

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEDOMICE

08/2020

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU, PŘEHLED DÍLČÍCH ZMĚN	13
2. SOULAD ZMĚNY č. 1 S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	14
2.1. Soulad s Politikou územního rozvoje	14
2.2. Soulad se ZÚR Středočeského kraje	16
3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	17
4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ	17
5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	17
5.1. Požadavky zvláštních právních předpisů	17
5.2. Požadavky dotčených orgánů uplatněné v rámci projednání územního plánu	18
6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	18
7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	18
8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	18
9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	19
9.1. Zdůvodnění vymezení zastavěného území	19
9.2. Zdůvodnění řešení jednotlivých požadavků na dílčí změny	19
9.2.1. Požadavek 1 - úprava prostorových regulativů pro veškerou zástavbu v plochách BV a SV ..	19
9.2.2. Požadavek 2 - vymezení plochy T01 pro centrální výtopnu, sběrné místo a přístřešek pro obecní techniku	20
9.2.3. Požadavek 3 - stanovení minimální výměry pro nově oddělované pozemky, a to jak ve stávající zástavbě, tak v nových vymezených zastavitelných plochách určených pro bydlení	21
9.2.4. Požadavek 4 – úprava plochy Z06 dle pozemkových úprav	21
9.2.5. Požadavek 5 - zahrnutí nových cest dle pozemkových úprav	22
9.2.6. Požadavek 6 - asanace – obnova krajiny – na pozemku p.č. 562/13, k.ú. Nedomice	22
9.2.7. Požadavek 7 - změna funkčního využití lokality Z09 z OS na OV a zařazení do VPS	22
9.2.8. Požadavek 8 - prověření nemožnosti oddělování pozemků v centrální části obce pro další výstavbu	23
9.2.9. Požadavek 9 - grafická část změny č. 1 bude zpracována nad aktuální katastrální mapou	23
9.2.10. Požadavek 10 - v rámci Změny č. 1 bude Územní plán Nedomice doplněn o prvky regulačního plánu	23
9.2.11. Požadavek 11 - Úprava ÚSES	24
9.2.12. Další změny v rámci Změny č.1	26
9.3. Změna č.1 ve vztahu k vymezení zastavěného území	26
9.4. Změna č.1 ve vztahu k základní koncepci rozvoje obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	26
9.5. Změna č. 1 ve vztahu k urbanistické koncepci, zastavitelné plochy a plochy přestavby	26
9.6. Změna č. 1 ve vztahu ke koncepci veřejné infrastruktury	27
9.6.1. Změna č. 1 ve vztahu ke koncepci dopravní infrastruktury	27
9.6.2. Změna č. 1 ve vztahu ke koncepci technické infrastruktury	27
9.6.3. Změna č. 1 ve vztahu ke koncepci občanského vybavení	27
9.7. Změna č. 1 ve vztahu ke koncepci uspořádání krajiny	27
9.8. Změna č. 1 ve vztahu ke stanovení podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání	27

9.9. Změna č. 1 ve vztahu k vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	28
9.10. Změna č. 1 ve vztahu k vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	28
9.11. 1 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů územních rezerv	28
9.12. Změna č. 1 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	28
9.13. Změna č. 1 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu	28
10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	29
11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	29
12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM	29
13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE	29
14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	30
14.1. Zemědělský půdní fond	30
14.2. Pozemky určené k plnění funkce lesa	30
15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	31
16. VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK	31

Výkresy Odůvodnění vložené v textu

O1 Koordinační výkres 1:5 000

O2 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – výřez 1: 5 000

Schéma ÚSES

Schéma nových cest

Přehled dílčích změn

Seznam použitých zkratk:

<i>k.ú.</i>	<i>Katastrální území</i>
<i>OP</i>	<i>Ochranné pásmo</i>
<i>ORP</i>	<i>Obec s rozšířenou působností</i>
<i>PUPFL</i>	<i>Pozemky určené k plnění funkcí lesa</i>
<i>PÚR</i>	<i>Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2 a3</i>
<i>Q100</i>	<i>Záplavové území - "Stoletá voda"</i>
<i>RD</i>	<i>Rodinný dům</i>
<i>RP</i>	<i>Regulační plán</i>
<i>TO</i>	<i>Třída ochrany</i>
<i>ÚAP</i>	<i>Územně analytické podklady</i>
<i>ÚP</i>	<i>Územní plán</i>
<i>ÚSES</i>	<i>Územní systém ekologické stability</i>
<i>ZPF</i>	<i>Zemědělský půdní fond</i>
<i>ZÚR (PK)</i>	<i>Zásady územního rozvoje (Středočeského kraje) Aktualizace č. 2</i>

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU, PŘEHLED DÍLČÍCH ZMĚN

Zastupitelstvo obce Nedomice rozhodlo na svém zasedání dne 30. 10. 2019 usnesením č. 8/8/30.10.2019 o pořízení Změny č. 1 územního plánu Nedomice z vlastního podnětu. Dále bylo rozhodnuto, že tato změna bude pořizována zkráceným postupem dle § 55a a následujících, zákona č. 183/2006 Sb., (stavební zákon), v platném znění. Změna nevyžaduje zpracování variant řešení.

Krajský úřad vydal dne 29.4.2020 pod. č. jednacím 052753/2020/KUSK stanovisko orgánu ochrany přírody podle §45i zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a dále stanovisko orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č.-100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí., ve znění pozdějších předpisů k navrhovanému obsahu změny č.1 územního plánu.

Na základě těchto stanovisek nepožaduje orgán posuzování vlivů na životní prostředí zpracovat vyhodnocení vlivů změny územního plánu Nedomice na životní prostředí.

Zastupitelstvo rozhodlo o obsahu Změny č. 1 ÚP Nedomice a stanovilo devět požadavků:

Požadavek 1 - úprava prostorových regulativů pro veškerou zástavbu v plochách **BV a SV**

Požadavek 2 - vymezení plochy **T01** pro centrální výtopnu (kapacita kotle bude cca 1,25 MW), sběrné místo, přístřešek pro obecní techniku (*plocha přestavby P01*)

Požadavek 3 - stanovení minimální výměry pro nově oddělované pozemky, a to jak ve stávající zástavbě, tak v nových vymezených zastavitelných plochách určených pro bydlení

Požadavek 4 - úprava plochy **Z06** dle proběhlých pozemkových úprav

Požadavek 5 - zahrnutí nových cest dle pozemkových úprav

Požadavek 6 - asanace – obnova krajiny – plochy změny v krajině „K“ na pozemku p.č. 562/13 (**K07**)

Požadavek 7 - změna funkčního využití lokality **Z09** z **OS** na **OV** a navrhnout jako VPS

Požadavek 8 - prověřit nemožnost oddělování pozemků v centrální části obce pro další výstavbu a tím nechtěné zahušťování zástavby

Požadavek 9 - grafická část změny č. 1 bude zpracována nad aktuální katastrální mapou

Zastupitelstvo obce Nedomice rozhodlo na svém zasedání dne 15.6.2020 usnesením č.9/15.6.2020 o doplnění obsahu Změny č. 1 územního plánu Nedomice o dva požadavky:

Požadavek 10 – v rámci Změny č.1 bude Územní plán Nedomice doplněn o prvky regulačního plánu: doplnění se bude týkat regulativů vybraných ploch v zastavěném území a zastavitelných plochách.

Požadavek 11 – úprava ÚSES

Při koordinaci územního plánu s pozemkovými úpravami bylo zjištěno, že pozemkové úpravy změnily vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES). Z toho důvodu je do dílčích změn zařazena i úprava ÚSES.

Dále byla provedena aktualizace zastavěného území, včetně využití ploch.

Postup pořizování bude doplněn podle jeho průběhu.

2. SOULAD ZMĚNY č. 1 S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

2.1. Soulad s Politikou územního rozvoje

Změna č. 1 je v souladu s PÚR ČR, ve znění Aktualizace 2.

Nedomice leží na okraji **rozvojové oblasti OB1** Praha, z PÚR žádný konkrétní úkol pro územní plánování však pro území obce nevyplyvá.

Návrh územního plánu je **v souladu s republikovými prioritami** stanovenými v bodech (14) - (32) PÚR 2008:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje...

Změna č.1 Územního plánu respektuje hodnoty území. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby realizovaná zástavba nenarušila stávající urbanistickou strukturu osídlení a charakter stávající zástavby ani krajinný ráz.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Obyvatelstvo je v území stabilizované a změny v sociální oblasti nemají překotnou dynamiku. Problematika sociální segregace se řešeného území netýká.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území...

Územní plán řeší celé správní území obce komplexně. Zohledněny jsou jak zájmy soukromé, tak veřejné. Řešení územního plánu vytváří podmínky pro zlepšení života v obci.

Změna č.1 Územního plánu ke zlepšení přispěje např. vymezením plochy pro centrální výtopnu, plochy pro asanaci-obnovu krajiny podél potoka a zahrnutí nových cest dle proběhlých pozemkových úprav.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Nejedná se o strukturálně postižený a hospodářsky slabý region. Obec leží na okraji rozvojové oblasti Praha. Změna č.1 se problematiky nedotýká.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

Obec není centrem ve struktuře osídlení. Je vyhovujícím způsobem dopravně propojena se sousedními obcemi a městy, které plní roli center osídlení (Všetaty, Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a Kostelec nad Labem).

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace ...

Brownfields se na území obce nenacházejí. Stávající zemědělský areál není sice využit

intenzivně, ale za brownfield jej označit nelze. Změna č.1 Územního plánu vymezuje v zemědělském areálu plochu pro centrální výtopnu, sběrné místo a přístřešek pro obecní techniku.

- (20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability ...*

Územní plán vylučuje umísťování rozvojových záměrů, které by ovlivnily charakter krajiny. Územní plán respektuje zájmy ochrany přírody, krajiny i kvalitního životního prostředí. Změna č.1 upřesňuje vymezení ÚSES a nové cesty dle proběhlých pozemkových úprav.

- (21) *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

Změna č.1 se problematiky netýká.

- (22) *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Území Nedomic není územím využívaným pro cestovní ruch. Změna č.1 upřesňuje nové cesty dle proběhlých pozemkových úprav.

- (23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.*

V řešeném území nejsou navrhovány žádné záměry dopravní a technické infrastruktury, jejichž realizací by docházelo ke zhoršování prostupnosti krajiny a její fragmentaci.

- (24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy...*

Změna č.1 se problematiky netýká.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod ...*

V řešeném území se nevyskytují záplavová území. Stupeň zornění je vysoký, krajina je intenzivně zemědělsky obhospodařovaná. Změna č.1 se problematiky netýká.

- (26) *Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

V řešeném území nejsou stanoveny záplavová území.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj, a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry...

Změna č.1 se problematiky netýká.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy...

Vzhledem k velikosti a poloze obce je stávající silniční síť dostačující a je stabilizovaná.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je třeba řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru a veřejnosti.

Změna č.1 se problematiky netýká.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí...

Změna č.1 se problematiky netýká.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Požadavky na technickou infrastrukturu jsou v ÚP řešeny, zejména v kapitole Vodní hospodářství.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Územní plán vytváří podmínky pro umísťování fotovoltaických elektráren v zastavěném území. S ohledem na ochranu krajinného rázu je vyloučeno umísťování fotovoltaických a větrných elektráren v krajině.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

Změna č.1 Územního plánu vytváří podrobnější podmínky pro vznik kvalitní obytné zástavby např. stanovením podmínek prostorového uspořádání (minimální velikost pozemku, max. hustota zastavění, výšková hladina, přizpůsobení se charakteru stávající kvalitní zástavby apod.).

2.2. Soulad se ZÚR Středočeského kraje

▪ Změna č. 1 je vzhledem ke svému charakteru a rozsahu v souladu se ZÚR Středočeského kraje, úplné znění po vydání Aktualizace č. 2.

▪ Nedomice leží v rozvojové oblasti krajského významu **OB 1 PRAHA** - z toho pro zpracování ZMĚNY Č.1 Územního plánu Nedomice vyplývá:

- zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

h) *rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;*

Nedomice mají dobré dopravní napojení - využití železniční zastávky Ovčáry

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

Na území Nedomice se nenacházejí žádné nevyužívané plochy vhodné k transformaci.

- n) *respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;*
Změna č.1 respektuje všechny hodnoty území.
- o) *chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.*
Stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání chrání územní plán hodnoty krajiny a krajinný ráz.
- úkoly pro územní plánování
- d) *ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;*
Změny č.1 se netýká.
- g) *respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES: regionálních biocenter... 1870 Cecemín*
Prvky ÚSES jsou respektovány.

3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č. 1 je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 1 je zpracována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

5.1. Požadavky zvláštních právních předpisů

Soulad s požadavky zvláštních předpisů byl řešen v Územním plánu. Změna č. 1 je vzhledem ke svému rozsahu a charakteru s nimi v souladu.

5.2. Požadavky dotčených orgánů uplatněné v rámci projednání územního plánu

Bude doplněno pro projednání Změny č. 1.

6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k Návrhu na pořízení změny č. 1 ÚP Nedomice nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyloučil významný vliv záměru na vymezené ptačí oblasti a evropsky významné lokality.

Vyhodnocení Změny č. 1 z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj nebylo proto zpracováno.

7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vyhodnocení Změny č. 1 z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Vyhodnocení Změny č. 1 z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1. Zdůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno v souladu § 58 odst.1) a 2) Stavebního zákona (dále též SZ) ve vydaném Územním plánu, aktualizováno je Změnou č. 1. Do zastavěného území je zahrnut „intravilán“, pokud byly mapy s jeho vyznačením k dispozici a dále pozemky uvedené v bodech a) - d) odst. 2) § 58 SZ. Zastavěné území je aktualizováno o zástavbu realizovanou od vydání Územního plánu.

Zastavěné území vykazuje stav k 1. 3. 2020.

9.2. Zdůvodnění řešení jednotlivých požadavků na dílčí změny

viz příloha Přehled dílčích změn vložená na konci tohoto textu

9.2.1. **Požadavek 1 - úprava prostorových regulativů pro veškerou zástavbu v plochách BV a SV**

Zastupitelstvo obce Nedomice dlouhodobě usiluje o zachování venkovského charakteru a struktury zástavby ve své obci. Z toho důvodu vydalo v roce 2016 „Zásady pro výstavbu v obci Nedomice“. V roce 2019 zásady aktualizovalo.

Citujeme z těchto zásad:

- „Účelem je dosažení urbanisticko-architektonické harmonie v rámci trvale udržitelného rozvoje pozvolna rozrůstající se obce zemědělského charakteru.
- Účelem není diskriminace individuálního řešení.
- Účelem je napovědět, navést a nasměrovat stavebníka tak, aby stavební činností bylo dosaženo optimálního výsledku nejen pro Vás, ale i pro Vaše okolí a naopak. Sladit výstavbu tak, aby sloužila samozřejmě Vám a zároveň ve svém celku zcela zapadla do venkovského charakteru obce.
- Účelem je vyvarovat se nevratných chyb a prohřešků, které jsou v posledních letech patrné na mnoha místech naší země.“

Kromě Zásad, které mají doporučující úlohu, chce zastupitelstvo vybrané požadavky zakotvit i v závazné části územního plánu a poskytnout tak stavebnímu úřadu oporu pro jeho rozhodování.

V územním plánu je možné označit charakter a strukturu zástavby jako hodnotu a chránit jí prostřednictvím podrobnějších podmínek.

V kapitole f.3) „Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání“ Změna č.1 územního plánu navrhuje upřesnění definic „**tradičního venkovského charakteru**“, „**venkovského charakteru**“ a „**struktury zástavby**“. Toto upřesnění vychází z výše uvedených „Zásad pro výstavbu v obci Nedomice“.

Tradiční venkovský charakter zástavby je typický pro starší části zástavby Nedomice (převážně plochy kategorie „smíšené obytné venkovské“).

Venkovský charakter zástavby je požadován i u nové zástavby, která je zařazena převážně do ploch kategorie „bydlení v rodinných domech – venkovské“.

V regulativech ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny požadavky na soulad staveb s charakterem a strukturou zástavby, které jsou definovány v kapitole f.3) výroku územního plánu.

V podmínkách prostorového uspořádání je také nově stanovena minimální plocha stavebního pozemku pro stavbu nového RD z důvodu výše zmíněných cílů k zachování struktury zástavby obce, k zabránění nežádoucího zahušťování. Obec je také omezena stávající kapacitou čističky, která je již nyní hraniční.

Do prostorových regulativů se promítl i požadavek č. 3 usnesení zastupitelstva o pořízení Změny č.1 - stanovení minimální výměry pro nově oddělované pozemky, a to jak ve stávající zástavbě, tak v nových vymezených zastavitelných plochách určených pro bydlení (viz kapitola 9.2.3. tohoto Odůvodnění) a požadavek č.8 - prověření nemožnosti oddělování pozemků v centrální části obce pro další výstavbu (viz kapitola 9.3.8. tohoto Odůvodnění).

Podmínky pro ubytovací zařízení jsou v Přípustném využití ploch s rozdílným využitím upraveny tak, aby lépe chránily charakter staveb v obci. V návaznosti na prověření problematiky byla upravena i podmínka přípustného využití v plochách s rozdílným způsobem využití – Výroba a skladování (VZ). V rámci těchto ploch není žádoucí budovat ubytovací zařízení jakéhokoliv typu.

9.2.2. Požadavek 2 - vymezení plochy T01 pro centrální výtopnu, sběrné místo a přístřešek pro obecní techniku

Zastupitelstvo obce Nedomice usiluje o zlepšení ovzduší v obci a z toho důvodu se rozhodlo nabídnout obyvatelům možnost připojení na centrální zdroj tepla. Chtěli by vytvořit územním plánem podmínky pro umístění kotelny na spalování biomasy a zásobovat své obyvatele teplem.

Dále obec řeší problém umístění obecní techniky a sběrného místa.

Proto byl vytipován pozemek p.č. 826/7 v majetku pozemkového fondu, kde by bylo možné tyto záměry realizovat.

Jeho poloha na okraji bývalého zemědělského areálu má z části charakter brownfieldu. Je vhodná z hlediska vlivu na sousední obytnou zástavbu (na obytnou zástavbu přímo nenavazuje), je v blízkosti silnice a směrem do krajiny je pás zeleně – topoly, které přispějí k začlenění areálu do krajiny.

Potřebná plocha byla označena jako plocha přestavby P01 a byla zařazena do kategorie TI – technická infrastruktura s podmínkami, které umožní vybudování jak výtopny, tak i sběrného místa a dalšího technického zázemí pro obec). Typ plochy s rozdílným způsobem využití TI je vhodnější než kategorie TO, která je určena pro hospodaření s odpady. Proto se projektantky v tomto bodě odchýlily od požadavku č.2 usnesení zastupitelstva.

- **pozemky** p.p.č. 826/7, v k.ú. Nedomice
- **požadavek:**
 - o změna z plochy VZ - výroba a skladování (zemědělská výroba) na plochu **TI - technická infrastruktura** (pro záměr obce postavit centrální výtopnu, sběrné místo a přístřešek pro obecní techniku)
 - o kapacita kotle bude cca 1,25 MW
- **situace:**
 - o pozemek je ve vlastnictví pozemkového fondu
 - o plocha je součástí bývalého zemědělského areálu, leží v zastavěném území
 - o plocha má napojení na silnici III. třídy
- **limity:**
 - o sousedí s interakčním prvkem ÚSES
 - o OP silnice III. třídy 15 m od osy vozovky

- **zdůvodnění řešení:**
 - o zařazeno do územního plánu jako plocha přestavby **P01, využití pro TI - technická infrastruktura**
 - o plocha je v zastavěném území a má připojení na stávající komunikaci, takže její využití pro přestavbu je vhodné
 - o stanovené regulativy umožní realizaci záměrů obce na tomto pozemku - centrální výtopna, sběrné místo a přístřešek pro obecní techniku
- **stanovené podmínky:**
 - o vybudování odbočení ze silnice a sítí technické infrastruktury
 - o kapacita kotle výtopny do 1,25MW

9.2.3. Požadavek 3 - stanovení minimální výměry pro nově oddělované pozemky, a to jak ve stávající zástavbě, tak v nových vymezených zastavitelných plochách určených pro bydlení

Obecní zastupitelstvo chce v souvislosti s ochranou venkovského charakteru a struktury zástavby bránit nevhodným dostavbám na zahradách a záhumencích, které navazují na obytnou zástavbu směrem do krajiny. Právě zahrady a záhumenky tvoří tradiční přechod od zástavby do krajiny a jsou charakteristickým rysem krajinného rázu.

Z toho důvodu jsou stanoveny Změnou č.1 podmínky, že pozemky pro novou výstavbu v zastavěném území i v zastavitelných plochách nesmějí být menší než 800m². Dále je doplněna i podmínka, že při oddělení pozemku od stávajícího zastavěného pozemku nesmí být velikost zbývajících pozemků menší než 800m².

Tyto regulativy jsou ve výrokové části v kapitole f.2) v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

- BV Bydlení v rodinných domech - venkovské
- SV Plochy smíšené obytné - venkovské

V plochách SV Plochy smíšené obytné venkovské je navíc podmínka, že „nový pozemek nelze vymezit na ploše s druhem pozemku zahrada a orná půda, který leží u hranice zastavěného území“. To souvisí právě s ochranou zahrad a záhumenků na hranici zastavěného území.

9.2.4. Požadavek 4 – úprava plochy Z06 dle pozemkových úprav

Při pozemkových úpravách došlo ke změně vymezení pozemku označeného v platném ÚP Z06.

- **pozemky** p.p.č. 1037/43, v k.ú. Nedomice
- **požadavek:**
 - o úprava zastavitelné plochy Z06 zařazené SV - plochy smíšené obytné (venkovské) dle proběhlých pozemkových úprav
- **situace:**
 - o pozemek je ve vlastnictví navrhovatele změny
- **limity:**
 - o nadzemní elektrické vedení 22 kV s ochranným pásmem
- **zdůvodnění řešení:**
 - o tvar plochy byl upraven v rámci pozemkových úprav, tak, aby lépe vyhovoval vlastnickým vztahům v území; územní plán toto vymezení převzal,
 - o celkový rozsah plochy se při tom zvětšil o 0,038 ha

- **stanovené podmínky:**
 - o zůstane zachována účelová cesta po jižním okraji pozemku, která zpřístupňuje pozemek sousedů

9.2.5. Požadavek 5 - zahrnutí nových cest dle pozemkových úprav

Při pozemkových úpravách došlo ke změně vymezení cest v krajině. U některých se jedná jen o úpravu trasy, některé jsou nově vymezené. Pro přehledné zobrazení změn je zpracováno schéma.

9.2.6. Požadavek 6 - asanace – obnova krajiny – na pozemku p.č. 562/13, k.ú. Nedomice

Zastupitelstvo obce by chtělo územním plánem podpořit revitalizaci plochy mezi potokem a cestou k Mokřadu, kde se vyskytuje neurčitá ekologická zátěž v podobě živelného ukládání zejména inertního materiálu v minulých desetiletích. Územní plán zařadil plochu do ploch změn v krajině s označením **K07**.

- **pozemky** p.č. 562/13, 562/14, 562/15 v k.ú. Nedomice
- **požadavek:**
 - o plocha změny v krajině určená k asanaci
- **situace:**
 - o plocha se nachází v atraktivní lokalitě k procházkám, plocha je zanedbaná a dochází na ní k černé skládce, obec chce plochu zkulturnit
 - o pozemky vlastní jeden majitel
- **limity:**
 - o interakční prvek
- **zdůvodnění řešení:**
 - o obec má záměr podílet se na zlepšení stavu plochy podél cesty k Mokřadu, kde chodí lidé na procházky
- **stanovené podmínky:**
 - o zachování přístupu k potoku
 - o zachování vzrostlé zeleně, pokud bude odpovídající kvality

9.2.7. Požadavek 7 - změna funkčního využití lokality Z09 z OS na OV a zařazení do VPS

Zastupitelstvo obce by chtělo v návaznosti na současný pozemek školy rozšířit její areál severním směrem a vybudovat zde školní hřiště. Z toho důvodu chce zařadit pozemek mezi pozemky pro veřejně prospěšné stavby.

- **pozemky** p.p.č. 56, v k.ú. Nedomice
- **požadavek:**
 - o změna z plochy OS - Občanské vybavení (tělovýchovná a sportovní zařízení) na **OV - Občanské vybavení (veřejná infrastruktura)** s možností předkupního práva
- **situace:**
 - o pozemek je ve vlastnictví více osob, obec vlastní více ideální více než polovinu
 - o plocha se nachází v zastavěném území obce, navazuje na pozemek školy a obecního úřadu

- pozemek má přístup ze silnice III. třídy a z místní komunikace
- **limity:**
 - nejsou
- **zdůvodnění řešení:**
 - pozemek bude zařazen do kategorie **OV - Občanské vybavení (veřejná infrastruktura)**
 - pozemek, na kterém by obec ráda vybudovala sportoviště pro děti, bude zařazen do ploch pro veřejně prospěšné stavby (označení **PO01**), na který bude možné uplatnit předkupní právo
- **stanovené podmínky:**
 - nestanoveny

9.2.8. Požadavek 8 - prověření nemožnosti oddělování pozemků v centrální části obce pro další výstavbu

V centrální části zástavby je převážně zástavba venkovského charakteru a struktury.

Obecní zastupitelstvo nechce podporovat v současné době novou výstavbu mimo dříve vymezené plochy v územním plánu, protože kapacita ČOV, na kterou je připojena, je vyčerpána.

Z toho důvodu jsou stanoveny Změnou č.1 podmínky, že pozemky pro novou výstavbu v zastavěném území i v zastavitelných plochách nesmějí být menší než 800m². Dále je doplněna i podmínka, že při oddělení pozemku od stávajícího zastavěného pozemku nesmí být velikost pozemku zbývajících menší než 800m².

Tyto regulativy jsou ve výrokové části v kapitole f.2) v regulativech ploch:

- BV Bydlení v rodinných domech - venkovské
- SV Plochy smíšené obytné - venkovské

9.2.9. Požadavek 9 - grafická část změny č. 1 bude zpracována nad aktuální katastrální mapou

Změna č.1 je zpracována nad aktuální digitální katastrální mapou z dubna 2020

9.2.10. Požadavek 10 - v rámci Změny č. 1 bude Územní plán Nedomice doplněn o prvky regulačního plánu

V územním plánu je možné označit charakter a strukturu zástavby jako hodnotu a chránit jí prostřednictvím regulačních podmínek.

Doplnění se týká regulativů vybraných ploch v zastavěném území a zastavitelných plochách. V kapitole f.3) „Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání“ jsou stanoveny podrobnější podmínky pro výstavbu. Do charakteru zástavby je nově specifikován tvar půdorysu, typ zastřešení a orientace hřebenů střech. Dále je podrobněji řešen parter pozemků a typy oplocení.

Obec Nedomice chce touto podrobnější regulací lépe chránit zájmy obce. Toto doplnění úzce souvisí s požadavkem č.1.

9.2.11. Požadavek 11 - Úprava ÚSES

Nejvýznamnější úpravou je změna ÚSES v souladu s pozemkovými úpravami, s Plánem společných zařízení (ing. Filip Mencl, Ing. Helena Krausová, Ing. RNDr. Miroslav Hájek – řešení ÚSES 03/2020).

Následující text je zpracován s využitím Plánu společných zařízení.

Na katastrálním území Nedomice (obec Nedomice, ORP Neratovice, okres Mělník, Středočeský kraj) byly vymezeny následující skladebné části ÚSES:

Nadregionální úroveň ÚSES

Na řešeném území nebyly vymezeny žádné skladebné části. Podle ZÚR Středočeského kraje se tato hierarchická úroveň nevyskytuje.

Regionální úroveň ÚSES

V regionální větvi dvou RBK teplomilného doubravního typu (T) č. *RK1124 Záboří-Cecemín* (XT, KR) a *RK1125 Cecemín-K68* (XT, KR, KU, NI) bylo vymezeno:

RC1870 – teplomilné doubravní RBC (XT, KR) nedostatečně funkční, v lese i v přírodě blízkých dřevinných porostech upravit dřevinnou skladbu podle SLT (výhledově podle STG), nepůvodní porosty akátin dovést řízeně do přirozeného rozpadu, širokolisté suché trávníky udržet proti zarůstání nálety dřevin (kosení 1x za 2 roky nebo pastva).

U RC 1870 Cecemín byl ve smyslu nové metodiky MŽP zjištěn ve vymezení dle územního plánu Nedomice závažný nedostatek v nedodržení jeho minimální rozlohy pro kruhovou plochu.

1) V ÚTP NR a R ÚSES ČR (Bínová et al. 1997) bylo na rozhraní k.ú. Nedomice a Všetaty vymezeno RBC oválného tvaru v min limitní ploše (dále MLP) 30 ha pro fyziotypy XT a KR. Již toto zcela původní vymezení však nerespektovalo kruhový tvar (min průměr 618 m) a jeho plocha by ve vymezeném oválném tvaru musela mít ve smyslu nové metodiky MŽP (3/2017) MLP cca 42ha.

2) Vymezení RBC v ZÚR SČK (2011) se omezilo zcela nedostatečnou minimální limitní plochou cca 16,2 ha při maximální šířce jen 145 m (požadavek byl na MLP 30 ha). Ve smyslu nové metodiky MŽP by musela MLP takto vymezeného RBC přesáhnout 100 ha. Tak velká plocha reprezentativních přírodních biotopů se na území obcí Všetaty, Nedomice ani Dřísy, tzn. na Cecemínském hřbetu, aktuálně nevyskytuje.

3) Závazné vymezení předmětného RBC podle ÚP Nedomice se sice přidrží ZÚR, plochu RBC však rozšiřuje k SZ na celý suchý svah Cecemínského hřbetu, což je ale v rozporu se ZÚR. Takové nevýznamné rozšíření však požadovanou MLP také vůbec neřeší.

Závěr k detailnímu vymezení RBC 1870 Cecemín v požadovaných minimálních prostorových parametrech:

Z výše uvedených důvodů by bylo jedinou možností rozšíření předmětného RBC na stávající ornou půdu, jak to již dříve navrhoval ÚTP (1997), a nově navržená úprava jeho tvaru na nejmenší zábor ZPF. Při vymezování minimální limitní plochy RBC byla tudíž porovnávána jeho maximální možná šířka na požadovanou MLP. Při maximální šířce cca 350 m musí být minimální limitní plocha cca 53 ha. Vymezené RBC má pak plochy částečně až optimálně funkční v přírodních nebo přírodě blízkých biotopech na suchém svahu Cecemínského hřbetu a plochy nefunkční na orné půdě nad a pod přírodním svahem (návrh na rozšíření RBC pro ZÚR SK). Tyto plochy vesměs vyplňují výběžky stávajícího závazného vymezení do skutečné MLP. V ZÚR SK však dosud k žádné změně vymezení předmětného RBC 1870 nedošlo, proto je v ÚP Nedomice ponechán RBC v původním vymezení v souladu se ZÚR SK. Došlo jen k drobným úpravám hranice biocentra.

V návaznosti na ORP Brandýs nad Labem byly zjištěny další rozpory v pokračování RBK č. **1125 Cecemín-K68**. ZÚR vymezuje tento RBK směrem k SSV do PP Prutník, kde se však vyskytují převážně jen lužní biotopy (L1 a L2.2), jež s tímto RBK vůbec nekomunikují (výrazná biotická bariéra), a proto je i toto vedení v ZÚR chybné. V ZÚR SK však dosud k žádné změně vymezení předmětného RBK 1125 podle schváleného ÚP Dřísy nedošlo, proto je v ÚP Nedomice ponechán RBK v původním vymezení v souladu se ZÚR SK.

Lokální úroveň ÚSES

V této nejnižší hierarchické úrovni nebyly na řešeném území aktualizovány ani upřesněny žádné závazné skladebné části ÚSES, a to výhradně z důvodu jejich nereprezentativního vymezení podle ÚP Nedomice (6/2016), které je v rozporu s nejnovější metodikou MŽP (platnost od 3/2017).

Některé závazné LBK mokřadního typu vymezené podle ÚP Nedomice (6/2016) na opevněných odvodňovacích strouhách byly převedeny na interakční prvky (IP), které jsou podle nové metodiky MŽP nedílnou součástí ÚSES. Závazné části mokřadních LBK vymezené na výsušných stanovištích v rozporu s aktuálními metodickými požadavky vymezování ÚSES jsou navrženy na zrušení.

Hygrofilní až hydrofilní větve LBK:

Aktuálně má větší část LBK i LBC jen charakter interakčních prvků (IP) a z hlediska přiměřené hustoty sítě zde vymezení takové větve LBK není nutné. Zcela dostačující a prakticky vhodnější je v této ploché nivní krajině **vymezení aktuálního systému interakčních prvků** – závazné LBK 04-05 i LBC 06 jsou na intenzivně využívané zemědělské půdě (zelenina, obilí) navrženy na zrušení.

Mezofilní až xerofilní větve LBK:

Tento typ větví LBK nebyl na řešené části Cecemínského hřbetu vůbec vymezován.

Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, na kterých je vymezen ÚSES, platí následující podmínky:

- Pro skladebné části ÚSES, které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí v kategorii les (PUPFL), platí, že lze dále upřesňovat jejich vymezení při zpracování lesního hospodářského plánu (LHP) nebo lesní hospodářské osnovy (LHO), avšak pouze za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezování ÚSES.
- Skladebné části ÚSES vymezené na zemědělské půdě byly v rámci zpracování KoPÚ Nedomice upřesněny do plánu společných zařízení (PSZ) při dodržení přírodovědných kritérií pro vymezování ÚSES.

V rámci aktualizace Plánu místního ÚSES pro KoPÚ Nedomice bylo zjištěno, že závazný ÚSES zakotvený v ÚP Nedomice je v rozporu s aktuálními principy vymezování ÚSES podle nové metodiky MŽP (3/2017) – principem biogeografické reprezentativnosti, přiměřených prostorových parametrů a konzervativnosti. Při nejnovější aktualizaci ÚSES v rámci pozemkové úpravy byly proto rovněž zohledňovány všechny navazující systémy ES v území sousedních obcí, a to na správním území ORP Neratovice i ORP Brandýs nad Labem.

Řešené katastrální území Nedomice leží z biogeografického hlediska v převážně reprezentativní zóně Polabského bioregionu 1.7, nereprezentativní ostrov zde tvoří Cecemínský hřbet. Na řešeném území byly v tomto bioregionu vymezeny následující typy biochor (podle Culek M. et al. 1996 a 2003):

- 2BD – rozřezané plošiny na opukách v suché oblasti 2. vegetačního stupně
- 2RU – plošiny štěrkopískových teras 2. v.s. (extrémní typ)

Řešené území leží v severozápadní části Staroboleslavské kotliny a zahrnuje i Cecemínský hřbet. Celé řešené území leží ve 2. bukodubovém vegetačním stupni (podle lesnické typologie Zlatníka 1976, 1979).

V místních podmínkách byla aktualizace ÚSES pro KoPÚ Nedomice zpracována v podrobnosti Plánu místního ÚSES do měřítek 1:2 000 až 1:500, a to na zaměřené aktuální krajinné hranice, prostorové rozdělení lesa (lesnický detail) nebo na hranice pozemků KN. Na tomto ekosystémově málo pestrém území byly územní systémy ekologické stability aktualizovány a upřesňovány do detailu skladebných částí v rámci KoPÚ Nedomice.

9.2.12. Další změny v rámci Změny č.1

Během zpracovávání Změny č.1 byl podán požadavek majitelem pozemku č. 62/19 k.ú. Nedomice na aktualizaci stávajícího využití území. Dojde ke změně zařazení z ploch SV Plochy smíšené obytné - venkovské na BV _Bydlení v rodinných domech – venkovské. V okrajové partii pozemku směrem do krajiny je limitována výstavba ochranným pásmem nadzemního elektrického vedení. K pozemku je přístup přes pozemek stejného majitele.

9.3. Změna č.1 ve vztahu k vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo aktualizováno k datu 1.3.2020.

9.4. Změna č.1 ve vztahu k základní koncepci rozvoje obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Změnou č. 1 není dotčena základní koncepce navržená vydaným územním plánem. Koncepce uspořádání krajiny stanovená v územním plánu není Změnou č. 1 dotčena. Změnou č. 1 nejsou dotčeny hodnoty území.

Je doplněna zásada ochrany venkovského charakteru a struktury zástavby včetně nezastavěných zahrad navazujících na rodinné domy a usedlosti na okraji zastavěného území, které tvoří přechod zástavby do krajiny.

Usedlostmi jsou míněny starší obytné (rodinné) domy a hospodářské budovy na pozemcích stejného majitele.

9.5. Změna č. 1 ve vztahu k urbanistické koncepci, zastavitelné plochy a plochy přestavby

Změnou č. 1 není dotčena navržená urbanistická koncepce.

V případě plochy Z06 dochází k drobné změně tvaru zastavitelné plochy dle proběhlých pozemkových úprav.

Změna č.1 vymezuje novou plochu přestavby P01.

9.6. Změna č. 1 ve vztahu ke koncepci veřejné infrastruktury

9.6.1. Změna č. 1 ve vztahu ke koncepci dopravní infrastruktury

Koncepce dopravní infrastruktury, stanovená Územním plánem, není Změnou č. 1 dotčena.

Doplňují a upravují se účelové cesty v souladu s pozemkovými úpravami.

Účelové cesty v krajině jsou navrženy Změnou č.1 ÚP Nedomice v souladu s pozemkovými úpravami (viz schéma účelových cest navržených pozemkovými úpravami)

9.6.2. Změna č. 1 ve vztahu ke koncepci technické infrastruktury

Koncepce technické infrastruktury, stanovená Územním plánem, není Změnou č. 1 dotčena.

Díličí změna navržená změnou č. 1 vymezuje plochu pro centrální výtopnu (plocha přestavby P01 a plocha s rozdílným způsobem využití TI – Technická infrastruktura).

Její realizace umožní centrální zásobování teplem. Po její realizaci se výrazně zlepší kvalita bydlení v obci.

9.6.3. Změna č. 1 ve vztahu ke koncepci občanského vybavení

Koncepce občanského vybavení, stanovená Územním plánem, není Změnou č. 1 dotčena.

K úpravě dochází u plochy Z09, která se přerazuje z kategorie plochy OS (občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení) do kategorie OV (občanské vybavení – veřejná infrastruktura). Plocha leží vedle školy a měla by být součástí areálu školy.

9.7. Změna č. 1 ve vztahu ke koncepci uspořádání krajiny

V souladu s pozemkovými úpravami se upravují trasy účelových cest. Systém cest zahrnuje cesty stávající – funkční, cesty obnovované i cesty nově navržené. Vzhledem k tomu, že dosud nebyla k dispozici nová digitální mapa katastru nemovitostí po pozemkových úpravách, není vymezení cest na pozemcích přesné a bude upřesněno po vydání nové mapy KN.

Dále je v souladu s pozemkovými úpravami provedena úprava vymezení skladebných částí ÚSES (viz kapitola 9.2.10.).

Další změnou v krajině je vymezení plochy pro asanaci **K07**. Cílem je revitalizovat plochu u vodoteče západně o sídla.

9.8. Změna č. 1 ve vztahu ke stanovení podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání

Na základě požadavků byly upraveny regulativy ploch BV a SV.

Jsou stanoveny části ÚP s prvky regulačního plánu. Plochy s těmito podmínkami jsou vymezeny ve výkresu základního členění.

Jsou stanoveny podrobnější podmínky pro výstavbu. Do charakteru zástavby je nově specifikován tvar půdorysu, typ zastřešení a orientace hřebenů střech. Dále je podrobněji řešen parter pozemků a typy oplocení.

Důvodem zpodrobnění podmínek je mimořádný zájem obce zachovat venkovský charakter

zástavby na svém území. Tento charakter je daný jednak hmotovým uspořádáním zástavby, ale i dalšími prvky, jako je zastřešení, oplocení apod., což jsou prvky, které před platností novely stavebního zákona nebylo možné prostřednictvím územního plánu regulovat.

9.9. Změna č. 1 ve vztahu k vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, byly vymezeny Územním plánem Nedomic v souladu s § 170 stavebního zákona.

V důsledku Dílčích Změny č.1:

Je nově vymezena plocha pro veřejně prospěšnou stavbu VT01 určenou pro technickou infrastrukturu (výtopna, sběrné místo, sklad pro obecní techniku).

Dochází k vymezení plochy pro jedno nové veřejně prospěšného opatření (**VURC1870**), a to plochy pro založení, respektive rozšíření regionálního biocentra RBC 1870.

Poznámka:

Stavební zákon §97, odst.2 Územní opatření o asanaci území, které se vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu, se vydává na území postiženém živelní pohromou nebo závažnou havárií, v jejímž důsledku došlo k podstatnému zásahu do využití území, a je nezbytné stanovit podmínky pro odstranění dopadů živelní pohromy nebo havárie a pro další využití území. Územní opatření o asanaci území se vydává rovněž pro zastavěné území, ve kterém jsou závadné stavby, z důvodů hygienických, bezpečnostních, požárních, provozních a ochrany životního prostředí, u nichž je ve veřejném zájmu nutné nařídit odstranění závad staveb a úpravy staveb a nařídit opatření k asanaci území.

9.10. Změna č. 1 ve vztahu k vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Zastavitelná plocha Z09 je nově zařazena do Občanského vybavení (veřejná infrastruktura) a je pro ni stanovena nová podmínka předkupního práva pro obec Nedomice k možné výstavbě sportoviště pro školu. Plocha je označena **PO01**.

9.11. 1 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územním plánem Nedomice, ani Změnou č. 1 nebyly vymezeny žádné územní rezervy.

9.12. Změna č. 1 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Plochy, ve kterých ukládá Územní plán Nedomice podmínku zpracování územní studie, nejsou Změnou č. 1 dotčeny. Nové plochy s podmínkou územní studie nejsou Změnou č. 1 vymezeny.

9.13. Změna č. 1 ve vztahu k vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu

Změnou č. 1 nejsou vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu.

10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změnou č. 1 je upravena jedna zastavitelná plocha Z06 dle proběhlých pozemkových úprav.

V ostatních případech se jedná o změnu využití dříve vymezených zastavitelných ploch a vymezení jedné nové plochy přestavby.

11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna č. 1 vzhledem ke svému charakteru a rozsahu neovlivní širší vztahy. Respektuje všechny nadmístní systémy.

12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

Změna č. 1 je zpracována zkráceným postupem, proto není zpracována na základě Zadání. Obsah Změny č. 1 byl stanoven v usnesení č. 8/8/30.10.2019 na zasedání Zastupitelstva obce Nedomice ze dne 30.10.2019.

Zastupitelstvo obce Nedomice rozhodlo na svém zasedání dne 15.6.2020 usnesením č.9/15.6.2020 o doplnění obsahu Změny č. 1 územního plánu Nedomice o dva požadavky:

Tato usnesení obsahují 11 dílčích požadavků, jejichž řešení je podrobně popsáno v kapitole 9.2. Zdůvodnění jednotlivých požadavků na dílčí změny.

13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změnou č. 1 Územního plánu Nedomic nejsou řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

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

14.1. Zemědělský půdní fond

Změnou č. 1 je navržena úprava jedné dříve vymezené zastavitelné plochy, která má vliv na zemědělský půdní fond, a to plochy Z06.

Zemědělská půda dotčená Změnou č. 1

plocha	návrh využití před změnou	návrh využití po změně	výměra (ha)	druh pozemku (ha)	třída ochrany	investice v půdě
Z06, rozšíření	NSpzo – plochy smíšené nezastavěného území	SV – plochy smíšené obytné	0,115	orná půda	4	ne
Z06, část beze změny	SV – plochy smíšené obytné a PV – veřejná prostranství	SV – plochy smíšené obytné a PV – veřejná prostranství	0,220	orná půda	4	ne
Z06, část vrácená do krajiny	SV – plochy smíšené obytné a PV – veřejná prostranství	NSpzo – plochy smíšené nezastavěného území	0,077	orná půda	4	ne

Celkem plocha Z06 před Změnou č.1 - 0,297 ha orné půdy TO4

Celkem plocha Z06 po Změně č.1 – 0,335 ha orné půdy TO 4.

Rozsah plochy se tedy zvětšil o 0,038 ha orné půdy TO 4.

Zdůvodnění:

Tvar plochy byl upraven v rámci pozemkových úprav, tak, aby lépe vyhovoval vlastnickým vztahům v území. Územní plán toto vymezení převzal. Celkový rozsah plochy se při tom zvětšil o 0,038 ha.

Poznámka:

Plocha K07 neleží na zemědělské půdě.

14.2. Pozemky určené k plnění funkce lesa

Změnou č. 1 územního plánu nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa.

15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po projednání.

16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno po projednání.