



OBEC CHLUMÍN

kraj Středočeský

Územní plán Chlumín, změny I

Návrh

Odůvodnění

Textová část

Objednatel:

Obec Chlumín
Obecní úřad Chlumín č.p. 44
277 43 Chlumín

tel. 315 685 051

e-mail: obec.chlumin@chlumin.cz

Pořizovatel:

Městský úřad Neratovice
úřad územního plánování,
Kojetická 1028
277 11 Neratovice

tel. 315 650 345

e-mail: alena.kalinova@neratovice.cz

Zpracovatel návrhu změn I:

ARCHIS

DOC. ING. ARCH. IVAN HORKÝ, DRSC

Matějská 48/2136, 160 00 Praha 6
tel./fax: 233 332 891
E - mail: info@horkyarchis.cz

Autor:

doc. ing. arch. Ivan Horký, DrSc.
autorizovaný architekt

Spolupráce:

Ing. Kamila Svobodová, PhD.

Datum: 25. 3. 2013

Obsah

NÁVRH ZMĚNY I

A. Vymezení zastavěného území.	4
B. Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot.	4
B. 1. Koncepce rozvoje území obce	4
B. 2. Způsob využití území obce	4
Urbanistická koncepce	4
Koncepce uspořádání krajiny	4
B. 3. Cíle ochrany a rozvoje hodnot.	5
Kulturní hodnoty území	5
Přírodní hodnoty území	5
Civilizační hodnoty území	5
C. Urbanistická koncepce obce.	6
C. 1. Vymezení zastavitelných ploch, návrh organizace a využití území.	6
C. 2. Vymezení systému sídelní zeleně.	6
C. 3. Stanovení pořadí změn v území – etapizace.	7
D. Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístění.	7
D. 1. Dopravní infrastruktura.	7
D. 2. Technická infrastruktura.	7
D. 3. Občanské vybavení.	8
D. 4. Veřejná prostranství.	8
E. Koncepce uspořádání krajiny.	8
E. 1. Uspořádání krajiny a využití ploch.	8
E. 2. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití.	8
E. 3. Územní systém ekologické stability a prostupnost krajiny.	8
E. 4. Protierozní opatření.	9
E. 5. Ochrana před povodněmi.	9
E. 6. Podmínky pro rekreaci	9
E. 7. Ložiska nerostných surovin a jejich využití	9
F. Podmínky pro využití ploch.	9
F. 1. Funkční regulace ploch s rozdílným způsobem využití.	9
F. 2. Prostorové uspořádání, základní podmínky pro ochranu krajinného rázu.	12
F. 3. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv.	12
F. 4. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.	12 12
F. 5. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.	13 13
F. 6. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které architektonickou část projektové dokumentace může vypracovávat jen autorizovaný architekt.	13 13
G. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.	13
G. 1. Veřejně prospěšné stavby.	13
G. 2. Veřejně prospěšná opatření.	13
H. Údaje o počtu listů a výkresů návrhu změn I ÚP.	13
H. 1. Počet listů textové části.	13

H. 2. Seznam výkresů grafické části:	13
I. Vyhodnocení koordinace využívání území.	14
I. 1. Širší územní vztahy.	14
I. 2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.	15
J. Údaje o splnění zadání.	16
K. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.	17
K. 1. Vyhodnocení důsledků přijatého řešení.	17
K. 2. Vztah k rozboru udržitelného rozvoje území	18
K. 3. Civilní ochrana obyvatelstva.	18
L. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.	18
M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.	19
M. 1. Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch ZPF, BPEJ, třídách ochrany ZPF.	19
M. 2. Údaje o uskutečněných investicích do půdy.	20
M. 3. Údaje o areálech a objektech zemědělské prvovýroby.	20
M. 4. Údaje o uspořádání ZPF a opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav.	20
M. 5. Zdůvodnění navrženého řešení záboru ZPF.	20
N. Obsah grafické části.	21
O. Přílohy:	21
O. 1. Použité podklady.	21

A. Vymezení zastavěného území.

Zastavěné území bylo vymezeno k 1. 1. 2007. Hranice zastavěného území je vyznačena ve výkresu č. 1. „Výkres základního členění území“ a ve výkresu č. 2. „Hlavní výkres“ v měřítku 1:5000.

B. Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot.

B. 1. Koncepce rozvoje území obce

Rozvoj území Obce Chlumín se změnami I nemění a je koncipován na těchto zásadách:

- územím řešeným změnami I je zastavěné a zastavitelné území obce, které je vymezeno ve výkresu č. 1: „Výkres základního členění území“ v měřítku 1:5000
- kulturní a architektonické dědictví obce a jeho dochované urbanistické hodnoty jsou chráněny
- stávající urbanistická a architektonická struktura a kompozice obce je zachována. S výjimkou změn I. 1 a I. 3 se změnami I nenavrhují nové zastavitelné plochy
- stávající rozložení ploch s rozdílným způsobem využití je respektováno, celkový rozsah zastavitelných ploch se nezvětšuje
- regulační zásady výstavby funkční i prostorové jsou stanoveny s ohledem na zachování míst krajinného rázu a estetické úrovně obrazu obce a s ohledem na celkové uspořádání krajiny

B. 2. Způsob využití území obce

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž prostorové vymezení a funkce je patrná z výkresu č. 2: „Hlavní výkres“ v měřítku 1:5000. Vymezením ploch změn I nedochází k výraznému narušení stávající urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny v řešeném území.

Urbanistická koncepce

Stávající urbanistická koncepce je zachována. Je respektováno uspořádání obce kolem historického jádra – centra, uliční síť, dominanty obce, stávající charakter sídla a hladina zástavby. Schválený a vydaný ÚP Chlumín stanovuje v kapitolách C a F podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, přípustné využití, nepřipustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití), které se návrhem změn I zásadně nemění. Vydaný ÚPO Chlumín stanovuje základní podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách) a vymezuje plochy územních rezerv, které se změnami I nemění.

Koncepce uspořádání krajiny

Vymezením ploch změn I se koncepce uspořádání krajiny včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků

v plochách apod.) nemění, neboť dílčí změny I. 1 – I. 5 jsou změnami využití ploch, vymezených vydaným ÚP Chlumín.

Zajištění podmínek pro územní plánování v nezastavěném území obce se upravuje takto:

- ve volné zemědělské krajině, mimo hranice zastavěného území a zastavitelných ploch, lze v rámci pozemkových úprav měnit využití území, bez nutnosti změny územního plánu a to vzájemně u druhů pozemků orná půda, zahrada, trvalý travní porost, vodní plocha a lesní pozemek
- na základě prokázání dlouhodobého nesouladu využití pozemku s vedením pozemku dle katastru nemovitostí lze po projednání s příslušnými orgány měnit využití pozemků mimo hranice zastavěného území a zastavitelných ploch bez nutnosti změny územního plánu.

B. 3. Cíle ochrany a rozvoje hodnot.

Změnami I ÚP Chlumín se naplňují požadavky a podmínky pro koordinovaný a harmonický rozvoj obce především v oblasti bydlení, občanské vybavenosti, technické infrastruktury, dopravy a veřejných prostranství. Rozvoj obce a celého řešeného území sleduje splnění následujících základních cílů a požadavků ochrany a rozvoje jeho hodnot:

Kulturní hodnoty území

- respektovat zapsané nemovité kulturní památky a urbanistické hodnoty vymezením ploch přestavby a zastavitelných ploch s vhodným, nerušícím funkčním určením
- rozmístěním ploch přestavby a zastavitelných ploch a jejich regulací jsou respektovány urbanistické hodnoty území: centrum a dominanty, hladina zástavby, výška nové zástavby nenarušuje pohledové osy na dominanty,

Přírodní hodnoty území

- omezením výstavby na dalších zastavitelných plochách jsou respektovat záplavová území a zachovat jedinečnost a výjimečnost území z hlediska ochrany přírody a krajiny
- návrhem uspořádání krajiny respektovat významné krajinné prvky (údolní nivy Černavky a Chlumínského potoka, ploch PUPFL, vodních a vodohospodářských ploch)
- při návrhu ploch změn využití území a zastavitelných ploch jsou respektovat památné stromy na území obce a chránit zeleň rostoucí mimo les.

Civilizační hodnoty území

Dopravní infrastruktura:

- nároky dopravní obslužnosti ploch změn I řešit přednostně využitím stávající sítě místních obslužných komunikací

Technická infrastruktura:

- Návrhem kompaktní urbanistické kompozice respektovat využití a účelný rozvoj stávající technické infrastruktury, ochranná a bezpečnostní pásma produktovou D 108 a D 105
- Návrh změn využití území v plochách změn předpokládá rozvoj vodovodní sítě

C. Urbanistická koncepce obce.

C. 1. Vymezení zastavitelných ploch, návrh organizace a využití území.

Návrhem změn I se vymezují zastavitelné plochy a plochy změn využití území uvnitř ZÚ. Každá z navrhovaných zastavitelných ploch má vymezenou svoji funkci (účel) a podmínky využití formou regulativů. Zpřesňuje se systém vymezení a podmínek využití ploch s rozdílným využitím, který je podrobně specifikován v kapitole F. textové části vydaného ÚP Chlumín a zakreslen v hlavním výkresu č. I. 2. Návrhem změn I ÚP Chlumín se vymezují následující zastavitelné plochy a plochy přestavby:

Označení změny	dotčený pozemek p.č.	katastr. úz.	plocha v m ²	využití plochy
I.1	643/1 KN, 650/3 KN	Chlumín	4 658	plocha bydlení pro stavbu rodinného domu
I.2	575/1 (část v rozsahu stávající plochy PV 9), 504/5	Chlumín	14 891	Plocha rekreace pro příp. stavbu hřiště se zázemím
I. 3	82/17 KN	Chlumín	469	plocha bydlení pro stavbu rodinného domu
I. 4	82/2 KN (část)	Chlumín	200	ostatní plocha pro prodloužení místní komunikace (napojení plochy SOB 17)
I. 5	650/1, 647, 638, 639 a 723 (vše jen část), vše PK	Chlumín	20 478	plocha smíšená obytná pro stavbu rodinných domů

Systém vymezení a podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití v závazné části vydaného ÚP Chlumín se v návrhu změny I nemění, jednotlivé typy ploch zůstávají zachovány, upřesňují se v kap. F podmínky využití ploch.

C. 2. Vymezení systému sídelní zeleně.

C. 2. 1. Systém zeleně.

Uspořádání systému zeleně se v zásadě nemění. Omezení původní plochy zeleně Z7 návrhem změny I.1 v jižní části zastavěného území obce se kompenzuje podmínkou vymezit pruh zeleně v ploše změny I.2.

C. 2. 2. Veřejná zeleň.

Plochy veřejné zeleně v obci nejsou návrhem změn I dotčeny.

C. 2. 3. Krajinná zeleň.

Krajinná zeleň, včetně zámeckého parku, není změnami I dotčena.

C. 2. 4. Obytná zeleň.

Zastoupení obytné zeleně soukromých zahrad v zóně individuálního bydlení se upřesněním podmíněně přípustného využití ploch I SOB změnami I zvyšuje.

C. 3. Stanovení pořadí změn v území – etapizace.

Pořadí změn v území se návrhem změn I nemění.

D. Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístování.

D. 1. Dopravní infrastruktura.

Změny I nijak podstatně neovlivní stávající přepravní poměry a nároky na dopravní obsluhu území obce, protože se nejedná o vymezení nových zastavitelných ploch, ale o změny způsobu využití ploch, vymezených a vyhodnocených ve vydaném územním plánu Chlumín.

Doprava v území řešeném změnami I ÚP Chlumín bude řešena novými úseky místních obslužných komunikací, které budou připojeny na stávající dopravní skelet obce. Pozemky veřejných prostranství, jejichž součástí bude pozemní komunikace, budou navrženy tak, aby splňovaly následující požadavky:

- nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m
- součástí veřejného prostranství je nejméně jeden pruh vyhrazený pro pěší v minimální šířce 2 m, umožňující bezbarierové užívání
- v rámci podrobnější projektové dokumentace k ÚR a SP budou navrženy nové chodníky pro pěší.

D. 2. Technická infrastruktura.

Požadavky na odběr pitné vody pro provozní potřeby ploch změn I a případný vliv na tlakové poměry veřejného vodovodu je nezbytné upřesnit v projektové dokumentaci pro ÚR a SP. Z hlediska vodního hospodářství bude projektová dokumentace pro zástavbu jednotlivých ploch změn využití území, vymezených změnami I, splňovat následující hlavní požadavky:

- zásobování pitnou vodou přednostně z místní vodovodní soustavy
- systém odvádění povrchových vod z úseků místních komunikací za respektování

následujících podmínek:

- odkanalizování a způsob zneškodňování odpadních vod: je nutné, aby vlivem zástavby nedošlo k zvětšení odtoku v recipientu oproti současnému stavu
- odvodnění zastavitelných ploch nesmí negativně ovlivnit průtok vodních toků Chlumínský potok a Černavka.
- odkanalizování určené návrhem změn I musí být v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací, který zajišťuje, zpracovává a schvaluje kraj v samostatné působnosti
- objekty na plochách vymezených změnami I budou přednostně napojeny do centrální splaškové kanalizace, zakončené na obecní ČOV, umožňuje-li to stav jejího rozvoje
- neznečištěné dešťové vody budou v maximální míře zasakovány na pozemcích změn I

- budou respektována ochranná pásma vodovodních řadů, kanalizačních stok a ČOV (mimo řešené území)
- bude respektováno volné nezastavěné pásmo ve vzdálenosti 6 m od břehové čáry vodoteče pro potřeby správce vodního toku a pro výkon správy vodního toku.

Existující integrovaný systém hospodaření s TKO nebude zásadně ovlivněn změnami I.

Systém zásobování obce elektrickou energií, navržený vydaným ÚP Chlumín, nebude změnami I dotčen. Bilance potřeb jednotlivých ploch změn I bude upřesněna v DÚR.

D. 3. Občanské vybavení.

Změny I nenavrhují rozšíření ploch občanské vybavenosti. Vymezením plochy I. 2 pro sport a rekreaci (výstavba sportovišť s vybaveností) se zvyšuje rekreační potenciál obce.

D. 4. Veřejná prostranství.

Návrhem změny I. 4 se prostorově vymezuje nová plocha veřejného prostranství – nový úsek místní obslužné komunikace. Změny I stávající veřejná prostranství obce jinak neovlivní. Tyto prostory jsou vymezeny ve výkresech č. 1 a 2.

E. Koncepce uspořádání krajiny.

E. 1. Uspořádání krajiny a využití ploch.

Navržené změny I využití území a jeho prostorového utváření svými důsledky nijak negativně neovlivní přírodní podmínky obce Chlumín. Změna využití pozemku p. č. 575/1 (část), 504/5 o velikosti celkem cca 14 900 m² z plochy smíšené výrobní (PV 9) na plochu rekreace (RS) umožní vhodně kombinovat rekreačně sportovní aktivity s přírodními hodnotami a funkcemi okolního prostředí, aniž dojde k jejich narušení. Nezastavěným územím obce se rozumí veškeré pozemky správního území obce Chlumín, nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelných ploch.

E. 2. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití.

Struktura nezastavěného území obce Chlumín se změnami I z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití nemění

E. 3. Územní systém ekologické stability a prostupnost krajiny.

E.3.1. Nadregionální a regionální územní systém ekologické stability.

Návrh změn I ÚP Chlumín nemá vliv na nadregionální a regionální územní systém ekologické stability. Nejbližším regionálním prvkem je regionální biokoridor RBK 47. Ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru do území řešeného změnami I nezasahuje.

E.3.2. Lokální územní systém ekologické stability.

Změny I vydaného ÚP Chlumín lokální územní systém ekologické stability neovlivní.

E.3.3. Prostupnost krajiny.

Změny I územního plánu Chlumín nemají vliv na prostupnost krajiny.

E. 4. Protierozní opatření.

Změnami I se protierozní opatření nenavrhují.

E. 5. Ochrana před povodněmi.

Změny I ÚP Chlumín ohrožení území obce Chlumín povodněmi nijak nezvyšují.

E. 6. Podmínky pro rekreaci

Návrhem změny I. 2 (změna využití pozemku p. č. 575/1 (část), 504/5 o velikosti celkem cca 14 900 m² z plochy smíšené výrobní (PV 9) na plochu rekreace (RS)) se rekreační potenciál obce dále zvyšuje.

E. 7. Ložiska nerostných surovin a jejich využití.

Návrh změn I nenavrhuje žádnou těžbu nerostných surovin na správním území obce, ani jakékoliv rozvojové záměry spojené s těžbou.

F. Podmínky pro využití ploch.

F. 1. Funkční regulace ploch s rozdílným způsobem využití.

Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití jsou dány schváleným ÚP Chlumín a v souladu s ním opatřením obecné povahy 1/2009, kterým byl územní plán Chlumín vydán.

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny jako plochy:

- **stabilizované**, tedy bez větších plánovaných zásahů, s prvky funkční regulace, které jsou převážně shodné se současným stavem; v grafické části jsou v legendě uvedeny jako „plochy stabilizované“.
- **plochy změn**, tedy plochy navržených změn I. 1, I. 2, I. 3, I. 4 a I. 5 využití s určenou funkční regulací; v grafické části jsou v legendě uvedeny jako „plochy zastavitelné“

- **územní rezervy**, tedy plochy a koridory navržené k prověření pro budoucí možné využití pro určenou funkci

Stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřipustné, jestliže odporují charakteru předmětné lokality svojí kapacitou, polohou nebo účelem nebo mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí.

Hlavní využití: určuje převažující účel využití

Přípustné využití: určuje účely, ke kterým může být příslušná plocha využita bez omezení

Podmíněně přípustné využití: určuje účely, u kterých je třeba zvažovat případné dopady na funkci hlavní z hlediska hygienického, provozního či architektonického a podmínky, při jejichž splnění je využití plochy přípustné.

Nepřípustné využití: určuje účely a činnosti, které nelze v daném území akceptovat.

Podmínky prostorového uspořádání: upřesňují plošné a výškové podmínky pro využití daného území.

Další podmínky využití: dále upřesňují způsob a možnosti využití daného území.

Omezení změn v užívání staveb:

- stavby, jejichž současné využití odpovídá z hlediska stanoveného využití území, v němž jsou umístěny, kategorii „nepřípustné využití“, musí při jakýchkoliv požadovaných úpravách změnit využití tak, aby odpovídalo kategorii „přípustné využití“ nebo „podmíněně přípustné využití“,
- stavby, jejichž současné využití odpovídá z hlediska stanoveného využití území, v němž jsou umístěny, kategorii „podmíněně přípustné využití“, mohou využití zachovat nebo změnit tak, aby odpovídalo kategorii „přípustné využití“,
- stavby, jejichž současné využití odpovídá z hlediska stanoveného využití území, v němž jsou umístěny, kategorii „přípustné využití“, mohou změnit využití tak, aby odpovídalo kategorii „podmíněně přípustné využití“.

Povolování staveb navržených jako podmíněně přípustné využití: stavby zařazené do podmíněně přípustného využití lze umísťovat jen se souhlasem zastupitelstva obce. Souhlas zastupitelstva obce může obsahovat podmínky pro umístění takové stavby.

Změnami I ÚP Chlumín se nově vymezují podmínky využití ploch I – plochy bydlení ČOB a stanovují se takto:

I – PLOCHY BYDLENÍ ČOB

Hlavní využití:

- bydlení v různých typologických formách rodinných domů

Přípustné využití:

- místní komunikace, pěší cesty,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliárem pro relaxaci,
- parkovací a odstavná stání pro osobní automobily.

Podmíněně přípustné využití:

- výrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům dané plochy,
- zařízení lokálního významu: maloobchodní a stravovací služby, ubytovací a sociální služby (pensiony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců), zařízení

péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, dětská hřiště, sportovní a relaxační zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, zařízení pro administrativu, nezbytná technická vybavenost,

- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití
- zahrady sloužící pro samozásobitelské zahrádkaření, pokud nenaruší podmínky zdravého bydlení
- činnosti, zařízení a stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s aktivitami bydlení, rekreace a zahrádkaření (např. stavby sloužící aktivitám zahrádkaření, altány, přístřešky, sklad náčiní a zahradní techniky), pokud jejich zastavěná plocha nepřekročí 25 m² a výška 3,5 m od rostlého terénu

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování automobilů nad 1,5 t s výjimkou dopravní obsluhy.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku = 0,3, tj. nejvýše 30% výměry pozemku smí být zastavěno
- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,5 (tj. 50 % z celkové plochy pozemku)
- Individuální, samostatně stojící RD jsou maximálně o dvou nadzemních podlažích s podkrovím, o výšce objektů po uliční římsu 8 – 10 m
- Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku bude činit nejméně 0,4.
- Zahrady domů nemohou být používány jako trvalé skladištní a skládkové plochy, autobazary, skladiště šrotu apod., či pro stánkový prodej.
- Pozemky musí být navrženy tak, aby ke každému rodinnému domu byl zajištěn příjezd osobním vozem. Hlavní přístupová komunikace do území bude navržena tak, aby umožňovala příjezd nákladních vozů a hasící techniky, včetně jejich otočení
- Všechny nové RD budou vybaveny garážemi jako součástí stavby hlavní nebo odstavným stáním na vlastním pozemku pro stupeň automobilizace 1:1,5 (tj. 2 stání na 3 obyvatele nebo na 1 bytovou jednotku)
- Není přípustná výstavba nových rodinných domků v zahradách stávajících rodinných domků mimo uliční čáru
- Stavby hlavní pro bydlení a rekreaci nebudou umístěny ve vzdálenosti menší než 30 m od hranice pozemků určených pro plnění funkce lesa

Další podmínky využití:

- u zastavitelných ploch pro bydlení při silnicích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví v platném znění

Dále se nově vymezují plochy X dopravní infrastruktury silniční, jejichž podmínky využití se stanovují takto:

X - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA SILNIČNÍ DS:

Hlavní využití:

- Plochy silniční dopravy zahrnující silniční pozemky silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení

Přípustné využití:

- Místní obslužné komunikace a účelové komunikace, které nejsou zahrnuty do jiných ploch
- Odpočívky a parkoviště, včetně jejich komerčního i nekomerčního vybavení
- Zařízení určená pro krátkodobou relaxaci a odpočinek cestujících
- Doprovodná, ochranná a izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- Funkce a činnosti v rozporu s vyznačenými dopravními opatřeními

Podmínky prostorového uspořádání:

- Nestanovují se

Ostatní podmínky:

- Parametry silnic II. a III. třídy budou odpovídat platným ČSN 736101 a ČSN 736110
- Minimální šířka nových úseků místních obslužných komunikací v rozvojových plochách a plochách přestavby se stanovuje 8m. Při jednosměrném provozu je možno tuto minimální šířku snížit na 6,5 m

F. 2. Prostorové uspořádání, základní podmínky pro ochranu krajinného rázu.

Regulativy prostorového uspořádání správního území obce Chlumín s výjimkou podmínek prostorového uspořádání ploch I ČOB a X DS (viz kap. F. 1), definované opatřením obecné povahy, kterým byl územní plán Chlumín vydán, se změnou I nemění.

F. 3. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

V rámci návrhu změny I ÚP Chlumín se plochy a koridory územních rezerv nevymezují.

F. 4. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověřeno změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.

Ve správním území obce Chlumín se návrhem změn I nevymezují plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.

F. 5. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití se návrhem změny I ÚP Chlumín nevymezují.

F. 6. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které architektonickou část projektové dokumentace může vypracovávat jen autorizovaný architekt.

Návrhem změn I se nevymezují architektonicky a urbanisticky významné stavby, pro které architektonickou část projektové dokumentace může vypracovávat jen autorizovaný architekt.

G. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

G. 1. Veřejně prospěšné stavby.

Návrhem změn I se stavba nového úseku místní obslužné komunikace na pozemku p.č. 82/2 (část) o velikosti cca 200 m² stanovuje veřejně prospěšnou stavbou WD I.4.

G. 2. Veřejně prospěšná opatření.

Návrhem změny I se nevymezují veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a plochy asanace, pro něž lze uplatnit vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám či k nim uplatnit předkupní právo.

H. Údaje o počtu listů a výkresů návrhu změn I ÚP.

H. 1. Počet listů textové části.

Textová část návrhu změn I územního plánu obce Chlumín obsahuje 13 stran a 7 listů.

H. 2. Seznam výkresů grafické části:

1. Základní členění území
2. Hlavní výkres
3. Veřejně prospěšné stavby a opatření, plochy asanace

II. Odůvodnění změn I územního plánu

I. Vyhodnocení koordinace využívání území.

I. 1. Širší územní vztahy.

Obec Chlumín leží ve vzdálenosti asi 8 km vzdušnou čarou jižně od Mělníka, na území bývalého stejnojmenného okresu a cca 14 km severně od administrativních hranic hlavního města Prahy. Obec tudíž leží přibližně uprostřed územního trojúhelníku, vymezeného významnými vodními toky dolní Vltavy, středního Labe a severním okrajem hl.m. Prahy. Patří tudíž do Pražského regionu a rozvojové oblasti OB 1 Praha s mnohostrannými vazbami na hlavní město, které je nejvýznamnějším spádovým centrem obyvatel Chlumína. Intenzivní jsou též vazby na další regionální subcentra v sídelním pásu polabských měst na východě a severovýchodě od Chlumína a na dolnovltavská města na jihozápadě a západě od obce. V tomto smyslu plní úlohu přirozených spádových center bývalé okresní město Mělník, Neratovice na Labi a Kralupy n./Vltavou na Vltavě. Chlumín je součástí husté sídelní struktury středního Polabí, leží však mimo trasy hlavních dopravních komunikací, kterými jsou rychlostní silnice a budoucí dálnice D 8 Praha - Drážďany - Berlín, jež je vzdálena cca 10 km západně od obce, silnice I. třídy I/9 Praha - Mělník - Česká Lípa ve vzdálenosti asi 4 km na východ od obce a regionální železniční trať č. 092 Neratovice - Kralupy n./Vltavou, jež na jihovýchodě tanguje katastrální území obce, avšak má zastávku Chlumín cca 3,5 km od okraje obce a mimo její katastrální území. Tyto skutečnosti se jeví dnes i v historické retrospektivě jako hlavní negativní rozvojový faktor obce.

Vysoká intenzita osídlení, relativně malé vzdálenosti mezi sídly i jejich urbanistické utváření jsou dány historicky dominantním způsobem obživy obyvatelstva v zemědělství a přírodními podmínkami velmi úrodné a zemědělsky velmi intenzivně exploatované Polabské nížiny s příznivými klimatickými podmínkami.

Z hlediska širších územních vztahů je možné mezi pozitivní faktory územního rozvoje obce počítat:

- a) geografickou polohu v rozvojové oblasti OB 1 Praha a dobrou dostupnost regionálních subcenter Mělník, Neratovice a Kralupy s vysokou dynamikou rozvoje
- b) dobrou dostupnost dálnice D 8 (E 55) Linz (Rakousko) - Praha - Dresden (SRN) - Berlín
- c) udržení a postupné zvyšování intenzity zemědělské výroby, moderních služeb zemědělství a logistiky
- d) postupné šetrné těžení ložisek nerostných surovin (štěrkopísky) při současném zlepšování kvality životního prostředí a rekreačního potenciálu

Celkově je možné charakterizovat obec Chlumín jako slabě stabilizované sídlo ve čtyřstupňové škále sídel:

- stabilizovaných
- slabě stabilizovaných
- středně problémových

- silně problémových.

I. 2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Při práci na návrhu změn I územního plánu Chlumín byl prověřen soulad s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen PUR ČR), schválené vládou ČR dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929, dále byl prověřen soulad s dostupnou dokumentací Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Krajský úřad Středočeského kraje pořizuje Zásady územního rozvoje v souladu s ust. § 7 odst. 1 stavebního zákona platného od 01. 01. 2007. Úkoly územního plánování, vyplývající z Politiky ÚR jsou koncepcí návrhu změn I ÚP Chlumín splněny. Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání ZÚR SK dne 19. 12. 2011 usnesením č. 4–20/2011/ZK. ZÚR SK byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012. Dle § 187 odst. 3 stavebního zákona nahrazují ZÚR SK pořízené a schválené územní plány velkých územních celků. ZÚR SK nabýly účinnosti dne 22. února. 2012 a jsou tudíž pro návrh řešení změn I ÚP Chlumín závazné.

ZÚR SK stanovují mj. následující **priority**:

Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje. Přitom se soustředit zejména na:

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;*
- b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;*
- c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;*
- d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;*
- e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů:*

Návrh změn I ÚP Chlumín návrhem urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny představuje vyvážený kompromis mezi řešením rozvojových potřeb obce, zachováním hodnot kulturní krajiny, ochranou míst krajinného rázu a hodnot přírodního prostředí, včetně rekreačního potenciálu obce. Hlavními nástroji je navržený systém ploch s rozdílným využitím, podmínky prostorového uspořádání těchto ploch, specifické podmínky využití jednotlivých ploch a stabilizace cílové charakteristiky krajiny (N 06 krajina relativně vyvážená), obsažené v kapitolách B, C, E a F. Návrh změn I ÚP Chlumín respektuje ochranná pásma vodních zdrojů na území obce.

*ZÚR zpřesňují **vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os** dle Politiky územního rozvoje ČR (2008) a vymezují rozvojové oblasti a rozvojové osy krajského význam. Pro obce ležící v rozvojových oblastech a rozvojových osách ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:*

- *pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí:*

Návrh ploch pro bydlení, ploch rekreace a ploch veřejné infrastruktury je koncipován s přihlédnutím k poloze obce v rozvojové oblasti OB 1 Praha. Využívá přednostně dosud nezastavěné části intravilánu obce a dosud volné plochy, vymezené v zastavitelném území ÚP Chlumín, tj.:

- a) plochy přestavby – změna I. 3 a I. 4
- b) plochy změn využití území – změna I. 1
- c) dosud volné zastavitelné plochy dle ÚP Chlumín – změny I. 2 a I. 5

- *respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES:*

Návrh změn I ÚP Chlumín respektuje skladebné části ÚSES regionálního a nadregionálního významu na území obce. Skladebné části ÚSES jsou zakresleny ve výkresech č. 2 a 4

Z vydaných ZÚR SK dále vyplývají následující požadavky:

- *na zpracování ochranné zóny nadregionálního biokoridoru:*

hranice ochranné zóny o šířce 2 km od osy nadregionálního biokoridoru nezasahuje do území, řešeného návrhem změny I

- *na zpracování ochranného pásma vodního zdroje:*

ochranná pásma vodního zdroje 1. stupně, 2. stupně vnější a 2. stupně vnitřní jsou v návrhu změn I ÚP Chlumín respektována, územně stabilizována a zakreslena ve výkresu č. 4.

- *ZÚR stanovují pro krajinný typ krajiny relativně vyvážené tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:*

a) zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;

b) neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot:

Přírodní a kulturní hodnoty řešeného území jsou identifikovány v kapitolách C, E a K, zakresleny ve výkresu č. 2 a 5 grafické části dokumentace. Systém funkční regulace území a podmínky prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, obsažené v kapitole F zajišťují ochranu těchto hodnot.

Územně analytické podklady 2010 uvádějí následující problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci obce Chlumín:

- *Pr-geo-05 – navrhnout budoucí využití těžebního prostoru štěrkopísků.* Část dobývacího prostoru na katastru obce Chlumín se nalézá severně od zastavěného území, mimo území řešené změnou I. V návrhu změny I bude vyhodnoceno nepřímé možné ovlivnění změn I účinky těžby (hluk, prašnost)
- *Pr – eko- 02 – upřesnit a založit směr propojení regionálních biokoridorů.* Území řešené změnou I neposkytuje vhodné podmínky pro propojení biokoridorů RBK 47 a RBK 48

Předložený návrh změn I ÚP Chlumín není v rozporu s platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

J. Údaje o splnění zadání.

Zastupitelstvo obce Chlumín rozhodlo usnesením č. 6/2011 ze dne 12. 9. 2011 na základě ustanovení § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) o pořízení změn I územního plánu Chlumín. Současně platný územní plán Chlumín byl zpracován v letech 2008 - 2009, vydán zastupitelstvem obce Chlumín usnesením zastupitelstva č. 3/2009 ze dne 29. 9. 2009 a vydán opatřením obecné povahy č. 1/2009, které nabylo účinnosti od 24. 10. 2009. Dosud nebyla pořízena žádná jeho změna.

Rozsah úkolu vypracovat návrh změn I ÚP Chlumín byl v souladu se současnou platnou legislativou upravující územní plánování definován tak, aby rozsahem a náležitostmi dokumentace a jejího veřejně právního projednání splňoval požadavky zákona č.183/2006

Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu), vyhlášky Ministerstva místního rozvoje ČR č.500/2006 Sb. (vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti) a vyhlášky MMR ČR č. 501/2006 Sb. (vyhláška o obecných požadavcích na využívání území). Návrh zadání změn I ÚP Chlumín byl zpracován místně příslušným úřadem územního plánování, tj. stavebním odborem Městského úřadu Neratovice ve spolupráci s určeným zastupitelem Obce Chlumín, RSDr. Václavem Pokorným, starostou, v červnu 2011. Návrh zadání byl v intencích ust. §§ 13 a 20 zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů, veřejně projednán v říjnu 2012. Na základě uplatněných požadavků a podnětů pořizovatel upravil návrh zadání a předložil jej zastupitelstvu obce Chlumín ke schválení. V souladu s ust. § 84, odst. 2, písm. b) zákona č.128/2000 Sb. o obcích, ust. § 31 odst. 3 a § 20 odst. 7 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, schválilo návrh zadání změn I ÚP Chlumín zastupitelstvo obce svým usnesením v listopadu 2012. Zpracováním návrhu změn I územního plánu byl pověřen Doc. ing. arch. Ivan Horký, DrSc. – ARCHIS, Matějská 48, 160 00 Praha 6, tel. 233 332 891, autorizovaný architekt ČKA.

Předložený návrh změn I ÚP Chlumín plně respektuje a řeší požadavky obsažené ve schváleném zadání změn I ÚP Chlumín. Splňuje rovněž požadavky a náležitosti zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění zákona č. 350/2012 Sb. a vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů.

Schválené zadání změn I rovněž uložilo řešit změnu I. 6. Změna využití pozemku p.p.k. 558/2 (část) a p.č. 553/4, o velikosti celkem cca 28000 m² z plochy smíšené obytné (SOB 11) na plochu výhledovou smíšenou obytnou. Tato plocha je však vydaným ÚP Chlumín určena jako územní rezerva, a proto její řešení není předmětem změn I.

K. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

K. 1. Vyhodnocení důsledků přijatého řešení.

Na území obce Chlumín se vyskytuje množství kulturně civilizačních hodnot, které je třeba chránit. Jsou to zejména:

- Nemovité kulturní památky, především areál zámku, kostela sv. Máří Magdalény a barokní morový sloup Nejsvětější trojice
- Území s archeologickými nálezy
- Urbanisticky hodnotná návěs

Území obce Chlumín má vysokou kulturně historickou hodnotu, přesahující místní i regionální význam. Kulturně historický potenciál řešeného území obce Chlumín je třeba účinně chránit a vhodně využívat nejen z hledisek kulturně etických, ale i ekonomických. Správní území Chlumín má charakter území s archeologickými nálezy. Vztahují se na ně tedy ustanovení zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči ve znění zákona č. 242/92 Sb. Většina v budoucnu prováděných zemních prací bude podléhat odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu, tak jak určují příslušná ustanovení výše uvedeného zákona. V územních a stavebních řízeních se k záměrům změn

využití území proto bude nezbytně vyžadovat i Archeologický ústav AV ČR, resp. jeho pověřené pracoviště.

Urbanistická koncepce obce se návrhem změn I nemění. Upřesněným systémem podmínek pro využívání ploch s rozdílným způsobem využití se zpřesňuje funkční uspořádání a prostorová organizace obce a zabezpečuje se na lepší úrovni ochrana jeho dochovaných hodnot. S výjimkou změny I. 1 a I. 3 (výstavba 1 rodinného domu) se nové zastavitelné plochy nenavrhují. Naopak se změnou I. 5 významně zmenšuje výměra zastavitelné plochy SOB 6, vymezené vydaným ÚP Chlumín, a to z důvodu respektování ochranného pásma produktovodu. Návrh změny využití zastavitelných ploch, vymezených vydaným ÚP Chlumín a jejich postupná zástavba odpovídají reálnému vývoji demografické situace a poloze obce v rozvojové oblasti OB 1. Převážná většina zastavitelných ploch je i nadále organizována do větších, souvislých územních celků. Navržená veřejně prospěšná stavba WD I. 4 (výstavba nového úseku místní obslužné komunikace) přispěje k dopravnímu zklidnění centra obce a ke zlepšení kvality životního prostředí v něm. Návrh ploch změn I i koridorů hlavních staveb veřejné infrastruktury v maximální možné míře respektuje uspořádání krajiny a krajinný ráz.

Navržené řešení změn I nezahrnuje řešení ve variantách vzhledem k nespornému charakteru podmínek řešeného území i úkolů daných schváleným zadáním. Vymezení ploch s odlišným způsobem využití a stanovení podmínek změn v jejich využití je provedeno v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. „O obecných požadavcích na využívání území“.

K. 2. Vztah k rozboru udržitelného rozvoje území

Návrh změn I ÚP Chlumín má vztah k rozboru udržitelného rozvoje území ORP Neratovice, který je součástí územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností Neratovice a k rozboru udržitelného rozvoje kraje, který je součástí Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Na základě zjišťovacího řízení, provedeného Krajským úřadem Středočeského kraje nebylo požadováno zpracování posouzení vlivů návrhu změn I ÚP Chlumín na udržitelný rozvoj.

K. 3. Civilní ochrana obyvatelstva.

Obec Chlumín se nenachází v zóně havarijního plánování a v obci se nenacházejí žádné stálé tlakově odolné ani žádné stálé tlakově neodolné úkryty. Ukrytí obyvatelstva je nutné řešit pomocí tzv. improvizovaných úkrytů. Potřeby a podmínky civilní ochrany obyvatelstva jsou řešeny v příloze vydaného ÚP Chlumín a návrhem změn I se nemění.

L. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Schválené zadání změn I nepožaduje vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, a proto nejsou vlivy na udržitelný rozvoj území předmětem tohoto odůvodnění.

KÚ Stř.kraje ve svém koordinovaném stanovisku ze dne 23.10.2012 pod č.j.: 146022/2012/KUSK vyloučil významný vliv předloženého návrhu na příznivý stav předmětu ochrany nebo na celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, stanovené příslušnými vládními nařízeními a nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 1 ÚPO Chlumín na životní prostředí.

Vzhledem k současnému stavu znalostí podnikatelských aktivit, zejména těžby štěrkopísků na severovýchodním okraji k.ú. Chlumín, se v území neočekává významný nárůst hlukové a imisní zátěže a s tím související ovlivnění pobytové pohody a zdraví obyvatelstva. Přesnější zhodnocení bude možné až ve fázi územního rozhodování, při postupné zástavbě zastavitelných ploch, vymezených schváleným ÚP Chlumín.

V řešeném území převažuje orná půda. Půda je ohrožena větrnou erozí a deflací, je mírně nadprůměrná, ohrožená hutněním, s mírně nadprůměrnou zemědělskou produkcí. Jde však o území ohrožené na nejvyšším stupni degradací, která je výsledkem kumulace extrémních degradačních činitelů. Lesnatost území, je velmi nízká a pohybuje se kolem 3%. Z výše uvedených důvodů je důležité bránit nadměrnému rozvoji erozních faktorů důslednou ochranou lesa šetrnými formami lesního hospodaření, chránit a obnovovat břehovou a ostatní doprovodnou zeleň v zemědělsky exploatované krajině.

Nebezpečí záplav je podrobně vyhodnoceno v kapitole D vydaného územního plánu Chlumín. Toky Chlumínského potoka, Černavky a dalších drobných vodotečí které protékají řešeným územím obce jsou místy opatřeny hrázemi proti rozlivům velkých vod do okolní ploché krajiny. Na těchto tocích jsou stanoveny křivky průtoku velkých vod (Q 100). Část území je vybavena melioračními odvodňovacími kanály, jejichž účinnost je však místy snížena špatnou údržbou. Změny I nepředstavují zvýšení rizika záplav.

V současné době nebyly při hodnocení shledány takové předpokládané vlivy, které by realizaci návrhu změn I bránily nebo ji výrazně omezovaly. Konkrétní budoucí vlivy a jejich dopady je možno posoudit až v jednotlivých konkrétních případech, jeví se však jako málo pravděpodobné, že by v sousedství ploch změn I byly umísťovány aktivity s výrazným negativním dopadem na kteroukoliv ze složek životního prostředí.

Celkově je možno konstatovat, že návrh změn I územního plánu Chlumín je vyvážený, že se jedná o potřebný plánovací dokument území a že splňuje nároky kladené právními předpisy i požadavky na základní úroveň bydlení a jeho technického zabezpečení, stejně jako požadavky trvale udržitelného rozvoje a s ním související ochranu přírody.

M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

M. 1. Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch ZPF, BPEJ, třídách ochrany ZPF.

Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu je patrné z následující přehledné tabulky a výkresu č. I. 6. „Výkres předpokládaných záborů ZPF“ v měřítku 1:5000:

Tabulka: Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Katastrální území: Chlumín

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I	II	III	IV	V
Z I.1	plocha bydlení	0,47	0,14				0,32			0,46			
Z I.3	plocha bydlení	0,05	0,05								0,05		
Z I.4	plocha dopravní infrastruktury	0,02	0,02								0,02		
Z I.5	plocha smíšená obytná	2,05	2,05							2,05			

Plochy bydlení celkem	0,51
Plochy dopravní infrastruktury celkem	0,02
Plochy smíšené obytné celkem	2,05

ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)	0,53	2,26					0,32			2,51	0,07		
------------------------------	-------------	-------------	--	--	--	--	-------------	--	--	-------------	-------------	--	--

M. 2. Údaje o uskutečněných investicích do půdy.

Na plochu navrženého záboru Z I. 1 a Z I. 5 zasahují podle podkladů poskytnutých Zemědělskou vodohospodářskou správou meliorační stavby, tj. odvodnění půdy.

M. 3. Údaje o areálech a objektech zemědělské prvovýroby.

Na plochách změn I se nevyskytují areály a objekty zemědělské prvovýroby.

M. 4. Údaje o uspořádání ZPF a opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav.

Současné využití ZPF neodpovídá katastrální situaci rozmístění kultur. Část orné půdy je využívána jako louky a naopak. Se změnou kultur se však v návrhu změn I nepočítá.

Pro území je vypracován ÚTP regionálního ÚSES a generel lokálního ÚSES. Rozmístění prvků ÚSES v řešeném území je uvedeno ve výkresu č. 2 „Hlavní výkres“ v měřítku 1:5000. Podrobněji je generel regionálního a lokálního ÚSES integrován do výkresu č. 4: „Koordinační výkres“ 1:5000. Navržený zábor není v kontaktu s prvky ÚSES.

V území nejsou zpracovány komplexní pozemkové úpravy.

M. 5. Zdůvodnění navrženého řešení záboru ZPF.

Navržené zábory navazují na zastavěné území obce a rozvíjejí je, využívají stávající infrastruktury a místních obslužných komunikací.

Zábor ZPF plochy změny I. 2 byl schválen vydáním ÚP Chlumín – jde o změnu využití zastavitelné plochy, vymezené schváleným ÚP Chlumín.

Změny I ÚP Chlumín nepředpokládají zábor PUPFL.

N. Obsah grafické části.

4. Koordinační výkres
5. Výkres širších vztahů.
6. Výkres předpokládaných záborů ZPF

O. Přílohy:

O. 1. Použité podklady.

Při vypracování návrhu změny I byly použity následující podklady:

1. Státní mapové dílo a odvozené mapy v měřítkách 1:2880, 1:5000, 1:10000, 1:25000 a 1: 200000.
2. Digitální databáze EN a soubory SPI obce Chlumín, Katastrální úřad Mělník, 2008.
3. Sčítání lidu, domů a bytů, ČSÚ, 2010.
4. Statistický lexikon obcí ČR 1992, ČSÚ a MV ČR, 1992.
5. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, KÚ Stč. kraje – web, 2012.
6. Politika územního rozvoje ČR 2008, Ústav územního rozvoje, 2011
7. Územní plán obce Chlumín, 2010, Archis
8. Fotodokumentace stávajícího stavu, Archis, 2009 - 2010.
9. Doplňující rozbor a průzkumy, Archis , 2010 - 2011.
10. Územně analytické podklady ORP Neratovice – aktualizace 2010, Městský úřad Neratovice, 2012
11. Konzultace se starostou obce.

Praha, 25. 3. 2013