

Územní plán obce
Chrástany

Návrh regulativů

Vypracoval: ing. Karel Fousek
Prosinec 2000

A. Regulativy funkčního využití území

Pro jednotlivé plochy funkčního využití území vymezené v grafické části se stanovují regulativy funkčního a prostorového uspořádání, které se člení na dominantní funkce, přípustné a nepřípustné funkce a architektonické zásady.

Dominantní funkce je základním využitím území, kterému musí být ostatní funkce přizpůsobeny. Přípustné funkce stanovují doplňující možnosti využití území a nepřípustné funkce vymezují zakázané využití území. Funkce v regulativech nevyjmenované se posuzují individuálně a to vždy ve vztahu k funkci hlavní a možnosti koexistence s ní, přitom funkci hlavní nesmí jakýmkoli způsobem narušovat či omezovat.

Architektonické zásady jsou stanoveny pouze tam, kde je to účelné a v míře odpovídající podrobnosti dokumentace.

Regulace je stanova jak pro stávající stav, tak pro nově navrhované využití území.

1. Zóna venkovské zástavby

Do této zóny blíže vymezené v grafické části spadá převážná část zastavěného území všech sídel

- a) dominantní funkce - bydlení v objektech o max. dvou nadzemních podlažích včetně podkroví
- b) přípustné funkce - bydlení se zázemím zahrad a chovem hospodářského zvířectva, který nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez sousední pozemky náležející k bytovým či rekreačním účelům
 - garáže pro osobní automobily do počtu tří stání
 - drobné stavby s hospodářskou funkcí
 - řemeslné provozy a služby, které nebudou negativně ovlivňovat nad přípustnou mez sousední pozemky bytových či rekreačních domů

- maloobchodní zařízení a pohostinství s nezbytným zázemím
- individuální rekreace ve stávajících objektech
- ambulantní zdravotnická zařízení
- zeleň
- užitné zahrady

- c) nepřípustné funkce - vícepodlažní bydlení nad dvě nadzemní podlaží
- hromadné garáže nad 3 stání
 - parkoviště nad 5 osobních automobilů
 - zařízení průmyslové výroby včetně skladů s ní souvisejících
 - zařízení zemědělské velkovýroby
 - dopravní zařízení
 - řemeslné provozy a služby negativně ovlivňující životní prostředí a sousední pozemky nad přípustnou mez

Architektonické zásady:

U nové výstavby jedno nadzemní obytné podlaží a podkroví se sedlovou střechou a štítem do ulice, technický suterén.

Za nepřípustnou se považuje alukrytová krytina bez barevné úpravy, doporučená barva střešní krytiny červená, event. hnědá, šedá nebo černá.

Doplňkové stavby budou zastřešeny sedlovou střechou a architektonicky přizpůsobeny stavbě hlavní.

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

2. Zóna soustředěné bytové výstavby

- a) dominantní funkce - bydlení v bytových domech
- b) přípustné funkce - bydlení

- veřejná zeleň
 - garáže pro osobní automobily
- c) nepřípustné funkce - veškeré nové činnosti ovlivňující nad přípustnou mez dominantní funkci
- výstavba rekreačních objektů
 - hromadné garáže s vyšším počtem stání než je počet bytů v zóně
 - zařízení zemědělské velkovýroby
 - zařízení pro průmyslovou či řemeslnou výrobu včetně skladů

Architektonické zásady se nenavrhují, v případě přestavby stávajícího objektu budou stanoveny individuálně.

3. Zóna občanské vybavenosti

Převážně netvoří souvislou zónu, skládá se z jednotlivých objektů, a proto budou podmínky stanoveny individuálně. Činnosti zde provozované však nesmí v žádném případě negativně ovlivňovat nad přípustnou mez sousední bytové či rekreační domy. Při přestavbách musí být řešení přizpůsobeno okolním stavbám. Přestavba pro jiný druh občanské vybavenosti nebo pro bydlení se nevylučuje. Nové rozvojové plochy v jednotlivých sídlech budou též architektonicky řešeny individuálně.

4. Výrobní zóna

Je tvořena jednotlivými plochami v sídlech Chrástčany a Chotouň.

Výrobní a provozní činnosti nesmí nad přípustnou mez ovlivnit objekty sloužící k bydlení nebo rekreaci. Nové stavby, dostavby a přestavby budou po architektonické stránce posuzovány individuálně.

5. Zóna zemědělská

a) Tato zóna je tvořena původními zemědělskými areály.

b) dominantní funkce - objekty zemědělské živočišné a rostlinné výroby

c) přípustné funkce - zařízení pro živočišnou výrobu

- zařízení pro rostlinnou výrobu

- sklady

- seníky

- garáže

- čerpací stanice pohonných hmot

- opravárenské zařízení

- výrobní činnost, která nekoliduje s funkcí dominantní

- administrativa v přímé vazbě na přípustné funkce

- stravovací zařízení pro zaměstnance

- inženýrské sítě

- komunikace a zpevněné plochy

- oplocení

- zeleň

d) nepřípustné funkce - bydlení s výjimkou stávajícího bydlení

- rekreace

- zdravotnická zařízení

- školní učebny

- ubytovny včetně ubytovacího zařízení sociálních služeb

- veřejný park

- využití vyžadující rozšíření ochranného pásma

Architektonické podmínky budou stanovovány individuálně.

6. Smíšená zóna venkovské zástavby a zemědělské výroby (SZ)

a) dominantní funkce - rodinné farmy

b) přípustné funkce - objekty pro bydlení max. o dvou nadzemních podlažích včetně podkroví

- objekty pro zajištění zemědělské rostlinné výroby do max. výšky 10m
- objekty živočišné výroby, jejichž negativní vliv nepřesáhne hranice zóny
- užitkové zahrady
- ochranná zeleň
- drobné řemeslné provozovny a služby

- c) nepřípustné funkce - vícepodlažní bydlení nad 2 nadzemní podlaží
- rekreační objekty
 - zdravotnická, školská a kulturní zařízení
 - zařízení sociálních služeb
 - veřejné parky
 - zařízení průmyslové velkovýroby

Architektonické zásady:

Obytné domy se střechou sedlovou, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, štít orientován k přístupové komunikaci, vzájemně přípustné je i zastřešení valbovými střechami s hřebenem orientovaným kolmo k přístupové komunikaci. Další objekty na pozemcích budou mít též střechu sedlovou nebo valbovou a nepřesáhnou výšku 10m. Barva střešní krytiny bude červenám vzájemně černá, tmavě šedá, tmavě hnědá.

7. Zóna sportu

- a) dominantní funkce - sportoviště
- b) přípustné funkce - nekrytá a krytá sportoviště
- zařízení doprovodných služeb
 - studny
 - veřejná zeleň
- c) nepřípustné funkce - objekty bydlení
- objekty individuální rekreace
 - zemědělská a průmyslová výroba

- garáže
- sklady s výjimkou uskladnění sportovního zařízení
- užitné zahrady
- chov hospodářského zvířectva

Architektonické podmínky budou stanovovány individuálně.

8. Zóna vodních ploch a toků

- a) dominantní funkce - vodní plochy
 - vodní toky
- b) přípustné funkce - vodohospodářské stavby
 - doprovodná zeleň
 - křížení inženýrskými sítěmi a dopravními stavbami
 - územní systém ekologické stability
 - rybářství
 - nepobytová rekreace
- c) nepřípustné funkce - jakékoliv stavby neuvedené v bodě 8b)
 - funkce způsobující nadměrné znečištění

Architektonické zásady se nestanovují.

9. Zóna veřejné zeleně

- a) dominantní funkce - veřejná zeleň včetně parkové úpravy
- b) přípustné funkce - pěší a přístupové komunikace
 - podzemní stavby technické infrastruktury
 - pomníky a sochařská díla
 - altánky, lavičky
 - drobná dětská hřiště
 - veřejné osvětlení
- c) nepřípustné funkce - nadzemní stavby všeho druhu s výjimkou staveb uvedených v bodě 9b)

Architektonické zásady budou posuzovány individuálně.

10. Zóna lesů

- a) dominantní funkce - lesní porosty
- b) přípustné funkce - lesní cesty
 - liniové stavby technického vybavení
 - seníky, krmelce, přístřešky a jiná doplňková zařízení pro zabezpečení funkce lesa
 - vodní plochy, vodní toky
 - drnový fond
 - územní systém ekologické stability
 - vodohospodářská zařízení
 - protipožární opatření
- c) nepřípustné funkce - veškeré stavby a činnosti, které jsou v rozporu s funkcí lesa nebo tuto funkci narušují

Architektonické zásady budou posuzovány individuálně.

11. Zóna zahrad, sadů, luk a pastvin

- a) dominantní funkce - zahrady
 - sady
 - louky
 - pastviny
- b) přípustné funkce - drnový fond
 - užitkové i okrasné dřeviny
 - meliorace
 - protierozní opatření
 - účelové komunikace
 - inženýrské sítě
 - drobné stavby v přímé vazbě na dominantní funkci
 - územní systém ekologické stability

- c) nepřípustné funkce - veškeré nadzemní stavby s výjimkou staveb uvedených v bodě 11b)
 - změny kultur dominantní funkce na ornou půdu

Architektonické zásady budou posuzovány individuálně.

12. Přírodní zóna se zvláštním režimem

- a) Tato zóna je tvořena lokálními biocentry a biokoridory vymezenými v grafické části územního plánu obce Chrástany - hlavní výkres (1 : 10000).
- b) dominantní funkce - biocentra, biokoridory
- c) přípustné funkce - drnový fond
 - dřeviny, jejichž skladba je odsouhlasena orgánem ochrany přírody OkÚ Kolín
 - vodní toky a plochy
 - vodohospodářská zařízení
 - lesní cesty
 - protierozní opatření
 - u biokoridorů křižování inženýrskými sítěmi a doprovodnými stavbami
 - u biocenter seníky, krmelce
- d) nepřípustné funkce - veškeré funkce narušující nebo omezující funkci dominantní, u sporných případů je rozhodující stanovisko orgánu ochrany přírody OkÚ Kolín

Architektonické zásady se nestanovují.

13. Zóna liniové zeleně

Tato zóna je tvořena stromořadími vymezenými v grafické části územního plánu obce Chrástany.

- a) dominantní funkce - liniová zeleň
- b) přípustné funkce - doprovodná zeleň

- mimoprodukční zeleň
- travní porosty
- vodní toky
- meliorace
- technická infrastruktura
- křížení dopravními stavbami
- územní systém ekologické stability

- c) nepřípustné funkce - intenzivní zemědělská prvovýroba
- veškeré nadzemní stavby s výjimkou staveb uvedených v bodě 13b)
 - činnosti poškozující vzrostlou zeleň s výjimkou kácení přestárlé zeleně a zeleně v místech dopravních závad

Architektonické zásady se nestanovují.

14. Zóna intenzivní zemědělské výroby

- a) Tato zóna je tvořena ornou půdou vymezenou v grafické části územního plánu obce Chrástany.
- b) dominantní funkce - zemědělská rostlinná výroba na orné půdě
- c) přípustné funkce - intenzivní sady a zahrady
- louky a pastviny
 - meliorace
 - protierozní opatření
 - územní systém ekologické stability
 - inženýrské sítě
 - polní cesty
- d) nepřípustné funkce - veškeré nadzemní stavby s výjimkou staveb správců inženýrských sítí

Architektonické zásady se nestanovují.

15. Dopravní plochy

Jsou tvořeny současným komunikačním systémem. Drobné směrové či šířkové úpravy stávajících komunikací smějí být navrženy a provedeny i se zásahem do přilehlých jiných zón. Příпустné je zřizování nových polních cest v rámci pozemkových úprav.

B. Závazné zásady technického a dopravního vybavení území

1. Zásobování elektrickou energií

Pro zásobování bude využito stávajících trafostanic a rozvodů 22kV. Nárůst spotřeby bude řešen přezbrojením trafostanic.

2. Zásobování pitnou vodou

Zásobování pitnou vodou je v sídlech Chrástčany a Bylany zajišťováno převážně z veřejných vodovodů, zbývající část obce je zásobována pitnou vodou z vlastních zdrojů.

3. Likvidace splaškových vod

V sídlech Chrástčany a Bylany je zajištěna likvidace splaškových vod systémem oddílné kanalizace s napojením na ČOV v sídle Chrástčany a přečerpáváním ze sídla Bylany do této ČOV. Sídlu Chotouň je řešeno samostatně nově budovanou ČOV a splaškovou kanalizací. Umístění ČOV v řešeném území je závazné.

4. Zařízení spojů

Závazné zásady se nestanovují, uspořádání je směrné.

5. Doprava

Závazné je zachování současného komunikačního systému tvořeného silnicemi I/12, II/334, III/10813, III/3303, III/3347, III/3342 a sítí místních komunikací. Ostatní části dopravního řešení jsou směrné.

7. Likvidace odpadů

Likvidace odpadů bude zajišťována svozem s ukládáním mimo řešené území.

C. Plochy pro veřejné stavby

1. Asanace a asanační opatření se nevyskytují.

2. Plochy pro veřejně prospěšné stavby

Katastrální území Chrástčany:

- místní komunikace p. č. 182

Katastrální území Bylany:

- rozšíření místní komunikace na části pozemku p. č. 297
- část pozemku p. č. 321/1 - vodojem

Katastrální území Chotouň:

- části pozemků p. č. 282/1 a 305 - ČOV

D. Územní systém ekologické stability

Plochy pro biocentra a biokoridory jsou vymezeny v hlavním výkresu v měřítku 1 : 10000. Změna vymezených ploch je možná jen při návrhu souhrnných pozemkových úprav za předpokladu, že se změnou vysloví souhlas příslušné orgány ochrany přírody, územního plánování a ochrany ZPF.