



ZMĚNA Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE NEHVIZDY

NEHVIZDY 03/2011
ÚPRAVA 03/2012

ARCHDAN
A.D.O. PRAHA

SEZNAM PŘÍLOH :

- **Textová část**
- **Odůvodnění**
- **Grafická část**

A.	Výkres základního členění území	1:5 000
B.	Hlavní výkres	1:5 000
C.	Výkres veřejně prospěšných staveb	1:5000

Obsah textové části

a.	Vymezení zastavěného území změny č. 2 ÚP	4
b.	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoj jeho hodnot v souvislosti změny č. 2 ÚP	5
c.	Návrh urbanistické koncepce změny č.2 ÚP	5
c.1	Návrh členění území změny č. 2 na funkční plochy a podmínky jejich využití	5
c.2	Limity využití území	6
c.3	Přehled a charakteristika ploch zastavěného a zastavitelného území změny č. 2 ÚP	6
d.	Koncepce veřejné infrastruktury ve změně č. 2 ÚP	7
d.1	Dopravní řešení	7
d.2	Zásobování vodou	7
d.3	Kanalizace	7
d.4	Zásobování plynem a el. energií	7
d.5	Likvidace komunálního odpadu	7
d.6	Návrh územního systému ekologické stability	7
e.	Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES, ochrana před povodněmi, těžba nerostů a ochranná pásma	8
f.	Stanovení podmínek pro využití ploch změny č. 2 ÚP	8
g.	Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb	11

a)Vymezení zastavěného území změny č. 2 ÚP

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Nehvizdy jsou nestředisková obec trvalého charakteru, s funkcemi obytnou, zemědělskou a komerční. Obec má směrem k SV prostorově oddělenou část Nehvizdky, jejíž území bylo zahrnuto do řešení územního plánu Čelákovice.

Katastrální území obce sousedí s těmito katastry:

- S - Čelákovice
- SZ - Mstětice - Zeleneč
- JZ - Jirny
- J - Horoušany
- V - Vyšehořovice

Velikost katastrálního území městyse Nehvizdy je 982 ha. Rozsah řešeného území územním plánem je dán katastrálními hranicemi Nehvizdy a Změnou č. 2 ÚP se nemění.

Vymezení zastavěného území městyse zůstává v rozsahu schváleného územního plánu obce aktualizovaného o nově zastavěné plochy dle stavebních povolení .

Vymezení změny č. 2. ÚP

Dle schváleného zadání je změna č. 2 vymezena:

- Lokalita č. 1 - hranicemi parc. č. 376/18
- Lokalita č. 2 - hranicemi parc. č. 456/1, 2, 457/19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 457/9, 457/38, 39, 40, 41, 42, 477/1, 2 a 4
- Lokalita č. 3 - byla vypuštěna
- Lokalita č. 4 - hranicemi pozemku 175/2
- Lokalita č. 5 - úprava hranic vymezených územním plánem pro ZN - zeleň nelesní s umístěním cyklostezky na části parcel č. 513, 514/1, 482/1, 482/30, 482/27, 482/31, 92/2 a 92/38,40-42.
- úpravy zastavěných a zastavitelných ploch dle vydaných stavebních povolení a realizace.

Všechny citované parcely jsou v k.ú. Nehvizdy.

Z hlediska územní analýzy lze tyto změny rozdělit na:

- 1) Změnu funkčního využití v plochách již vymezených územním plánem v zastavěném území.
- 2) Návrh nové zastavitelné plochy pro ZOV a VS .
- 3) Návrh nových zelených ploch ZN.

Dokumentace je zpracována tak, aby byly zřejmé všechny změny oproti původně schválenému ÚP obce v grafickém porovnání hlavních výkresů.

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoj jeho hodnot v souvislosti změny č. 2 ÚP

Hlavním rozvojovým prvkem městyse Nehvizdy dle schváleného územního plánu je rozvoj bydlení a s ním související rozvojové plochy pro občanskou vybavenost (školství, zdravotnictví a služby).

Součástí koncepce schváleného ÚP byl obchvat komunikace II/611 a s tím související rozvoj komerčních ploch.

Tato koncepce rozvoje obce se změnou č. 2 ÚP nemění.

c) Návrh urbanistické koncepce změny č. 2 ÚP

Obec leží na bývalé hlavní výpadové silnici z Prahy ve směru Poděbrady, silnici II. třídy č. 611. Po vybudování dálnice D11, v katastru obce vedené takřka paralelně podle staré silnice 611, poklesla dálková průjezdní doprava, avšak s podnikatelským rozvojem posledních let je částečně nahrazena průjezdní dopravou v rámci pražské aglomerace, narostla i cílová doprava s rozvojem podnikatelských aktivit v katastru obce a okolí.

Obec Nehvizdy spadá správně do Středočeského kraje, původně do okresu Praha – východ. Kromě samozřejmého vlivu blízkosti Prahy jako střediska středočeské sídelní aglomerace (částečná dojíždka za prací, kulturou i nákupy) má bezprostřední vztahy s blízkými sídly Polabí: Toušeň a Čelákovice na severu, Brandýs nad Labem na severozápadě, Mochov, Přerov nad Labem – Lysá nad Labem na východě, dále Jirny a další obce na jihu.

c.1. Návrh členění území změny č. 2 na funkční plochy a podmínky jejich využití

Schváleným zadáním změny č. 2 byly určeny plochy, které jsou vymezeny katastrálními hranicemi parcel dle jednotlivých lokalit.

Vymezená území změnou č. 2 navazují na změnu č. 1. Území byla rozdělena do 5ti lokalit, které doplňují schválený územní plán obce Nehvizdy o nové potřeby vyplývající z rozvoje městyse. Celková urbanistická koncepce změnou č. 2 získá nové rozvojové území pro bydlení, občanskou vybavenost a využití již vymezených ploch ZN pro sportovní a rekreační využití obyvatel.

Lokalita č. 1 upravuje zbývající ornou plochu OP uvnitř zástavby na lépe využitelnou plochu ZVO2 navazující plochy ZVO1, určené pro zemědělskou komerci (sady, zahradnictví, ekologické farmy atd.). Jižní část území lok.č.1 vymezuje změna č. 2 jako plochu VS – smíšená obchodu a služeb. A to v rozsahu ploch pro stejnou funkci VS 3 na sousedních pozemcích již vymezených schváleným územním plánem obce Nehvizdy. Tím byla doplněna urbanistická koncepce, která smíšené plochy pro obchod a služby situuje podél stávající silnice II/611. Z této silnice se, po vybudování obchvatu stane hlavní příjezdová ulice do centra městyse.

Lokalita č. 2 mění plochu bývalé drůbežárny na plochu obytnou s návazností na stávající obytnou rozvojovou plochu a na centrum obce prostřednictvím nové plochy pro občanskou vybavenost. V ploše bude zachována stávající alej na okraji

severní hranice bývalé drůbežárny a doplněn zelený pás v šířce 10 m podél komunikace III/2453 .

Z lokality č. 2 změny č.2 ÚP obce Nehvizdy je vypuštěna zastavitelná plocha pro VN nerušící výrobu a sklady.

Lokalita č. 3 byla zadáním určena pro výrobu el. energie prostřednictvím fotovoltaických článků. V průběhu projednávání zadání byla vypuštěna.

Lokalita č. 4 doplňuje vymezenou plochu pro sport o plochu určenou pro zázemí sportovního hřiště a možnost umístění předškolního zařízení.

Lokalita č. 5 upravuje již vymezené plochy ZN - nelesní zeleň tak aby mohla být doplněna cyklostezkou, která umožní bezkolizní přístup k rekreačním a sportovním plochám na severozápadní straně městyse a spojí radiální tahy pěšího a cyklistického provozu od Nehvizdek a od Lázní Toušeň. Zároveň umožní cyklistické spojení s katastrálním územím Mstětice prostřednictvím změny č. 1 ÚP Nehvizdy. Přesné vymezení cyklostezky v ploše ZN bude součástí následné studie zeleně.

Součástí změny č. 2 jsou úpravy regulativ některých zastavitelných a zastavěných ploch.

c.2. Limity využití území

Využití území a jeho limity vycházejí:

- z územně analytických podkladů, které se v současné době aktualizují
- z politiky územního rozvoje
- z místních podmínek území s vazbou na schválený územní plán obce Nehvizdy

- o Urbanistické omezení vychází ze způsobu zástavby a regulativ daných související zástavbou
- o Omezení ochrannými a bezpečnostními pásmy inženýrských sítí
- o Omezení vyplývající z napojení na technickou infrastrukturu a možnosti likvidace dešťových vod

c.3. Přehled a charakteristika ploch zastavěného a zastavitelného území změny č. 2 ÚP

Změna č. 2 mění funkční využití ploch následně:

- **Lokalita č. 1**
 - Změna orné půdy OP na funkční využití ZVO2 - zemědělská komerce
 - Změna orné půdy na plochu VS - smíšené obchodu a služeb

- **Lokalita č. 2**
 - Změna zastavěné plochy ZV a VN na plochu pro bydlení OV , plochu SV - občanskou vybavenost a ZN – nelesní zeleň .
 - Změna zastavěné plochy ZV - zařízení a stavby pro zemědělskou výrobu na plochu pro VN - nerušící výroba a sklady
 - Nová zastavitelná plocha VN byla na základě vyhodnocení SEA vypuštěna
 -

- **Lokalita č. 3**
 - Vypouští se

- **Lokalita č. 4**
 - Změna zastavitelné plochy VN - nerušící výroba a sklady na plochu SV/SO - občanská vybavenost MŠ, ZŠ a plochy sloužící k oddechu
- **Lokalita č. 5**
 - Úprava rozsahu ploch ZN - nelesní zeleň s možností následného umístění cyklostezky.

d) Koncepce veřejné infrastruktury

d.1. Dopravní řešení

Dopravní koncepce schváleného územního plánu obce Nehvizdy se nemění. Změna č. 2 ÚP nemá na základní dopravní systém vliv.

Lokalitou č. 5 změny č. 2 rozšířením ploch ZN umožní do systému pěší dopravy zařadit cyklostezku, která spojí plochy pro bydlení s plochami pro rekreaci a sport s návazností na radiální cyklotrasy z Lázní Toušeň a Čelákovic.

d.2. Zásobování vodou

Území vymezená změnou č. 2 budou napojena na stávající vodovodní řady městyse.

d.3. Kanalizace

Splašková kanalizace pro území vymezená změnou č. 2 bude zaústěna do stávajících kanalizačních řadů.

Odvod dešťových vod je určen na vlastních pozemcích retencemi a vsakováním.

d.4. Zásobování plynem a el. energií

Stejně jako vodovod a kanalizace budou plochy vymezené změnou č. 2 ÚP napojeny na stávající kapacity městyse.

d.5. Likvidace komunálního odpadu

Svoz a skladování tuhého komunálního odpadu zajišťuje v celém území k tomu určená firma se smluvním vztahem k městysi Nehvizdy, která bude zajišťovat i organizaci odvozu tříděného odpadu. Na území není umístěna žádná skládka TKO.

d.6. Návrh územního systému ekologické stability

Změna č. 2 ÚP obce Nehvizdy nezasahuje do žádných prvků systému ekologické stability.

e) Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES, ochrana před povodněmi, těžba nerostů a ochranná pásma

Uspořádání krajiny bude příznivě ovlivňovat lokalita č. 5. V rámci postupného budování cyklostezky budou realizovány i zelené plochy ZN, které výrazně ovlivní krajinný ráz severní části městyse Nehvizdy. Ostatní lokality nebudou mít zásadní vliv na uspořádání krajiny a ÚSES.

Stávající těžby nerostů v jižní části území se změna č. 2 nedotkne. Lokalita č. 4 je v chráněném území těžby. Z toho důvodu bude třeba jakoukoli stavební činnost na vymezené ploše dát k posouzení správci chráněné oblasti.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch změny č. 2 ÚP

Plochy vymezené změnou č. 2 ÚP Nehvizdy jsou dle schváleného zadání určeny k funkcím OV, ZVO 2, VN, VS, SV, SO a ZN. Způsob zástavby na těchto plochách vychází z podmínek a limitů, které byly stanoveny pro tyto plochy ve schváleném ÚP obce Nehvizdy doplňují se dle již zpracovaných a projednaných záměrů:

Plochy VN

- Jsou určeny pro výstavbu objektu pro skladování a nerušící výrobu. Pod pojmem nerušící výroba se rozumí např. montáže a kompletace finálních výrobků z již vyrobených komponentů, servisní služby, drobná výroba bez negativního vlivu na životní prostředí (exhalace, hluk) a obdobně. Nerušící výroba, montáže a skladování bude prováděno v uzavřených objektech.
- Zastavenost bude do 60%, objekty nepřesahující výšku 15m.
- V plochách VN bude 40% zeleně, která bude rozdělena na 30% v ploše pozemku a 10% na fasádách objektů.
- Nepřípustné jsou objekty s rušící výrobou, skladování a drobná výroba mimo objekty a objekty pro bydlení.

Plochy ZN - nelesní zeleň

- Regulativy pro nelesní zeleň ZN se upravují následně:
Plochy ZN jsou nezastavitelné, navržené pro výsadbu dřevin a založení travnatých ploch, v kombinaci vysoké, střední a nízké zeleně. Přípustné jsou vodní plochy, zařízení související s údržbou zelených ploch, pěší a cyklistické komunikace a potřebné podzemní a inženýrské sítě, jejichž trasy budou koordinované tak, aby minimálně na 60% plochy byla umožněna ucelená výsadba dřevin, nenarušená ochrannými pásmy inženýrských sítí.
- Přípustná jsou zařízení související s údržbou a obsluhou zelených ploch, cyklostezky, a potřebných inženýrských sítí včetně údržby a modernizace ČOV. Dále jsou přípustná drobná zařízení související s funkcí oddechu a rekreace.

Cyklostezka, která se bude umísťovat do ploch ZN

- Cyklostezka, která bude procházet plochami ZN, bude budovaná jako samostatná komunikace. Její trasa bude určena dle samostatné studie.
- Šířka cyklostezky bude minimálně 3m.

Plochy ZVO 2 - Plochy určené pro komerční využití zemědělských ploch - sady, zahradnictví, ekofarmy bez chovu zvířectva

- Přípustné jsou drobné objekty do 300m² určené k distribuci a prodeji pěstovaných produktů, přístřešky a sezónní dočasné objekty. Nepřípustné jsou trvalé objekty nad 300m² a vícepodlažní, objekty pro výrobu a bydlení.

Plochy VS - Plochy určené pro smíšenou funkci obchodu a služeb

- Přípustné jsou objekty polyfunkční spojené s bydlením. Objekty budou 2-3 podlažní + podkroví, zastavěnost bude do 40% území, nepřípustné jsou objekty bytové a výrobní.

Plochy OV - Regulativy zůstávají dle schváleného územního plánu

Plocha SV/SO - Určené pro občanskou vybavenost, rekreaci a oddech ve smyslu regulativu schváleného územního plánu. Pro umístění objektů občanské vybavenosti včetně ploch určených k oddechu ve vymezené ploše změnou č. 2 ÚP obce Nehvizdy , lok. č. 4, bude podmínkou, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních plochách. Případná opatření k ochraně před hlukem budou umístěna na ploše lokality č. 4.

Změna regulativů v zastavěných a zastavitelných plochách

Plochy OV - V plochách je přípustné budování rekreačních ploch a dětských hřišť na veřejných prostranstvích s tím, že nebudou převažovat nad plochami pro bydlení.

Plochy SV - Plochy pro mateřské, základní a střední školství se doplňuje o ostatní občanskou vybavenost, tj. zdravotnictví, kultura, stravování a ubytovací zařízení.

Plochy ZV - Zemědělská komerce. V plochách je přípustný chov drobného domácího a cizokrajného zvířectva.

Na plochách po těžbě v dobývacím prostoru, které jsou určené k rekultivaci je přípustně v rámci rekultivace provádět zemní úpravy, které budou sloužit pro umístění zeleně dle regulativ pro plochy LR- zeleň lesní .

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí

Území určené pro využití ZN, ZVO 2 a OV v rovinném nezalesněném terénu je využíváno převážně zemědělsky. Nové zastavitelné území pro OV je ornou půdou s příslušnou BPEJ.

Chráněná území

Z hlediska ochrany přírody a krajinných zájmových prostor nezasahují nově zastavitelné plochy změny č. 2 do žádného zvláště chráněného území podle § 14 zákona č. 114/1990 Sb.

Ovzduší

Předpokládanými bodovými zdroji znečištění ovzduší mohou být zdroje vycházející ze způsobu vytápění objektu (zemní plyn). Liniové zdroje znečištění souvisí s automobilovým provozem na komunikacích. Tento zdroj může být zmenšen větším využíváním železniční dopravy.

Hluk

Dominantním zdrojem hlukové zátěže je doprava na přilehlých komunikacích, tj. II/611 a D11. Hlukové zátěže vlastního provozu na plochách VN budou prověřovány v souvislosti s jejich využíváním. Vzhledem k tomu, že stávající i navrhovaná bytová zástavba a zástavba s trvalým pobytem osob není vzdálená, bude nutné všechna zařízení na VN navrhovaném a stávajícím prověřit na vliv hluku na plochy pro bydlení OV.

Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu

Zajištění požadavků CO a PO zůstává v platnosti dle schváleného ÚP dle vyhl. městyse Nehvizdy i pro změnu č. 2. Je třeba dodržet ustanovení Zák. č. 133/1995 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a Zák. č. 239/2000 Sb. o integrovaném záchranném systému, a Vyhl. č. 246/2001 Sb. a Vyhl. č. 380/2002 Sb. Stávající zdroje pož. vody nejsou rušeny, jako zdroj požární vody kromě stávajících vodních nádrží je možno využít síť hydrantů, osazených na vodovodní síti. Lokality musí být zajištěny požární vodou podle ČSN 73 0873. Dopravní obslužnost musí umožnit přístup dopravní techniky (šířky komunikací, obratiště). Nutno respektovat Vyhl. č. 501/2006 Sb.

Dle požadavku VUSS je nutno dodržet všeobecně platné zásady pro územní a stavební činnost v řešeném území.

Požární ochrana

- a) Přístupové komunikace k objektům budou průjezdné pro techniku zajišťující požární zásah a záchranné práce s možností odjezdu nebo s místy pro její otáčení (více část d1)Doprava)
- b) Při budování obecního vodovodu v zastavěném i zastavitelném území obce bude jednoznačně řešeno zásobování požární vodou dle požadavku § 41 odst.1 písmeno b) vyhlášky č.246/2001 Sb. (viz. Část d2) Zásobování vodou).

- c) Při nové výstavbě bude kolem objektů zachován požárně nebezpečný prostor ve smyslu platných předpisů a obecně technických požadavků na výstavbu.

g. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb

Pro území změny č. 2 je vymezena jako veřejně prospěšná stavba stávající příjezdová cesta k lokalitě č. 2 parc. č. 477/1 a 477/2 k.ú. Nehvizdy.