Obecně závazná vyhláška obce Kochánky,

o závazných částech územního plánu obce kochánky

č. 6/2004

Obecní zastupitelstvo obce Kochánky schválilo podle ustanovení § 84, odst. 2, písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích dne 6. 12. 2004 usnesením č. 18 a návrh zásad a regulativů pro rozvoj území obce Kochánky. V souladu s tímto usnesením a podle ustanovení §29, odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s § 24 odst. 1 a § 44 odst. 1 a 2, písm. d) zákona o obcích vydává zastupitelstvo obce Kochánky tuto obecně závaznou vyhlášku

**ČÁST PRVNÍ - ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

**Čl. 1**

**Účel vyhlášky**

1. Vyhláškou se vyhlašují pro správní území obce Kochánky závazné části územního plánu obce Kochánky (dále jen územní plán), schváleného zastupitelstvem obce Kochánky dne 6. 12. 2004, které určují zásady stabilizace a územního rozvoje obce, funkční uspořádání území a stanoví základní podmínky pro umisťování staveb. Závazné jsou všechny regulativy obsažené v této vyhlášce, pokud není u jednotlivých ustanovení výslovně uvedeno, že se jedná o část směrnou Ostatní části územního plánu neuvedené v této vyhlášce jsou směrné.

2. Vyhláškou se vyhlašují stanovené závazné regulativy funkčního uspořádání území obce Kochánky, vymezené plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a dále vymezené plochy pro územní systém ekologické stability.

3. Podle této vyhlášky se postupuje při správních řízeních a dalších řízeních, týkajících se staveb a činností, které mají vliv na využívání území.

4. Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy funkčního a prostorového uspořádání území je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle stavebního zákona, např. podle §§ 87, 88 a 96.

**Čl. 2**

**Rozsah platnosti**

1. Vyhláška platí pro správní území obce Kochánky, vymezené jeho katastrální hranicí.

2. Časový rozsah platnosti vyhlášky se stanovuje do 31. 12. 2015. Platnost vyhlášky končí uvedeným datem. Před jejím uplynutím může být vyhláška změněna pouze schválením nové vyhlášky ke změně územního plánu, nebo vyhláškou nově schválenému územnímu plánu obce Kochánky.

3. Platnost územního plánu obce Kochánky může být před uplynutím lhůty ukončení platnosti prodloužena na základě usnesení zastupitelstva obce, pokud jeho aktualizací nebyly shledány podmínky pro jeho změnu nebo zpracování nového územního plánu.

**Čl. 3**

**Závazné části**

Závaznými částmi územního plánu obce Kochánky jsou:

a) celková urbanistická koncepce a regulativy architektonického a urbanistického uspořádání a rozvoje sídla;

b) funkční využití území, uvedené v grafické části územního plánu ve výkresech:

- Komplexní urbanistický návrh 1:5 000,

- Komplexní urbanistický návrh – jádrové území 1:2 880,

c) územní systém ekologické stability, uvedený v grafické části územního plánu ve výkresu:

- Komplexní urbanistický návrh 1:5 000,

d) koncepce dopravy, uvedená v grafické části územního plánu ve výkresech:

- Komplexní urbanistický návrh 1:5 000,

- Technická infrastruktura – doprava - jádrové území 1:2 880,

e) koncepce technického vybavení, uvedená v grafické části územního plánu ve výkresech:

- Komplexní urbanistický návrh 1:5 000,

- Technická infrastruktura –jádrové území -energetika, vodní hospodářství 1:2880,

f) veřejně prospěšné stavby, koridory a plochy pro ně, uvedené v textové a grafické části územního plánu ve výkresech:

- Veřejně prospěšné stavby – 1:2 880,

g) současně zastavěné a zastavitelné území, uvedené v grafické části ve výkresu:

- Zastavěné a zastavitelné území – 1:2 880.

**Čl. 4**

**Vymezení pojmů**

1. Na území obce jsou rozlišovány:

- plochy urbanizované,

- plochy určené k zastavění – rozvojové plochy,

- plochy neurbanizované.

2. Plochy urbanizované jsou tvořeny současně zastavěným územím obce, zahrnujícím:

- plochy venkovské a rodinné zástavby,

- plochy rekreační zástavby,

- smíšené obytné území se zastoupením objektů občanské vybavenosti a drobných zemědělských činností,

- plochy stávající zemědělské účelové výstavby,

- plochy sportovně-rekreační vybavenosti,

- plochy dopravní infrastruktury,

- plochy v prolukách, vzniklé demolicí dřívějších objektů a plochy stávajících zahrad, sadů. Tato volná území jsou podmíněně zastavitelná při respektování závazných regulativů.

3. Plochy určené k zastavění jsou rozvojové plochy, navazující na současně zastavěné území a jsou rozlišeny na:

a) navrhované k zastavění,

- plochy pro bytovou zástavbu

- plochy pro rekreační zástavbu,

- plochy pro technickou infrastrukturu,

b) rezervní pro dlouhodobý rozvoj:

- plochy pro bytovou zástavbu,

- plochy pro technickou infrastrukturu

Veškeré plochy určené k zastavění budou do doby jejich využití plnit své dosavadní funkce.

4. Plochy neurbanizované tvoří:

- zemědělský půdní fond,

- pozemky určené k plnění funkce lesa,

- krajinná zeleň,

- vodní toky.

**ČÁST DRUHÁ - ZÁVAZNÉ REGULATIVY**

**Čl. 5**

**Souhrnné regulační zásady uspořádání území**

Pro celé řešené území platí tyto souhrnné regulační zásady:

**A. Plochy urbanizované - současně zastavěné území**

1. Respektovat stávající i navrhovanou zonaci sídla a způsob jejího zastavění.

2. V současně zastavěném území včetně volných ploch respektovat souhrnně společné zásady pro regulaci stavební činnosti. Specifické požadavky, doplňující regulace v jednotlivých identických celcích jsou vyjádřeny v článku 7

**Funkční regulace**

Obytná zóna

Obytné území je určeno pro bydlení s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad. V tomto území mohou být umisťovány stavby pro rodinné bydlení s užitkovými zahradami a dvorem, dále stavby pro obchod, veřejné stravování zahradnictví, služby a drobnou výrobu, sloužící pro obsluhu území. Přípustné jsou i stavby pro kulturu, zdravotnictví a sociální péči, sport, stavby pro dočasné ubytování s kapacitou do dvaceti lůžek.

Připouští se využívání současných hospodářských stavení pro drobnou řemeslnou, živnostenskou činnost, která svým účinkem nepřekračuje hygienické standardy pro obytná území, připouští se i funkce rekreační u obytných objektů.

Připouští se výstavba rodinných domků na plochách, vzniklých po zborech stávajících objektů.

Nepřipouští se::

- nová výstavba, pokud její funkce a využití nebude v souladu s funkční regulací. Živnostenská, řemeslná činnost a její případné negativní vlivy nesmí předkročit hygienické standardy pro obytné území¨;

- v ploše jednoho stavebního pozemku realizovat objekty pro hospodářskou činnost ve více než dvou samostatně stojících, event. přistavěných objektech;

- na veřejná prostranství umisťovat provizorní, mobilní i pevné objekty, sloužící k podnikání nebo ke garážování vozidel.

3. Výjimečně lze připustit novostavby rodinných domků na volných zahradách,které nebyly vyznačeny v územním plánu pro zástavbu na základě individuálního územního řízení. K těmto stavbám musí být zajištěn samostatný přístup a objekty musí být architektonicky i hmotově přizpůsobeny okolní zástavbě.

4. Doplňkové stavby musí svým charakterem a použitým stavebním materiálem odpovídat charakteru hlavního objektu.

**B. Plochy neurbanizované**

1. Územní plán nepřipouští vybudování nových zahrádkářských kolonií v celém správním území obce.

2. Nepřipouští se zmenšování výměr ploch krajinné zeleně a její změnu na jiné funkce.

3. O zakládání nových zahrad a sadů případně zalesnění bude rozhodovat zastupitelstvo obce s přihlédnutím k vyjádření orgánu ochrany přírody a krajiny. Na tyto změny se vydává rozhodnutí o využití území podle § 10, vyhlášky č. 85/1976 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků.

4. Vymezené plochy biocenter a biokoridorů jsou nezastavitelné. Výjimku je možno povolit jen u biokoridorů, které kříží liniové části staveb dopravních a inženýrských sítí.

5. Zemědělské využívání krajiny musí být v souladu s ochranou vodních zdrojů.

6. Zabezpečenost obce před škodícími povrchovými vodami z přívalových dešťů zvýšit vhodným obhospodařováním, zejména k intravilánu přilehlých zemědělských pozemků.

7. Připouští se výstavba rekreačních objektů na plochách vymezených územním plánem za podmínek uvedených v článku 8.

**ČÁST DRUHÁ - ZÁVAZNÉ REGULATIVY**

**Čl. 6**

**Regulativy architektonického a urbanistického uspořádání sídla**

Pro stanovení regulativů architektonického a urbanistického uspořádání sídla je jeho území členěno na jednotlivé:

- identické celky (IC)

- rozvojové plochy (RP)

- územní rezervy (ÚR)

Identické celky (IC) jsou vymezeny v rámci současně zastavěného území a zahrnují zástavbu se společnou funkcí a se společnými znaky.

Rozvojové plochy (RP) jsou plochy vně současně zastavěného území, kde je územním plánem v návrhovém období navrhována nová výstavba.

Územní rezervy (ÚR) jsou plochy, k jejichž využití by mělo dojít až ve druhé etapě výstavby, tj. s největší pravděpodobností až po návrhovém období územního plánu.

Pro výše uvedené kategorie území (ploch) je stanovena:

- funkční regulace, stanovující funkční využití území, případně přípustnost nebo nepřípustnost nevhodných aktivit a funkcí,

- objemová, architektonická a ostatní regulace je uvedena v příloze jako doporučena tedy směrná pro řízení výstavby.

- hranice IC, RP a ÚR jsou vyznačeny ve výkresu "Současně zastavěné a zastavitelné území"

**Čl. 7**

**Identické celky (IC) a jejich regulace**

**IC 1 – Centrum a přilehlá obytná zóna**

Funkční regulace

- zachování stávající funkce centrálního prostoru obce a obytné funkce bez výrobních zařízení;

- jedná se o stabilizované území,kde mohou probíhat pouze dílčí objemové změny objektů, nenarušující jejich stávající měřítko a charakter;

- parková část prostoru musí zůstat zachována v celém rozsahu včetně původní skladby dřevin. Připustit lze pouze jejich sanaci či výměnu přestárlých stromů při použití původních druhů;

**IC 2 – Obytná zóna východně od centra**

Funkční regulace

- zachování stávající obytné funkce doplněné zařízeními občanské vybavenosti a výrobních služeb omezeného rozsahu;

- jedná se o stabilizované území, kde mohou probíhat pouze dílčí objemové změny objektů, nenarušující jejich stávající měřítko a charakter;

- u výrobních objektů lze připustit jejich úpravu, vedoucí k architektonickému zkvalitnění. Objemové ani půdorysné rozměry však nelze zvětšovat.

**IC 3 – Obytná a rekreační zóna při hlavní silnici směrem na Benátky n. Jiz.**

Funkční regulace

- zachování stávající a obytné funkce, spočívající ve využití původního bytového fondu pro účely pobytové individuální rekreace. Tento trend změny funkčního využití je možno akceptovat i do budoucna. Přípustné jsou i stávající drobné zemědělské aktivity, ovšem bez možnosti jejich dalšího stavebního rozšiřování.

- jedná se o stabilizované území, kde mohou probíhat pouze dílčí objemové změny objektů, nenarušující jejich stávající měřítko a charakter;

- v případě přechodu bytového fondu k rekreačnímu využití lze připustit pouze takové úpravy, které nezmění původní podobu obytných stavení.

**IC 4 – Obytná zóna ve východní části obce**

Funkční regulace

- zachování stávající obytné funkce s možností využití některých objektů pro rekreaci či parcel pro poskytování nevýrobních služeb.

- jedná se o území, v němž lze připustit nástavby přízemních objektů formou dalšího patra či obytného podkroví, vždy však s vyloučením rovných střech;

- nelze připustit další zástavbu parcel drobnými stavbami.

**IC 5 – Obytná zóna soustředěné bytové výstavby a nových rodinných domů**

Funkční regulace

- zachování stávající čistě obytné funkce bez možnosti implementace jakýchkoliv výrobních zařízení.

- lze připustit adaptaci podkroví bytových domů pro obytné účely s tím, že nedojde ke zvětšení výškové hladiny této zástavby;

- u přízemních rodinných domů při místní obvodové komunikaci lze připustit nástavbu formou obytného podkroví.

**IC 6 – Obytná zóna západně od centra**

Funkční regulace

- zachování stávající obytné funkce s přidruženou funkcí hospodářskou.

- jedná se o stabilizované území, kde mohou probíhat pouze dílčí objemové změny objektů, nenarušující jejich stávající měřítko a charakter.

**IC 7 – Smíšená obytná a výrobní zóna v severní části obce**

Funkční regulace

§ zachování stávající obytné či rekreační funkce s možností využití stávajících hospodářských budov pro podnikatelské aktivity.

- jedná se o území, kde mohou probíhat pouze dílčí objemové změny objektů, nenarušující jejich stávající měřítko a charakter;

- nelze připustit novou výstavbu nebytových objektů v rámci dvorů nebo zahrad jednotlivých statků.

**IC 8 – Obytná zóna v západní části obce**

Funkční regulace

- zachování stávající čistě obytné funkce.

- jedná se o stabilizované území, kde mohou probíhat pouze dílčí objemové změny objektů, nenarušující jejich stávající měřítko a charakter.

**IC 9 – Výrobní zóna**

Funkční regulace

- zachování zemědělské výrobní funkce,připouští se i jiné výrobní či obchodní využití, jehož náplň a důsledky nebudou znamenat zhoršení negativních důsledků na životní a obytné prostředí.

- nutnost demolice nebo úprava zchátralých objektů a devastovaných ploch a zařízení v severozápadní části areálu;

- provedení rekultivace interiéru areálu aplikací trvalých travních porostů v kombinaci s obvodovou izolační zelení;

- nepřípustnost výstavby dalších výrobních objektů v rámci zóny včetně půdorysného a objemového zvětšování stávajících staveb.

**IC 10 – Sportovně rekreační zóna**

Funkční regulace

- hřiště se sociálním a obslužným zařízením, trvalé travní porosty, obvodová zeleň a parkoviště.

- připouští se nová výstavba obslužných objektů nebo architektonické úpravy stávajících obslužných objektů včetně nástavby objektu klubovny za podmínky užití sedlové případně pultové střechy.

**IC 11 – Chatová osada**

Funkční regulace

- individuální pobytová rekreace, reprezentovaná chatami a rekreačními domky;

- připouští se možnost využití velkých nezastavěných parcel mezi lesní cestou a stávající chatovou zástavbou pro výstavbu dalších rekreačních domků;

- výstavba nových objektů musí respektovat ochranné pásmo alespoň 25 m od okraje lesa, pokud nebude udělena příslušným orgánem státní správy v konkrétních případech další výjimka

**IC 12 – Mateřská škola**

Funkční regulace

- objekt a plocha občanské vybavenosti nebo veřejných služeb; připouští se i funkce obytná;

- zachování současného charakteru hlavního objektu a demolice nebo úplná rekonstrukce pomocné stavby při zachování jejího původního objemu;

- provedení parkové úpravy pozemku.

**IC 13 – Obytná zástavba v jižní části obce**

Funkční regulace

- zachování obytné funkce

- jedná se o stabilizované území, kde mohou probíhat pouze dílčí úpravy objektů, nenarušující jejich stávající měřítko, charakter a vzhled;

- zahrady v zázemí obytných objektů považovat za nezastavitelné včetně jejich využití pro umístění drobných staveb.

**Čl. 8**

**Rozvojové plochy (RP) a jejich regulace**

**BYTOVÁ VÝSTAVBA**

**RP 1 – Plocha v severní části obce**

Funkční regulace

- výstavba 21-33 rodinných domů;

- připouští se výstavba doplňkových staveb včetně staveb pro podnikatelské aktivity, neovlivňující svým provozem životní a obytné prostředí lokality.Tyto stavby musí být materiálově a architektonicky přizpůsobeny výrazu hlavního objektu.

**RP 2 – Plocha ve východní části obce jižně od silnice III/2729**

Funkční regulace

- výstavba 1 – 2 rodinných domů;

- využití plochy zahrnuje obytnou funkci, připouští se doplňková stavba, garáže musí být součástí hlavního objektu.

**RP 3 a RP 10 – Plochy na jihovýchodním okraji obce**

Funkční regulace

- výstavba 10-14 rodinných domů;

- jedná se o výhradně obytné území bez možnosti implementace dalších výrobních či obslužných aktivit. Na parcelách se výjimečně připouští výstavba doplňkových staveb, garáže musí být stavebně spojeny s hlavním objektem;

- na parcelách nelze připustit hloubení domovních studní a vrtů;

- dešťové vody ze zpevněných ploch a střech musejí být svedeny do terénu nebo zachyceny;

- chov domácího zvířectva musí být omezen na minimum s naprostým vyloučením chovů závislých na specifickém vodním hospodářství;

- na vymezené ploše nelze povolit skladování agrochemikálií, pohonných hmot a vytápění objektů LTO;

- výškové založení a stavební provedení stavby vodotěsných žump musí splňovat podmínku, aby nemohly být zaplaveny stoletou povodní (respektovat i požadavek rezervy převýšení jejich stěn o 50cm nad max. kótu hladiny povodně).

**RP 4 – Plocha na jižním okraji obce**

Funkční regulace

- výstavba 4-6 rodinných domů;

- jedná se o výhradně obytné území bez možnosti implementace dalších ekonomických aktivit.

- na parcelách se výjimečně připouští výstavba doplňkových staveb, garáže musí být součást objektu hlavního

- na parcelách nelze připustit hloubení domovních studní a vrtů;

- dešťové vody ze zpevněných ploch a střech musejí být svedeny do terénu nebo zachyceny;

- chov domácího zvířectva musí být omezen na minimum s naprostým vyloučením chovů závislých na specifickém vodním hospodářství;

- na vymezené ploše nelze povolit skladování agrochemikálií, pohonných hmot a vytápění objektů LTO;

- výškové založení a stavební provedení stavby a vodotěsných žump musí splňovat podmínku, aby nemohly být zaplaveny stoletou povodní. Nutno respektovat i požadavek převýšení jejich stěn o 50 cm nad max. kótu hladiny povodně (pro tuto lokalitu cca 187,2 m n. m.)

**RP 6 – Plocha na západním okraji obce**

Funkční regulace

- výstavba 10-14 rodinných domů;

- připouští se výstavba drobných staveb pro podnikatelské aktivity, neovlivňující svým provozem životní a obytné prostředí lokality.

- umístění objektů ve vzdálenosti 20 m od hranice lesa;

**RP 7 – Plocha na východním okraji obce v ohybu silnice III/2729**

Funkční regulace

- výstavba 2-3 rodinných domů;

- možnost implementace ekonomických aktivit zemědělského, obslužného i výrobního charakteru s tím, že tyto činnosti neovlivní kvalitu okolního přírodního a obytného zázemí.

**REKREAČNÍ VÝSTAVBA**

**RP 12 a 13 – Rozvojové plochy pro rekreaci**

Funkční regulace

- výstavba 7-10 rekreačních domků.

- na parcelách nelze připustit výstavbu dalších doplňkových staveb ani garáží či garážových přístřešků.

- nepřipouští se kácení stávající vzrostlé zeleně;

**Čl. 9**

**Územní rezervy (ÚR) a dlouhodobý rozvoj sídla**

**BYTOVÁ VÝSTAVBA**

- UR 1 - plocha č. 5 v jižní části intravilánu obce

- UR 2 - plocha č. 8 na jihozápadním okraji obce

- UR 3 - plocha č. 9 na jihozápadním okraji obce

- UR 4 - plocha č. 11 na severozápadním okraji obce

Jde o rezervní plochy, které by byly využívány až v druhé etapě po zastavění navrhovaných rozvojových ploch. Jejich využití pro bytovou výstavbu je nutno respektovat. Funkční regulaci na těchto výhledových plochách lze předpokládat na úrovni regulativů ploch RP 3, RP 4 a RP 10.

U plochy č. 5 (ÚR 1) nutno počítat se zabezpečením proti povodni vyšší než Q100 nízkou zemní hrázkou na jižním okraji.

U plochy č. 8 (ÚR 2) nutno počítat se zabezpečením proti povodni vyšší než Q100 nízkou zemní hrázkou na jižním a severním okraji.

U plochy č. 9 (ÚR 3) nutno počítat se zabezpečením proti povodni vyšší než Q100 nízkou zemní hrázkou.

U plochy č. 11 (ÚR 4) nutno počítat se zabezpečením proti povodni vyšší než Q100 – vybudování podezdívky u jižního ohrazení o 50cm vyšší než je kóta povodně Q100.

**Čl. 10**

**Ostatní prvky závazné části územního plánu**

**Doprava**

- územně chránit navrhovaný koridor pro přeložku silnice III/2729 na jihozápadním okraji zastavěného a zastavitelného území;

- rekonstrukce a výstavbu místních komunikací provádět dle návrhu územního plánu v normových parametrech MOK 7,5, MO 5, MOK 4;

- parkovací plochy, zálivy pro autobusové zastávky v obci vybudovat postupně a respektovat území pro ně stanovená.

**Vodní hospodářství**

- respektovat a rozšiřovat navrhované trasy vodovodního potrubí pro zabezpečení zásobování rozvojových ploch pitnou vodou;

- respektovat navrhované trasy rozšíření splaškové kanalizace na rozvojové plochy;

- respektovat, založit a obnovit stávající i navrhované suché poldry pro zadržení přívalových dešťových vod na katastru obce.

- Respektovat podmínky pro výstavbu obsažené ve vyhlášeném záplavovém území řeky Jizery Okresním úřadem v Mladé Boleslavi v r. 2001 a dalších podmínek vyplývajících z nového vyhlášení záplavového území Krajským úřadem Středočeského kraje v r. 2004

**Energetika**

- chránit území pro navržené přeložky vedení elektrické energie 22 kV včetně nových trafostanic.

**Spoje**

- respektovat trasu RR BTS Sobětuchy – BTS Benátky nad Jizerou

- respektovat trasu RR směru AČR a z toho vyplývající omezení výškové hladiny zástavby do 40 m nad terénem a současně omezení použití ocelových konstrukcí a opláštění objektů.

- respektovat trasu dálkového kabelu AČR Vestec – Benátky nad Jizerou

**Krajina a zeleň**

- respektovat vymezený územní systém ekologické stability podle návrhu územního plánu a považovat jeho území za nezastavitelné s výjimkou liniových staveb;

- realizovat navržené pásy vegetačního doprovodu silnic, polních cest a další krajinné zeleně podle návrhu územního plánu;

- chránit památný strom – lípa srdčitá v centru obce, který splňuje parametry pro vyhlášení jeho ochrany;

- realizovat navržené hygienické pásy ochranné zeleně kolem zemědělské velkovýroby v šířce do 20 m, včetně úpravy zeleně uvnitř areálu.

Specifické prvky

§ stavby umisťované v zájmovém území armády ČR, musí být předem odsouhlaseny s VUSS Praha, v zájmovém území je celé zastavěné území obce

§ vyjmenované stavby umisťované na katastru obce musí mít před vydáním územního rozhodnutí souhlasné stanovisko VUSS. Tyto stavby jsou obsaženy v kap. Limity.

**ČÁST TŘETÍ - VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

**Čl. 11**

Veřejně prospěšnými stavbami dle konkrétních návrhů územního plánu jsou:

**Doprava**

1. Navrhované úpravy či dostavba místních komunikací (vč. komunikace na Mečeříž).

2. Navrhované parkoviště u hřiště.

3. Navrhované pěší a cykloturistické trasy.

4. Navrhované komunikace na lokalitách nové bytové výstavby

**Vodní hospodářství**

5. Navrhované dostavby a rekonstrukce vodovodu.

6. Navrhované rozšíření obecní splaškové kanalizační sítě.

7. Navrhované regulační stavby na ochranu staveb před škodícími povrchovými vodami (suché poldry).

**Energetika**

8. přeložka přípojky vedení vn 22 kV pro trafo 400 kV „U školy“,

9. výstavba nové trafostanice 22/0,4 kV „V rokli“,

10. výstavba odbočky a nové trafostanice vn 22 kV v lokalitě „Nad Žabrovem“,

11. přemístění trafostanice 22/0,4 kV „V Kateřinkách“ včetně přípojky vn.

Plochy veřejně prospěšných staveb jsou vyznačeny v grafické dokumentaci územního plánu v měřítku 1:2 880.

**ČÁST ČTVRTÁ - ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

**Čl. 12**

**Lhůta aktualizace územního plánu**

1. Územní plán obce Kochánky bude aktualizován každé 4 roky od nabytí účinnosti vyhlášky.

**Čl. 13**

**Uložení územního plánu**

Územní plán obce Kochánky bude uložen:

a) na Obecním úřadu v Kochánkách,

b) na Městském úřadu (stavební úřad) v Benátkách nad Jizerou,

c) na Magistrátním úřadu v Mladé Boleslavi – odbor rozvoje města,

d) na Krajském úřadu Středočeského kraje- odbor územního plánování a stavebního řízení v Praze

**Čl. 14**

**Příloha**

Součástí vyhlášky je příloha – Schema hlavního výkresu schváleného územního plánu obce Kochánky.

**Čl. 15**

**Účinnost vyhlášky**

Vyhláška nabývá účinnosti od 1. 1. 2005.

Vyhláška nabývá účinnosti od 1. 1. 2005.

Mgr. Machová Alena Krmenčík Milan

zástupkyně starosty starosta

**Limity rozvoje území**

Za limity využití území se v souladu s níže uvedenými zákony považuje ochrana daných nebo získaných vlastností řešeného území, jejíž územní průmět zasahuje do administrativního území obce.

Jako limity využití území je třeba v řešeném území respektovat:

1. V souladu se zákonem ČNR č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny:

- vymezený místní systém ekologické stability a jeho navazující skladebné prvky.

2. V souladu se zákonem č. 254/2001 Sb. o vodách ve znění pozdějších změn, předpisů a dalšími normami:

- ochranná pásma vodních zdrojů vyhlášená bývalým odborem VLHZ Středočeského KNV v Praze ze dne 18. 3. 1986 a platná v plném rozsahu a členění i po nové vyhlášce MŽP ČR č. 47/1999 Sb.;

- ochranné pásmo 1. stupně vodního zdroje vodovodu Kochánky;

- vyhlášená „Chráněná oblast přirozené akumulace vod (CHOPAV) Severočeská křída;

- vyhlášené (záplavové území řeky Jizery v říčním km 1,870-72,080 OkÚ, RŽP č.j. ŽP 231/1-3097/2000) i empirické záplavové čáry povodní na Jizeře a jeho úprava Krajským úřadem Středočeského kraje v r. 2004

- ochranná pásma vodohospodářských staveb:

- ochranné pásmo vodovodních řadů a kanalizačních stok je dáno světlostí do průměru 500 mm a je 1,5 m od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu od okraje profilu;

- ochranné pásmo vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm je 2,5 m od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu od okraje profilu;

- manipulační pásmo významných vodních toků Jizera je min. 8 m od břehové hrany, po obou stranách toku

- ochranné pásmo vybudované čistírny odpadních vod – 50m.

3. V souladu se zákonem č. 44/1998 Sb. v platném znění o ochraně a využití nerostného bohatství ve znění pozdějších úprav a doplnění:

- stanovené dobývací prostory, chráněná ložisková území a ostatní ložiska vyhrazených nerostů – CHLÚ – černé uhlí Mělnická pánev, č.j. 1493/90/460.2HA/St ze dne 26.11. 1990;

4. V souladu se zákonem č. 289/1995 Sb. o lesích, veškeré pozemky, určené k plnění funkcí lesa a ochranné pásmo lesa 50 m, pokud jednáním o konkrétním umístění nebude udělena výjimka. Výjimka byla udělena OkÚ Mladá Boleslav, RŽP, pro parcelu 413/2 ve vzdálenosti 25 m a pro parcelu čp. 468 ve vzdálenosti 20m.

5. V souladu se zákonem o územním plánování a stavebním řádu, veškeré stavby, pro něž bylo vydáno územní rozhodnutí, které nabylo právní moci, navržené nové plochy a jejich schválené funkční využití.

6. V souladu se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ochranná pásma pozemních komunikací (§ 30), vymezená svislými plochami do výšky 50 m ve vzdálenosti:

- 15 m od osy vozovky nebo osy přilehlého jízdního pásu silnic II. a III. třídy.

7. V souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích:

- ochranná pásma elektrických vedení vvn vymezená svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení od krajního vodiče vedení na každou stranu:

- ve vzdálenosti 7 m u napětí 22 kV (7 m),

- ve vzdálenosti 12 m u napětí 110 kV;

8. Trasa RR Armády České republiky, která prochází severovýchodním okrajem obce Kochánky. Tento směr omezuje výškovou hladinu do 40m nad terénem a současně omezuje i použití kovových konstrukcí a opláštění objektů.

9. Vyjmenované druhy staveb, pro které je k vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení v souladu s ustanovením § 125 stavebního zákona vždy nutné souhlasné stanovisko VUSS Praha.Vyjmenované dokumentace a stavby jsou následující:

- Návrhy ÚPD a návrhy na vydání územního rozhodnutí o chráněném území nebo o ochranném pásmu

- Výstavba, rekonstrukce, likvidace železničních tratí, objektů na nich a přidružených objektů a zařízení. Výstavba,rekonstrukce, likvidace dálnic, silniční sítě I. – III. třídy, včetně objektů na nich a přidružených objektů a zařízení

- Výstavba, rekonstrukce, likvidace letišť všech druhů, včetně jejich ochranných pásem a přidružených objektů a zařízení.

- Výstavba, rekonstrukce, likvidace údolních přehrad, vodních nádrží, kanálů,průplavů, splavných vodních toků a přidružených objektů zařízení, včetně protipovodňových.

- Výstavba, rekonstrukce, likvidace jaderných a energetických zdrojů, transformačních stanic, rozvoden a rozvodů elektrické energie od 22 kV výše.

- Výstavba, rekonstrukce, likvidace produktovodů a ropovodů včetně přidružených objektů a zařízení.

- Trhací práce, výstavba, rekonstrukce dolů, lomů s použitím elektrického roznětu.

- Výstavba, rekonstrukce, likvidace úložišť vyhořelého jaderného paliva, skladů nebezpečných, toxických, hygienicky závadných materiálů, látek a odpadů rozsáhlých skládek odpadů.

- Výstavba, rekonstrukce, likvidace nemocnice, velkých výrobních závodů, chemických závodů a podniků se zbrojní výrobnou a výrobou munice.

- Výstavba radioelektronických a telekomunikačních zařízení vyzařujících elektromagnetickou energii všeho druhu (radiové vysílače, TV, TVP základnové stanice radiotelekomunikačních sítí, radioreléové stanice, radiolokační, radionavigační, telemetrická zařízení) včetně jejich anténních systémů a nosičů (i těch, jejich stavba je povolována na základě oznámeni) a požadovaných ochranných pásem.

- Výstavba telekomunikačních budov, objektů a telekomunikačních sítí.

- Výstavba, objektů, konstrukcí a zařízení vyšších než 40 m.n.t.

**SMĚRNÁ ČÁST**

**Doporučené regulativy pro řízení výstavby na nových rozvojových plochách pro bytovou zástavbu**

**Plochy urbanizované – současně zastavěné území**

Objemová regulace

Při umisťování staveb na pozemky uvnitř zastavěného území vycházet z dosavadního způsobu zastavění. Předpokládá se štítová orientace k silnici. V konkrétních podmínkách lze podle situace současné okolní zástavby stanovit jinou orientaci. Výšková dispozice nových objektů i přístaveb a nástaveb bude přizpůsobena výšce římsy okolních staveb. Připouští se maximálně 2 nadzemní podlaží.

Ostatní regulace

Typ zástavby: individuální rodinný domek s podkrovím nebo bez podkroví, sedlová střecha pravidelná ve šítech, střešní krytina s vyloučením materiálů plech, vlnitý eternit. Maximální využití přírodních materiálů.

U stávajících objektů zachovat architektonické články na průčelích včetně umělecko průmyslových prvků.

K objektům veřejným by měl být zabezpečen bezbariérový přístup.

**Rozvojové plochy (RP) a jejich regulace**

**BYTOVÁ VÝSTAVBA**

**RP 1 – Plocha v severní části obce**

Objemová regulace

- objekty obdélníkového nebo čtvercového půdorysu, orientované čelní fasádou k přístupovým komunikacím. Lze připustit i atriové domy nebo objekty s půdorysem ve tvaru písmene L;

- připustit lze pouze sedlové , stanové či valbové střechy;

- možnost podsklepení, maximálně dvě nadzemní podlaží;

- zastavitelnost parcel maximálně 30 %;

Ostatní regulace

- nutnost zpřístupnění plochy systémem navržených zaslepených komunikací, jejichž páteřní osa vychází z účelové obchvatové komunikace, obsluhující areál zemědělské velkovýroby;

- přípustné jsou pouze zděné nebo zdi napodobující objekty, střešní krytina červená, šedá nebo hnědá;

- výška zástavby na výše položených parcelách v západní části plochy je determinována i tlakovými poměry ve vodovodním systému.

**RP 2 – Plocha ve východní části obce jižně od silnice III/2729**

Objemová regulace

- objekty obdélníkového půdorysu se sedlovou nebo valbovou střechou;

- možnost podsklepení, maximálně dvě nadzemní podlaží;

- štítová orientace vůči přístupové komunikaci;

- sklon střechy 30-40o

- zastavitelnost parcely maximálně 25 %;

- vzdálenost od uliční čáry minimálně 5 m;

Ostatní regulace

- přípustné jsou pouze zděné objekty, střešní krytina červená.

**RP 3 a RP 10 – Plochy na jihovýchodním okraji obce**

Objemová regulace

- objekty obdélníkového nebo čtvercového půdorysu se sedlovou nebo valbovou střechou;

- maximálně jedno podlaží s obytným podkrovím, bez podsklepení;přizpůsobit požadavkům vyplývajících z podmínek vyhlášení záplavového území

- štítová orientace vůči přístupovým komunikacím;

- sklon střechy 30-40o

- zastavitelnost parcely maximálně 20 %;

- vzdálenost od uliční čáry minimálně 3 m;

Ostatní regulace

- nutnost zpřístupnění plochy systémem navržených místních komunikací;

- přípustné jsou pouze zděné objekty, střešní krytina červená;

**RP 4 – Plocha na jižním okraji obce**

Objemová regulace

- objekty obdélníkového nebo čtvercového půdorysu se sedlovou nebo valbovou střechou;

- maximálně jedno podlaží s obytným podkrovím, podsklepení přizpůsobit požadavkům vyplývajících z vyhlášeného záplavového území

- štítová orientace vůči přístupové komunikaci;

- sklon střechy 30-40o

- zastavitelnost parcely maximálně 20 %;

Ostatní regulace

- pro plné využití plochy je nutno provést přeložku elektrického vedení vn 22 kV podle návrhu urbanistické studie;

- přípustné jsou pouze zděné objekty, střešní krytina červená;

**RP 6 – Plocha na západním okraji obce**

Objemová regulace

- objekty obdélníkového nebo čtvercového půdorysu, orientované čelní fasádou k přístupové komunikaci;

- připustit lze pouze sedlové, valbové či stanové střechy;

- možnost podsklepení, maximálně jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví;

- zastavitelnost parcel maximálně 30 %;

Ostatní regulace

- nutnost zpřístupnění plochy navrženou zaslepenou komunikací, s otáčkou na konci;

- přípustné jsou pouze zděné nebo zdi napodobující objekty, střešní krytina červená, hnědá

RP 7 – Plocha na východním okraji obce v ohybu silnice III/2729

Objemová regulace

- objekty obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou nebo forma uzavřených dvorů;

- možnost podsklepení, maximálně dvě nadzemní podlaží;

- sklon střech 30-40o

- zastavitelnost parcely maximálně 30 %.

Ostatní regulace

- nutnost zpřístupnění plochy navrženou zaslepenou místní komunikací;

- přípustné jsou pouze zděné nebo zdí napodobující objekty, střešní krytina červená, hnědá nebo šedá.

**REKREAČNÍ VÝSTAVBA**

**RP 12 a 13 – Rozvojové plochy pro rekreaci**

Objemová regulace

- dřevěné nebo zděné rekreační domky;

- maximální výška objektů je jedno podlaží s využitelným podkrovím;

- přípustný je pouze obdélníkový či čtvercový půdorys se sedlovou střechou;

- zastavitelnost parcel maximálně 15 %;

Ostatní regulace

- střešní krytina v tmavých odstínech červené nebo hnědé barvy;

- oplocení může být pouze dřevěné, a to včetně vstupních branek;