou navrženy plochy pro vypracování regulačního plánu.

## **9.VYMEZENÍ STAVEB PRO ZKRÁCENÉ ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ**

---

Změnou č.2 nejsou navrženy stavby pro zkrácené územní řízení.

## **10.KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

---

### **Veřejná prostranství**

Změna č.2 územního plánu vymezuje 1 nové veřejné prostranství v obci. Jedná se o veřejné prostranství v lokalitě Z01 v její jižní části a plochou veřejné zeleně.

### **Dopravní infrastruktura**

Koncepce dopravy se proti schválenému ÚP nemění. Návrh změny Z02/zpracovává řešení zpracované dokumentace k územnímu (resp. stavebnímu) řízení, které upřesňuje vedení trasy aglomeračního okruhu, křížení a napojení stávající komunikační sítě na obchvat Kralup nad Vltavou.

Podmínkou je, že v další fázi přípravy a realizace záměru přeložky silnice č. II/101 budou zpřesněny údaje o dopravní zátěži na všech sjezdových rampách přeložky a na jejich základě podle požadavků příslušného orgánu ochrany veřejného zdraví bude zpracována aktualizace hlukové studie včetně řešení protihlukových opatření v souladu se stanoviskem k projektové EIA předmětného záměru.

Nově navrhované úseky místních obslužných komunikací v kategorii MO27/30 v rámci pořizované změny Z02/01 budou napojeny na komunikaci C3 (dle platného územního plánu). Detailní řešení a trasování komunikací upřesní zpracovávaná územní studie, která dodrží tyto podmínky:

Návrh bude zpracován v souladu TP 103 (Navrhování obytných a pěších zón) a ČSN 736102, ČSN 736101, ČSN 736110 a vyhl.č.104/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zejména:

a. §11 - podmínky pro vzájemné připojování pozemních komunikací

b. §12 - podmínky pro připojování sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím.

Návrh bude respektovat projektovou dokumentaci zpracovanou k územnímu popř.stavebnímu řízení stavby aglomeračního okruhu - "Obchvat Kralup nad Vltavou".

Návrh bude respektovat podmínky vyhl.č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích,zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Pro novou obytnou zástavbu bude dodržena vyhláška č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, zejména § 22 - pozemky veřejných prostranství:

a.Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5m.

b.Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek RD je 8 m. Při jednosměrném provozu lze šířku snížit až na 6,5m.

Po západním okraji lokality Z01 je navržena vyhlídková vycházková cesta nad svahem spadající ke komunikaci podél železniční trati.

## Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury zůstává v platnosti dle schváleného územního plánu obce Chvatěruby.

Změnou č.2 nedojde k ovlivnění koncepce řešení ani kapacity zařízení navržených ve schváleném ÚPO.

### Zásobování vodou

Nové vodovodní řady budou napojeny na stávající rozvod vody v obci. Provedeny budou z PE potrubí, celková délka cca1200m. Při předpokladu 80 obyvatel a spotřebě 150l/os .den naroste denní spotřeba na o 18 750l/den.

Změna č.2 UP předpokládá při realizaci výstavby přeložku stávající trasy vod. rozvodu na severu řešeného území Z01.

### Zabezpečení vody pro hasební účely

Pro rozvojové lokality bude zajištěno dostatečné množství požární vody z navržené vodovodní sítě umístěním hydrantů do lokalit. U ploch navržených pro realizaci bydlení a občanskou vybavenost jsou zohledněny požadavky vyplývající z ustanovení § 23 odst.1 vyhlášky č.501/2006 Sb. Jedná se zejména o přístup požární techniky , kdy v lokalitě Z01 navrhované

parametry obslužné komunikace, která je průjezdná umožňuje přístup a případný zásah požárních jednotek.

#### Odkanalizování

Odvedení odpadních vod bude provedeno oddílnou splaškovou gravitační kanalizací do ČOV obce. Dešťové vody budou likvidovány na pozemcích stavebníků a z komunikací odváděny samostatnou dešťovou stokou a likvidovány vsakem. Návrh kanalizačních stok plně respektuje terénní reliéf a v místech prudkého spádu je navrženo spadiště. Trasy jsou vedeny v souběhu s ostatními sítěmi.

#### Zásobování teplem

V současnosti je obec napojena na systém CZT závodu Kaučuk Kralupy. Horkovod o parametrech 130/70 zásobuje obec prostřednictvím dvou výměňkových stanic. Rezervou ve výměňkové stanici je možné pokrýt cca 27 RD. Ty budou napojeny sekundárními rozvody předizolovaným potrubím Uponor. Topná voda 90/70 budek objektům přiváděna samostatnými přípojkami. Systém má hrubou ekvitermní regulaci a jednotné připojení počítá s přesnou regulací a osazením měřičů tepla. Ostatní RD by byly kryty el. energií, popř. kombinací s tep. čerpadlem nebo solárními kolektory.

#### Elektrozvody

Zástavba lokality Z01 je podmíněna přeložkou vrchního vedení. Na tu byl již zpracován projekt z dubna 2006. Pro pokrytí kapacitní spotřeby rozvojové lokality je nutné kabelové vedení a rekonstrukce stávajících TS č.1 (1 x 630) a TS č.2 (2x 630) a připojení na nově vybudovanou TS č.6 (1x 630) na východ od řešené lokality. Tyto budou propojeny od betonového stožáru č.1 kabelovým vedením 22 kV. Stávající venkovní vedení bude uloženo do země a kabelově propojeno s nově osazenými trafostanicemi. K jednotlivým spotřebitelům bude vedeno kabelové NN 1 kV dle ČSN 33-2000-5-52.

#### Telekomunikace

Rozvody do nových domů budou provedeny přes nové účastnické stanice, což umožňuje úložný kabel o kapacitě 70. párů ukončený v síťovém rozvaděči v plotě na okraji plánované zástavby. Z tohoto rozvaděče budou provedeny rozvody do nových RD přes nové účastnické rozvaděče. Každý nový ÚR bude obsluhovat 5 RD

## **11.KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ÚSES**

---

### **Koncepce uspořádání krajiny**

Změna č.2 územního plánu obce Chvatěruby nemění koncepci uspořádání krajiny schválenou v územním plánu. Doplní plochu Z02 do smíšené krajinné zóny s plochami ÚSES v rámci rozšíření biocentra LBC 309 a VKP17 a jižně od biocentra zapracovává do území plochy zeleně přírodního charakteru jako součást navrhované krycí výsadby (viz příloha č.1). To umožňuje do krajiny doplnit a rozšířit kompaktní prvky zeleně.

### **Koncepce ÚSES**

Zájmovým územím změny č.2 – lokalitami Z01 a Z02 prochází ÚSES. Z hlediska vyšších ÚSES prochází územím obce nadregionální biokoridor „Údolí Vltavy“.

( K 58), jehož nárazníkové pásmo zasahuje i území řešené změnou č.2. Ten je prokládán vloženými kombinovanými biocentry na řešené území zasahující funkční lokální biocentrum v nivě při břehu řeky Vltavy LBC 306.

V souvislosti s návrhem Změny č. 2 Chvatěruby jsou jednotlivé prvky ÚSES v rámci urbanistického řešení upraveny a je navržena úprava stávajícího systému ÚSES schváleného v územním plánu.

Do biocentra i z biocentra LBC vchází a vychází přerušovaný převážně funkční normální biokoridor LBK 158. Trasa lokálního biokoridoru je přizpůsobena navrhovaným rozvojovým plochám. Tento biokoridor vedoucí po svazích údolí Vltavy zároveň propojuje severní průmyslovou část k.ú. s jižní – obytnou částí obce. Biokoridor je navržen tak, aby procházel paralelně po svazích podle železničního tělesa k železničnímu seřadišti podniku Kaučuk Kralupy a.s.

Také VKP 117 je změnou č.2 v lokalitách Z01 a Z02 částečně rozšířeno. (viz podrobnější popis řešení v příloze č.1 ).

## 12.PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

---

V rámci Změny č.2 ÚP Chvatěruby nejsou navrhovány jiné funkční plochy s rozdílným způsobem využití, než které byly schváleny v územním plánu a v souladu s koncepcí UP jsou respektovány a návrhem změny č.2 v souladu s platnou legislativou drobně upraveny. Změnou č.2 je navržena 1 nová plocha s novým regulativem – Veřejné prostranství jinak nedochází k úpravám stávajících regulativů.

Jednotlivé funkce jsou v grafické části rozlišeny barevně (u některých pozemků i upřesněny indexem) ve výkresech č.2 a 01.

Základní členění území je dle schváleného územního plánu obce a to:

- **Plochy v zastavěném území a plochy zastavitelné** (urbanizované, resp. s další možností zástavby či nezastavitelná území);
- **Plochy v nezastavěném území** (krajinné plochy z UP převzaty pojmy zóny) - pozemky, které nejsou určeny k zastavění

**Pro všechna území současně platí kromě stanoveného funkčního využití daného regulativem i ostatní omezení a vlastnosti vyplývající z limitů dle schváleného územního plánu.**

### NAVRHOVANÝ REGULATIV

|   |
|---|
| <b>VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (§7 vyhl.č. 501/2006 Sb.)</b> |
|---|

#### ***Dominantní využití území***

*Plochy veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství a zabezpečující základní potřeby obyvatel obce a návštěvníků.*

#### ***Přípustné využití území, činností a stavby***

- *podnikatelské činnosti určené obsluze a potřebám obyvatel sídla posilující reprezentační funkci sídla, zdůrazňující společenský význam obce a umožňující jeho lepší využívání veřejností.*
- *zařízení pro reklamu a informaci*
- *parterové prvky pro relaxaci, plastiky a prvky zahradní architektury,*

- *vodních plochy (kašny, na vesnických návsích rybníky, požární nádrže),*
- *odstavování vozidel na veřejném prostoru v místech tomu určených;*
- *nezbytné liniové technické vybavení – inženýrské sítě.*

#### ***Nepřípustné využití území, činností a stavby***

- *stavby trvalého charakteru,*
- *samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost;*
- *samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost ve vlastních účelových stavbách;*
- *zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami,*
- *individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích.*
- *činnosti, způsobující poškození úpravy parteru nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisejí s vymezeným přípustným využitím,*

#### ***Pravidla pro uspořádání území (podmínky prostorového uspořádání, objemové, funkční apod.).***

*Úpravy stávajících objektů nesmí měnit jejich charakter a objem.*

- *bezbariérové uspořádání povrchů, s řešeným odvodněním*
- *vybavení prostoru pěšími trasami a drobnou parterovou architekturou*
- *plochy jsou doplněny stromovou a keřovou odborně udržovanou zelení,*
- *inženýrské sítě mohou být vedeny přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se musí podřizovat zachování stávajících porostů.*

*Vybrané účelové komunikace - veřejné komunikace jsou bez omezení veřejně přístupné*

*Musí vyhovovat nárokům účelových vozidel, pro které je určena - minimální šíře 3 m*

*( s výhybnami)*

---

## **13. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A ASANACE**

---

Změna č.2 ÚPO ve smyslu § 2, odst. 1, písm.l zákona 183/2006 Sb. (Stavebního zákona – dále jen SZ) zpracovává tyto veřejně prospěšné stavby:

- a) stavby dopravní infrastruktury celosídelního nebo nadmístního významu a
- b) technické infrastruktury celosídelního nebo nadmístního významu,

Zákres těchto staveb a opatření je obsahem výkresu č. 6. Vyhodnocení ploch pro veřejně prospěšné stavby (území dotčené změnou č.2) v grafické části elaborátu.

Dotčení pozemků veřejně prospěšnými stavbami je nutno v měřítku zpracování územního plánu obce (1 : 5 000 ) pokládat za informativní údaj, který bude upřesněn na základě zpracování podrobnějšího stupně projektové dokumentace konkrétních staveb (PD k ÚR, resp. SP). Nezbytná míra dotčení pozemků veřejně prospěšnými stavbami bude detailně specifikována v rámci podrobnějšího stupně dokumentace.

Zákonem č.184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) lze po vydání územního plánu práva k pozemkům a stavbám s ohledem na potřebu uskutečnění veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření odejmout nebo omezit v případech, kdy se jedná o

- veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury (včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel),
- stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanační opatření

Ve změně č.2 územním plánu Chvatěruby jsou tyto plochy navrženy jako veřejně prospěšné stavby.

### 13.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE PŘÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT (dle § 2, odst. 1, písm. l SZ)

Uplatnění práva vyvlastnění vychází ze Stavebního zákona. Toto ustanovení se týká veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření uvedených v tabulce územního plánu a může být uplatněno v rozsahu upřesněného vymezení na části pozemků dle zákresu ve výkresu č.6.

#### Dopravní infrastruktura (dle § 2, odst. 1, písm. k, bod 1 SZ)

| č.  | Popis   | Poznámka  |
|-----|---|---|
| WD1 | Navrhovaná trasa komunikace II.třídy                              | Konkrétní prostorový nárok VPS upřesní podrobnější PD |
| WD2 | Navrhovaná trasa silnice II.třídy nájezd                          | DTTO  |
| WD3 | úseku místní obslužné komunikace                                  | DTTO  |
| WD4 | Trasa místní komunikace zajišťující přístup k navrhované zástavbě | DTTO  |
| WD5 | Trasa místní komunikace zajišťující přístup k navrhované zástavbě | DTTO  |

#### Technická infrastruktura (dle § 2, odst. 1, písm. k, bod 2 SZ)

| č.   | Popis                                   | Poznámka                                       |
|------|---|--|
| WT1  | Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z01 | Konkrétní prostorový nárok upřesní podrobnější |
| WT2  | Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z01 | DTTO   |
| WT3  | Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z01 | DTTO   |
| WT4  | Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z01 | DTTO   |
| WT5  | Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z01 | DTTO   |
| WT6  | Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z01 | DTTO   |
| WT7  | Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z01 | DTTO   |
| WT8  | Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z01 | DTTO   |
| WT21 | Návrh kanalizace                        | DTTO   |
| WT22 | Návrh kanalizace                        | DTTO   |
| WT31 | Návrh teplovod                          | DTTO   |
| WT32 | Návrh teplovod                          | DTTO   |
| WT33 | Návrh teplovod                          | DTTO   |
| WT34 | Návrh teplovod                          | DTTO   |
| WT41 | Návrh spoje                             | DTTO   |
| WT42 | Návrh spoje                             | Konkrétní prostorový nárok upřesní podrobnější |
| WT51 | Návrh el.kabel                          | DTTO   |
| WT52 | Návrh el.kabel                          | DTTO   |
| WT53 | Návrh el.kabel                          | DTTO   |

|       |                        |  |
|-------|------------------------|--|
| WT54  | Návrh odbočka el.kabel | DTTO   |
| WT55  | Návrh odbočka el.kabel | DTTO   |
| WT56  | Návrh odbočka el.kabel | DTTO   |
| WT57  | Návrh odbočka el.kabel | DTTO   |
| WT58  | Návrh odbočka el.kabel | DTTO   |
| WT59  | Návrh odbočka el.kabel | Konkrétní prostorový nárok upřesní<br>podrobněji |
| WT60  | Návrh odbočka el.kabel | DTTO   |
| WT61  | Návrh odbočka el.kabel | DTTO   |
| WT62  | Návrh odbočka el.kabel | DTTO   |
| WT63  | Návrh odbočka el.kabel | DTTO   |
| WT 64 | Návrh odbočka el.kabel | DTTO   |
| WT65  | Návrh odbočka el.kabel | DTTO   |
| WT66  | Návrh odbočka el.kabel | DTTO   |

### 13.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Uplatnění předkupního práva vychází z § 101 Stavebního zákona. Toto ustanovení se týká veřejně prospěšných staveb a může být uplatněno v rozsahu upřesněného vymezení na části pozemků dle zákresu ve výkresu č.6.

#### Dopravní infrastruktura (dle § 2, odst. 1, písm. k, bod 1 SZ)

| č.  | Popis   | subjekt uplatňující předkupní právo                           | katastrální území | Číslo dotčených pozemků   |
|-----|---|---|-------------------|---|
| WD1 | Navrhovaná trasa komunikace II.třídy                              | Český stát (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových) | Chvatěruby        | 252/1,2,243,73/3,4,216/2,213/2,240,75/2,245,247,110/1,110/4,110/3,113/1,114               |
| WD2 | Navrhovaná trasa silnice II.třídy nájezd                          | Český stát (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových) | Chvatěruby        | 75/2,245,247,110/1,110/4,108/2,229,244,110/3,113/1,107/4,232/1,107/1                      |
| WD3 | úseku místní obslužné komunikace                                  | Obec Chvatěruby   | Chvatěruby        | 106/1,12,17,18,20,21,22,23,24,25,27,28,3,30,4,5,107/1,101,32,48,72,80,280/1,91/1,3,4,92/1 |
| WD4 | Trasa místní komunikace zajišťující přístup k navrhované zástavbě | Obec Chvatěruby   | Chvatěruby        | 243,73/4  |
| WD5 | Trasa místní komunikace zajišťující přístup k navrhované zástavbě | Obec Chvatěruby   | Chvatěruby        | 213/2   |

#### Technická infrastruktura (dle § 2, odst. 1, písm. k, bod 2 SZ)

| č.  | Popis                                   | subjekt uplatňující předkupní právo | katastrální území | Číslo dotčených pozemků  |
|-----|---|-------------------------------------|-------------------|--|
| WT1 | Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z01 | Obec Chvatěruby                     | Chvatěruby        | 231/1,107/1,280/1,106/5,3  |
| WT2 | Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z01 | Obec Chvatěruby                     | Chvatěruby        | 92/3,92/1,107/101,80,12,106/21,20,23,5,3,25,26,27,28,30,1,23,24,4, |
| WT3 | Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z01 | Obec Chvatěruby                     | Chvatěruby        | 92/1,91/5,106/18,106/17  |
| WT4 | Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z01 | Obec Chvatěruby                     | Chvatěruby        | 91/4,91/1,106/3,12,17  |

**ZMĚNA Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE CHVATĚRUBY – NÁVRH**

|              |   |                 |            |  |
|--------------|---|-----------------|------------|--|
| <b>WT5</b>   | Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z01 | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 216/2,73/3,213/2   |
| <b>WT6</b>   | Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z01 | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 212/2,73/5,216/2   |
| <b>WT7</b>   | Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z01 | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 213/2  |
| <b>WT8</b>   | Návrh vodovodu k rozvojové lokalitě Z01 | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 216/2,73/4,240,213/2,107/1,106/20,244,107/4,232/2,16   |
| <b>WT21</b>  | Návrh kanalizace                        | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 91/4,91/1,106/1,3,4,5,12,17,18,23,24   |
| <b>WT22</b>  | Návrh kanalizace                        | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 106/1,3,4,5,20,24,25,26,27,28,29,30,280/1,   |
| <b>WT31</b>  | Návrh teplovod                          | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 232/1,107/4  |
| <b>WT32</b>  | Návrh teplovod                          | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 107/32,72,106/21   |
| <b>WT33</b>  | Návrh teplovod                          | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 106/17,18,20,21,22,1,3,4,5,24,25,26,27,28,29,3092/1,107/101,80,72,280/1                        |
| <b>WT34</b>  | Návrh teplovod                          | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 106/3,4,5,12,17,23,91/1,4  |
| <b>WT41</b>  | Návrh spoje                             | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 232/1,107/?,106/20   |
| <b>WT42</b>  | Návrh spoje                             | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 92/1,107/101,80,12,106/21,20,23,5,3,25,26,27,28,30,1,23,24,4,1791/4,91/1,106/3,12,17,91/4,91/1 |
| <b>WT51</b>  | Návrh el.kabel                          | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 107/4,?,72,80,101,232/1,92,1   |
| <b>WT52</b>  | Návrh el.kabel                          | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 92/1,92/3,90/26,10/2,9/1   |
| <b>WT53</b>  | Návrh el.kabel                          | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 90/1,106/11,106/34,33,35,36,213/2,107/1,106/20,232/1,107/4,232/2                               |
| <b>WT54</b>  | Návrh odbočka el.kabel                  | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 107/1,106/20   |
| <b>WT55</b>  | Návrh odbočka el.kabel                  | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 107/1,106/20   |
| <b>WT56</b>  | Návrh odbočka el.kabel                  | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 107/1,106/20   |
| <b>WT57</b>  | Návrh odbočka el.kabel                  | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 107/1,106/20   |
| <b>WT58</b>  | Návrh odbočka el.kabel                  | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 107/1,106/20   |
| <b>WT59</b>  | Návrh odbočka el.kabel                  | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 214/3  |
| <b>WT60</b>  | Návrh odbočka el.kabel                  | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 90/1   |
| <b>WT61</b>  | Návrh odbočka el.kabel                  | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 90/1   |
| <b>WT62</b>  | Návrh odbočka el.kabel                  | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 90/1   |
| <b>WT63</b>  | Návrh odbočka el.kabel                  | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 90/1   |
| <b>WT 64</b> | Návrh odbočka el.kabel                  | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 90/1   |
| <b>WT65</b>  | Návrh odbočka el.kabel                  | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 90/1   |
| <b>WT66</b>  | Návrh odbočka el.kabel                  | Obec Chvatěruby | Chvatěruby | 90/1   |

### 13.3. Asanace (dle § 2, odst. 1, písm. m, SZ)

Asanační zásahy v území (dle § 19, odst. 1, písm. l Stavebního zákona) nejsou změnou č.2 vymezeny.

## 14. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

---

Textová a tabulární část vlastního návrhu změny č.2 územního plánu je vypracována v rozsahu stran textu včetně obsahu ( strana 1 – 18 ).

Grafická část vlastního návrhu změny č.2 územního plánu obsahuje následující výkresy v měřících:

1. Základní členění území ( území dotčená změnou č.2) ..... měřítko 1 : 5 000  
( zmenšená katastrální mapa 1 : 2880)
2. Hlavní výkres (území dotčené změnou změnou č.2) .....měřítko 1 : 2 880
- 3 (1). Komplexní řešení K.Ú. (území dotčené změnou č.2).....měřítko 1 : 2 880
- 4.(3) Inženýrské sítě - koordinační situace (území dotčené změnou č.2) .....  
.....měřítko 1 : 2 880
- 5.(2) Doprava – dopravní řešení (území dotčené změnou č.2).....měřítko 1 : 2 880
- 6.Vyhodnocení ploch pro veřejně prospěšné stavby (území dotčené změnou č.2)  
.....měřítko 1 : 2880

# ODŮVODNĚNÍ

---

## 1.ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY

---

Nejsou změněny a dotčeny Změnou č.2. Návrh změny Z02/02 respektuje řešení zpracované dokumentace k územnímu (resp. stavebnímu) řízení, upřesňující vedení trasy aglomeračního okruhu, křížení a napojení stávající komunikační sítě na obchvat Kralup nad Vltavou.

## 2.VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY č.2 S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ KRAJE

---

Pro řešené území byl zpracován, projednán a schválen Územní plán VÚC Pražský region . Řešení změny č.2 je v souladu s tímto Územním plánem VÚC a Politikou územního rozvoje, kdy území obce Chvatěrub spadá do rozvojové oblasti Praha (OB1). Řešené území leží v území s nejsilnější koncentrací obyvatelstva. Určujícím rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice (D8) a další rychlostní silnice a železniční koridor. Je součástí zázemí rozvojové oblasti pro hlavní město, které se postupně stává areálem s výraznými nárůsty počtu bydlících obyvatel.

Správní území Chvatěruby nezasahuje do vymezené specifické oblasti.

Nadřazené systémy na území obce – urbanistické, dopravní, technické a přírodní nejsou projednávanými změnami dotčeny.

Zásady územního rozvoje nejsou v době zpracování tohoto návrhu vydány.

## 3.VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

---

Výchozím podkladem pro zpracování návrhu Změn č.2 územního plánu obce Chvatěruby je schválené Zadání změny č.2. Ve schváleném Zadání (viz příloha č. 2) byly stanoveny pokyny pro zpracování Změny č.2 územního plánu. Do Změny č.2 územního plánu obce jsou zahrnuty veškeré úkoly dané zadáním Změny č.2 územního plánu Chvatěruby, které by bylo schváleno zastupitelstvem obce.

Podrobnější komentář včetně odůvodnění návrhů je učiněn v příslušných kapitolách textové a tabulkové části..

Jednotlivé pokyny byly respektovány a návrh Změny č.2 byl přizpůsoben podmínkám nového stavebního zákona č.183/2006 Sb.

## **4.KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ.**

---

Předkládaná Změna č.2 neovlivní v územním plánu navrženou a schválenou koncepci a ani udržitelný rozvoj území. Rozbor udržitelného rozvoje území není s ohledem na jednoduchost navrhované změny součástí návrhu Změny č.2.

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

---

### **5.1.Koncepce ochrany zemědělské půdy**

Součástí vyhodnocení je samostatný výkres **Ochrana půdního fondu** v měřítku 1 : 2880, následující textový komentář a tabulkové přehledy. Vyhodnocení je zpracováno tak, aby umožnilo posoudit urbanistické řešení z hlediska ochrany zemědělského a lesního půdního fondu.

#### **Grafika**

Navržený časový rozvoj je rozdělen do dvou základních časových horizontů, v závislosti na předpokládaném termínu realizace záměrů.

Lokality urbanistického řešení v navrhovém období jsou ohraničeny čárkovaně a označeny číslicemi. Územní rezervy jsou ohraničeny tečkovaně a označeny písmenem - jejich plošný rozsah není vyhodnocen, protože spíše naznačují možné směry rozvoje po vyčerpání lokalit navrhového období.

V grafické příloze je uvedena jejich třída ochrany a kód bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ).

#### **Text**

V textovém komentáři jsou charakterizovány náležitosti požadované v prováděcích vyhláškách příslušných zákonů. Tabulkové výstupy uvádějí přehled dotčených kultur v jednotlivých lokalitách, navržené funkční využití a charakteristiku zemědělské půdy dle informací, které vyplývají z BPEJ zasahujících do lokalit urbanistického rozvoje.

#### **Zemědělský půdní fond**

Zpracování kapitoly vychází z požadavků novely zákona č. 231/1999 Sb. O ochraně zemědělského půdního fondu a z vyhlášky č. 13 MŽP, ze dne 29. prosince 1993 a jejích příloh. Vyhláškou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu. Postupy pro zajištění ochrany ZPF při zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů jsou uvedeny v §3 výše citované vyhlášky a v její příloze č. 3 „*Obsah vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na zemědělský půdní fond*“. Požadavky vyhlášky jsou promítnuty jak do grafiky, tak do členění textu.

### Údaje o plochách

V tabulkových přehledech jsou seřazeny jednotlivé lokality urbanistického řešení s uvedením výměr dotčených kultur. Zemědělská půda je charakterizována **třídou ochrany**, která podle **metodického pokynu „Ochrana ZPF z hlediska územně plánovací dokumentace“ MŽP ČR, ze dne 12.6.1996** a vyhlášky č. 48/2011 „Stanovení tříd ochrany“ rozděluje BPEJ do tříd I až V. Pro jednotlivé třídy jsou stanoveny možnosti a omezení pro zástavbu. Z tabulek je rovněž zřejmé navržené funkční využití lokalit.

### Charakteristika území z hlediska půdního fondu

#### **Přírodní podmínky**

Zájmové území leží ve středně až silně zvlněném terénu a je zařazeno do dvou sosioekoregionů a současně dvou biochor. Převážná část území je začleněna do sosioekoregionu 1/3 Polabské tabule, biochory 1/3/2 mírněteplých až teplých, plochých pahorkatin..

#### Zastoupené půdy dle BPEJ

Z genetických půdních typů se v řešeném území vyskytují převážně hnědé půdy, hnědé půdy kyselé, a půdy na nivních uloženinách.

Z hlediska půdních podmínek jsou v lokalitách urbanistického řešení zastoupeny následující hlavní půdní jednotky (HPJ) : **26; 56**

|               |   |
|---------------|---|
| <b>HPJ 26</b> | Hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy na různých, břidlicích a jim podobných horninách; středně těžké, výjimečně těžší, obvykle šterkovité, s dobrými vláhovými poměry až stálým převlhčením. |
| <b>HPJ 56</b> | Nivní půdy na nivních uloženinách; středně těžké s příznivými vláhovými poměry.   |

#### Investice v půdě

Z podkladů OSMS vyplývá, že orná půda v řešeném území je odvodněna v lokalitě Z02. V návrhu jsou respektovány registrované stavby k vodohospodářským melioracím pozemků - podrobné odvodnění z r.1950 (západně od místní komunikace směr Kralupy nad Vltavou) a závlahy Vltava III. z r.1969 (severní výběžek zájmového území) a jsou doloženy zákresem ( viz koordinační výkres 01). Rozvojové plochy svým rozsahem nezasahují do těchto ploch.

#### Územní systémy ekologické stability (ÚSES)

Z hlediska vyšších ÚSES prochází územím obce nadregionální biokoridor Údolí Vltavy

( K 58 jehož nárazníkové pásmo zasahuje i území řešené změnou č.2), prokládaný vloženými kombinovanými biocentry na řešené území zasahující funkční lokální biocentrum v nivě při břehu řeky Vltavy LBC 306.

Jednotlivé prvky ÚSES jsou v rámci urbanistického řešení upraveny rozšířeno na jih o několik desítek metrů za násep železniční trati.

Do biocentra i z biocentra LBC vchází a vychází přerušovaný převážně funkční normální biokoridor LBK 158. Tento biokoridor po svazích údolí Vltavy zároveň propojuje severní průmyslovou část k.ú. s jižní – obytnou částí obce. Biokoridor je navržen tak, aby procházel paralelně po svazích podle železničního tělesa k železničnímu seřadišti podniku Kaučuk Kralupy a.s.

### **Pozemkové úpravy**

V daném území nejsou zpracovány.

**Zařazení dotčených zemědělských půd zájmového území dle BPEJ do pěti tříd ochrany zemědělské půdy podle vyhlášky č. 48/2011 „Stanovení tříd ochrany“**

| I. třída ochrany | II. třída ochrany | III. třída ochrany | IV. třída ochrany | V. třída ochrany |
|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|------------------|
| 1.56.00          |                   |                    | 1.26.11           |                  |
|                  |                   |                    | 1.26.51           |                  |
|                  |                   |                    |                   |                  |

Do **I. třídy ochrany** zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejcenější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v polohách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.

Do **II. třídy ochrany** jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněčně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněčně zastavitelné.

Do **III. třídy ochrany** jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro event. výstavbu.

Do **IV. třídy ochrany** jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

Do **V. třídy ochrany** jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, šterkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné.

U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

## VYHODNOCENÍ POŽADAVKU NA ZÁBOR ZPF MIMO HRANICI SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

### Zemědělský půdní fond

Urbanistické řešení se v návrhovém období dotýká **celkem 5,25 ha zemědělské nebo lesní půdy, mimo hranici současně zastavěného území** zpracovávaných sídel [ viz tab. ].

### Přehled zemědělské půdy dotčené urbanistickým řešením dle zařazení do tříd ochrany

| Chvatěruby    |      |    |     |       |   |      |             |
|---------------|------|----|-----|-------|---|------|-------------|
| třída ochrany | I    | II | III | IV    | V | les  | celkem      |
| výměra v ha   | 0,18 | -  | -   | 4,61  | - | 0,46 | <b>5,25</b> |
| % podílu      | 3,43 | -  | -   | 87,81 | - | 8,76 | <b>100</b>  |

**Podíl jednotlivých funkcí z celkové výměry zemědělské půdy** navržené k urbanistickému rozvoji mimo hranici současně zastavěného území zpracovávaných sídel:

| funkční využití               | výměra ZP   |               | podíl |
|-------------------------------|-------------|---------------|-------|
|                               | v ha        | v %           |       |
| nízkopodlažní obytná zástavba | 3,68        | 70,10         |       |
| Obslužná sféra                | 1,11        | 21,14         |       |
| místní komunikace             | 0,28        | 5,33          |       |
| komunikace II.třídy           | 0,18        | 3,43          |       |
| <b>celkem</b>                 | <b>5,25</b> | <b>100,00</b> |       |

Urbanistické řešení se v návrhovém období změny dotýká celkově záboru **5,25 ha zemědělské půdy** posuzované části katastrálního území.

Původní zábor ze schváleného UP je v lokalitě Z 02 v rozsahu 7,5 ha BPEJ 1.56.00 třída ochrany I je změnou č.2 zrušen.

V lokalitě je navrženo biocentrum a VKP prvky, které vyžadují změnu kultury.

**Celkově se urbanistické řešení v návrhovém období změny č.2 dotýká celkově záboru 2,25 ha zemědělské půdy posuzované části katastrálního území.**

Následující tabulky uvádějí jednotlivé lokality záboru zemědělské půdy.

PŘEHLED LOKALIT URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ DLE BPEJ MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

| Lokalita | KÚ         | Navržené využití              | BPEJ    | Třída ochrany | Kultura        | Plocha v ha | Zemědělská půda v ha |
|----------|------------|-------------------------------|---------|---------------|----------------|-------------|----------------------|
| Podveky  |            |                               |         |               |                |             |                      |
| Z01      | Chvatěruby | nízkopodlažní obytná zástavba | Les     | Les           | Ostatní plochy | 0,43        |                      |
| Z01      | Chvatěruby | nízkopodlažní obytná zástavba | 1.26.51 | IV            | Ostatní plochy | 3,25        |                      |
| Z01      | Chvatěruby | místní komunikace             | Les     | Les           | Ostatní plochy | 0,03        |                      |
| Z01      | Chvatěruby | místní komunikace             | 1.26.11 | IV            | Ostatní plochy | 0,01        |                      |
| Z01      | Chvatěruby | místní komunikace             | 1.26.51 | IV            | Ostatní plochy | 1,07        |                      |
| Z01      | Chvatěruby | občanské vybavení             | 1.26.11 | IV            | Ostatní plochy | 0,08        |                      |
| Z01      | Chvatěruby | občanské vybavení             | 1.26.51 | IV            | Ostatní plochy | 0,20        |                      |
| Z02      | Chvatěruby | komunikace II.třídy           | 1.56.00 | 1             | ovocný sad     | 0,18        | 0,18                 |

PŘEHLED LOKALIT URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ DLE DOTČENÝCH KULTUR v ha MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

| Lokalita   | Orná půda | Sady | TTP | Zahrady | Les | Zeměděl. Půda | Ostatní plochy | celkem |
|------------|-----------|------|-----|---------|-----|---------------|----------------|--------|
| Chvatěruby |           |      |     |         |     |               |                |        |
| Z01        |           |      |     |         |     |               | 5,07           | 5,07   |
| Z02        |           | 0,18 |     |         |     | 0,18          |                | 0,18   |

**Původní zábor ze schváleného UP je v lokalitě Z 02 v rozsahu 7,5 ha BPEJ 1.56.00 třída ochrany I je změnou č.2 zrušen.**

**V lokalitě je navrženo biocentrum b a VKP prvky vyžadující změnu kultury.**

## **5.2 Koncepce ochrany pozemků plnicích funkci lesa**

Vlastní řešení se v návrhové etapě se nedotýká záboru lesní půdy a ani nezasahují do jejich ochranného pásma lesa – 50 M.

## **6. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKU CO**

---

Návrh změny č.2 je v souladu s požadavky CO dle Vyhlášky č.380/2002 Sb., §20 a nemění navrhované řešení požadavků CO schválené v UP a je s ním v souladu.

V návrhu jsou respektovány požadavky § 46, 68, 69 a 87 zákona č. 458/2000 Sb.

V pořizovaných změnách 02 není s realizací staveb ani ploch určených k obraně státu počítáno.

Území řešená změnami 02 ÚPO Chvatěruby do záplavového území Vltavy nezasahují (s výjimkou části území, na kterém je vymezen prvek ÚSES). Záplavové území Vltavy (a zejména jeho aktivní zóna) je v návrhu respektováno a navržené plochy zeleně budou respektovat aktivní zónu záplavového území Vltavy (§ 67 zák.č. 254/2001 sb. vodní zákon).

## **7. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI**

---

Textová a tabulární část odůvodnění změny č.2 územního plánu je vypracována v rozsahu stran textu včetně obsahu ( strana 19-25).

Grafická část odůvodnění změny č2 územního plánu obsahuje následující výkresy v měřítcích:

- 1) výkres č.01 Koordinační výkres .....měřítko 1 : 2 880
- 2) výkres č.02 (2) Vyhodnocení záboru ZPF a PUPFL obce Chvatěruby pro území řešená změnou.....měřítko 1 : 2 880



## **PŘÍLOHY**

---

### **PŘÍLOHA Č. 1**

### **NÁVRH ZMĚNY MÍSTNÍHO ÚSES PRO K.Ú. CHVATĚRUBY**

---

Zpracovatel Mgr. Michael Pondělíček

## **PŘÍLOHA Č.2**

### **KOPIE ZADÁNÍ PROJEDNANÉ POŘIZOVATELEM A SCHVÁLENÉ ZASTUPITELSTVEM OBCE**

---

## **PŘÍLOHA Č.3**

### **AKUSTICKÝ POSUDEK ZMĚNA Č.2 ÚP OBCE CHVATĚRUBY ( přeložka silnice II/101)**

---

Zpracovatel ing. K. Šnajder firma AKON

## PŘÍLOHA Č.4

---

### Grafická část návrhu

---

1. Základní členění území ( území dotčená změnou č.2) ..... měřítko 1 : 5 000  
( zmenšená katastrální mapa 1 : 2880)
2. Hlavní výkres (území dotčené změnou změnou č.2) .....měřítko 1 : 2 880
- 3 (1). Komplexní řešení K.Ú. (území dotčené změnou č.2).....měřítko 1 : 2 880
- 4.(3) Inženýrské sítě - koordinační situace (území dotčené změnou č.2) .....  
.....měřítko 1 : 2 880
- 5.(2) Doprava – dopravní řešení (území dotčené změnou č.2).....měřítko 1 : 2 880
- 6.Vyhodnocení ploch pro veřejně prospěšné stavby (území dotčené změnou č.2)  
.....měřítko 1 : 2880

## PŘÍLOHA Č. 5

---

### Grafická část odůvodnění

---

- 1) výkres č.01 Koordinační výkres .....měřítko 1 : 2 880  
2) výkres č.02 (2) Vyhodnocení záboru ZPF a PUPFL obce Chvatěruby pro území řešená  
změnou.....měřítko 1 : 2 880

