



ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEHVIZDY

Druhý svazek:

III. Textová část Odůvodnění Změny č. 3 územního plánu

IV. Grafická část Odůvodnění Změny č. 3 územního plánu – seznam

V. Poučení

Záznam o účinnosti Změny č. 3 ÚP Nehvizdy		
Orgán, který ÚPD vydal: Zastupitelstvo městyse NEHVIZDY	Datum nabytí účinnosti:	19. února 2015
Jméno, příjmení a funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele: Vladimír Nekolný starosta městyse Nehvizdy	Otisk úředního razítka:	Podpis oprávněné úřední osoby podpis

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEHVIZDY

Textová část Odůvodnění Změny č. 3 ÚP

ZPRACOVATELÉ:

Firma Kadlec K. K. Nusle, spol. s r. o., Praha 8, Chaberská 3

Projektant:

Ing. arch. Daniela Binderová

Grafické zpracování v digitální podobě: Štěpán Klumpar

OBSAH:

III. Textová část Odůvodnění Změny č. 3 ÚP	5
Úvodní část.....	5
1. Základní údaje o zakázce	5
1.1. Identifikační údaje obce	5
1.2. Smluvní zajištění zakázky	5
1.3. Průběh zpracování	5
1.4. Právní předpisy v oblasti územního plánování.....	5
2. Způsob provedení	5
2.1. Podklady řešení	5
2.1.1. Základní podklady	5
2.1.2. Územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady	6
2.1.3. Oborové podklady.....	6
2.2. Digitální zpracování Změny č. 3 územního plánu.....	7
A. Náležitosti dle správního řádu a výsledek přezkoumání souladu územního plánu.....	7
1. Náležitosti dle správního řádu	7
1.1. Postup při pořízení ÚP	7
1.2. Uplatněné námitky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí	8
1.3. Uplatněné připomínky	10
2. Výsledek přezkoumání souladu územního plánu.....	11
2.1. Přezkoumání souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	11
2.1.1. Politika územního rozvoje ČR.....	11
2.1.2. Územně plánovací dokumentace kraje	16
2.2. Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	23
2.2.1. Cíle územního plánování	23
2.2.2. Úkoly územního plánování	23
2.3. Přezkoumání souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	24
2.4. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	25
B. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	25
C. Stanovisko krajského úřadu.....	25
D. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu zohledněno	25
E. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty.....	25
1. Vymezení zastavěného území.....	28
1.1. Rušený text výroku ÚP	28
1.1.1. Původní znění	28
1.1.2. Pravidla pro rozhodování v území, která lze z textu akceptovat	29
1.2. Změny řešení ÚP	29
2. Základní koncepce rozvoje území obce a ochrana a rozvoj hodnot území.....	30
2.1. Rušený text výroku ÚP	30
2.1.1. Původní znění	30

2.1.2. Pravidla pro rozhodování v území, která lze z textu akceptovat	32
2.2. Změny řešení ÚP	32
2.2.1. Ke kap. 2.1. Základní koncepce rozvoje území	32
2.2.2. Ke kap. 2.2. Plochy dle způsobu využití a dle významu	33
2.2.3. Ke kap. 2.3. Ochrana a rozvoj hodnot území	35
2.3. Limity využití území	36
2.3.1. Ochrana nemovitých kulturních památek	36
2.3.2. Území s archeologickými nálezy	36
2.3.3. Ochrana přírodních hodnot	36
2.3.4. Nadregionální a regionální prvky ÚSES	37
2.3.5. Ochrana půdního fondu	37
2.3.6. Ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury	37
2.3.7. Ochrana vod a vodních zdrojů	38
2.3.8. Ochrana nerostných surovin, vlivy na terén	38
2.3.9. Hygienická ochranná pásma	38
3. Urbanistická koncepce	39
3.1. Rušený text výroku ÚP	39
3.1.1. Původní znění	39
3.1.2. Pravidla pro rozhodování v území, která lze z textu akceptovat	39
3.2. Změny řešení ÚP	39
3.2.1. Ke kap. 3.1. Návrh rozvoje území	39
3.2.2. Ke kap. 3.2. Zastavitelné plochy a plochy přestavby	39
3.2.3. Ke kap. 3.3. Systém sídlení zeleně	39
4. Koncepce veřejné infrastruktury	39
4.1. Rušený text výroku ÚP	39
4.1.1. Původní znění	39
4.1.2. Pravidla pro rozhodování v území, která lze z textu akceptovat	39
4.2. Změny řešení ÚP	39
4.2.1. Ke kap. 4.1. Dopravní infrastruktura	39
4.2.2. Ke kap. 4.2. Technická infrastruktura	39
4.2.3. Ke kap. 4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury	39
4.2.4. Ke kap. 4.4. Veřejná prostranství	39
5. Koncepce uspořádání krajiny	39
5.1. Rušený text výroku ÚP	39
5.1.1. Původní znění	39
5.1.2. Pravidla pro rozhodování v území, která lze z textu akceptovat	39
5.2. Změny řešení ÚP	39
5.2.1. Ke kap. 5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny	39
5.2.2. Ke kap. 5.2. Územní systém ekologické stability	39
5.2.3. Ke kap. 5.3. Plochy a liniové prvky s navrženou změnou využití v krajině	39
6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	39
6.1. Rušený text výroku ÚP	39
6.1.1. Původní znění	39
6.1.2. Pravidla pro rozhodování v území, která lze z textu akceptovat	39
6.2. Změny řešení ÚP	39
7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	39
7.1. Rušený text výroku ÚP	39
7.2. Změny řešení ÚP	39
8. Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	39
8.1. Rušený text výroku ÚP	39
8.2. Změny řešení ÚP	39
9. Stanovení kompenzačních opatření	39
9.1. Rušený text výroku ÚP	39
9.2. Změny řešení ÚP	39

10. Rozsah dokumentace	39
F. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	39
1. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území.....	39
1.1. Úvod	39
1.2. Bilance změn v území	39
1.2.1. Plochy bydlení a smíšené obytné plochy	39
1.2.2. Plochy výroby	39
1.2.3. Plochy veřejné vybavenosti a zeleně	39
2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	39
2.1. Vstupní údaje.....	39
2.2. Vyhodnocení potřeb obce.....	39
2.2.1. Vyhodnocení dle počtu obyvatel	39
2.2.2. Vyhodnocení dle počtu domů	39
2.3. Limitující kapacity veřejné infrastruktury	39
2.4. Únosnost rychlostí vývoje území – zachování charakteru obce	39
G. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	39
H. Vyhodnocení splnění požadavků Zadání	39
I. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje ...	39
J. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	39
1. Zemědělský půdní fond	39
1.1. Úvod	39
1.2. Metodika vyhodnocení záborů ZPF	39
1.2.1. Mapa BPEJ	39
1.2.2. Hranice zastavěného území dle zákona č. 231/99 Sb.	39
1.3. Vyhodnocení záboru ZPF	39
1.3.1. Vyhodnocení záboru ZPF dle BPEJ a druhů pozemků (kultur).....	39
1.3.2. Vyhodnocení záborů dle povodí	39
1.3.3. Investice do půdy	39
1.3.4. Areály a objekty zemědělské prvovýroby.....	39
1.3.5. Opatření k zajištění ekologické stability krajiny a pozemkové úpravy	39
1.3.6. Závěrečné zhodnocení a zdůvodnění záborů ZPF	39
2. Pozemky určené k plnění funkcí lesa	39
K. Návrh řešení civilní a požární ochrany	39
1. Řešení civilní ochrany.....	39
1.1. Metodika.....	39
1.2. Návrh řešení	39
1.2.1. Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.....	39
1.2.2. Zóny havarijního plánování	39
1.2.3. Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události.....	39
1.2.4. Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování	39
1.2.5. Skladování materiálu CO a humanitární pomoci.....	39
1.2.6. Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území	39
1.2.7. Záchrané, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události.....	39
1.2.8. Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií	39
2. Požární ochrana	39
L. Nejčastěji užívané zkratky	39
IV. Grafická část Odůvodnění Změny č. 3 ÚP	39
V. Poučení	39

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP

ÚVODNÍ ČÁST

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ZAKÁZCE

1.1. Identifikační údaje obce

Kraj:	Středočeský
Obec s rozšířenou působností:	Brandýs nad Labem–Stará Boleslav
Pověřený obecní úřad:	Čelákovice
Stavební úřad:	Čelákovice
Obec – městys:	Nehvizdy
Katastrální území:	702404 Nehvizdy
Výměra správního území:	983,21 ha
Nejnižší nadmořská výška:	200 m n.m. (Zálužský potok)
Nejvyšší nadmořská výška:	255 m n.m. (lokalita U havírny)

1.2. Smluvní zajištění zakázky

Podkladem pro zpracování Změny č. 3 územního plánu Nehvizdy je smlouva o dílo č. 429/2013 na zpracování Změny č. 3 územního plánu Nehvizdy, uzavřená mezi Městysem Nehvizdy jako zadavatelem Změny územního plánu a mezi f. Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., Praha 8, Chaberská 3, jako zpracovatelem Změny územního plánu.

1.3. Průběh zpracování

Podkladem pro zpracování Změny č. 3 ÚP Nehvizdy je Zpráva o uplatňování ÚP Nehvizdy, jejíž součástí je i Zadání Změny č. 3 ÚP Nehvizdy. Pořizovatelem je Úřad městysu Nehvizdy, pořizující Změnu ÚP na základě § 6, odst. 2. stavebního zákona.

Zadání bylo projednáno a schváleno dne 29. 8. 2013 v Zastupitelstvu městysu Nehvizdy usnesením č. 10/32/2013. Při projednání Zadání ÚP vydal Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství stanovisko, že Změnu č. 3 územního plánu není třeba posoudit z hlediska vlivu na životní prostředí (SEA).

Na základě schváleného Zadání Změny č. 3 územního plánu Nehvizdy byl v prosinci 2013 zpracován Návrh Změny č. 3 územního plánu Nehvizdy, Upravený návrh Změny č. 3 ÚP v červnu 2014, výsledný tisk pro úřední potřebu v lednu 2015.

1.4. Právní předpisy v oblasti územního plánování

Právní předpisy upravující oblast územně plánovací: zákon č. 183/2006 Sb. – o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů – dále jen stavební zákon, a vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb. – o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

2. ZPŮSOB PROVEDENÍ

2.1. Podklady řešení

2.1.1. Základní podklady

Smlouva o dílo č. 429/2013, uzavřená mezi objednatelem – Městysem Nehvizdy a zpracovatelem – Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., na zpracování Změny č. 3 Územního

plánu Nehvizdy
Zpráva o uplatňování ÚP, včetně projednaného a schváleného Zadání Změny č. 3 územního
plánu Nehvizdy (8/2013)
Katastrální mapa řešeného území v digitální podobě, ve formátu .dgn (vektorizovaná)
Databáze SPI KN
www.mapy.cz
Digitalizovaná sada vrstevnic systému ZABAGED (odpovídá mapám 1 : 10 000)
Základní mapa 1 : 50 000
Letecké snímky a ortofotomapy
Konzultace na OÚ Nehvizdy 25. 10., 25. 11. a 4. 12. 2013
Průzkum projektanta v terénu 6–8/2013

2.1.2. Územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady

Nadřazené dokumentace

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (AURS, spol. s r.o., Ing. arch. Milan Körner, 12/2011)
Územně analytické podklady Středočeského kraje
Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav (digitální data)

Dokumentace obce

Územní plán Nehvizdy (Ing. arch. Jiří Danda, 2007)
Změna č. 1 územního plánu Nehvizdy (Ing. arch. Jiří Danda, 2011)
Změna č. 2 územního plánu Nehvizdy (Ing. arch. Jiří Danda, 2012)

2.1.3. Oborové podklady

Demografie

Sčítání lidu, domů a bytů 2011 – předběžné výsledky (ČSÚ, 2012)
Sčítání lidu, domů a bytů 2001 – obyvatelstvo, byty, domy a domácnosti (ČSÚ, 2003)
Sčítání lidu, domů a bytů 1991 – obyvatelstvo, byty, domy a domácnosti (ČSÚ, 1993)

Historie a ochrana nemovitých kulturních památek

Seznam nemovitých kulturních památek (MK ČR)

Ochrana přírody a krajiny

Martin Culek a kol.: Biogeografické členění ČR (ENIGMA, Praha, 1996)
Zákres biochor (AOPK)

Územní systém ekologické stability

ÚTP Nadregionální a regionální ÚSES 1 : 50 000 (Ministerstvo pro místní rozvoj, 1996)
Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (AURS, spol. s r.o., Ing. arch. Milan Körner, 12/2011) – zákres nadregionálních a regionálních prvků
Územní systém ekologické stability (Geovision Plzeň, Hájek et al., 12/2013)

Zemědělský půdní fond

Mapy BPEJ – digitální podklad
Databáze SPI Katastru nemovitostí
Zákres hlavních melioračních zařízení a závlahových řadů (ZVHS)

Lesy

Informace o lesích ve správním území obce – výpis z katastru nemovitostí
Informace o lesích (ÚHÚL)

Dopravní infrastruktura

Autoatlas ČR 1:100 000, SHOCart spol. s r.o., 2008

Silniční mapa

www.idos.cz, jízdní řády autobusové dopravy

Jízdní řád, České dráhy, a.s.

Mapa cyklotras

Vodní hospodářství

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje

Hydrogeologické poměry ČSSR – díl I. a II. (1970)

Podklady ze Zemědělské vodohospodářské správy – meliorace, správa toků

Zákresy vodovodní a kanalizační sítě (ÚAP ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav, podklady Městysse Nehvizdy)

Energetika

Zákresy inženýrských sítí – vedení VVN, VN, VVTL plynovodů, VTL plynovodů, STL plynovodů, ropovodů a produktovodů (ÚAP ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav)

Elektronické komunikace

Zákresy inženýrských sítí – sdělovací vedení (ÚAP ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav)

Ochrana nerostných surovin, těžba

Podklady od Geofondu – dobývací prostory, chráněná ložisková území, výhradní ložiska, poddolované území, hlavní důlní díla, haldy, svážná území

2.2. Digitální zpracování Změny č. 3 územního plánu

Změna č. 3 územního plánu Nehvizdy je zpracováván digitálním způsobem v programu MicroStation, tj. ve formátu .DGN.

Pro zpracování zakázky byly využity katastrální mapy v digitální podobě (KM-D), tyto mapové podklady byly poskytnuty zadavatelem (Městys Nehvizdy), zdrojem je místně příslušný Katastrální úřad, a to s obsahem odpovídajícím katastrálním mapám k 12. 3. 2013, aktualizované zpracovatelem Změny ÚP k 1. 6. 2014.

Na základě tohoto mapového podkladu byly dále vyhotoveny datové vrstvy Změny územního plánu.

A. NÁLEŽITOSTI DLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU A VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. NÁLEŽITOSTI DLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

1.1. Postup při pořízení ÚP

Podkladem pro zpracování Změny č. 3 ÚP Nehvizdy je Zpráva o uplatňování ÚP Nehvizdy, jejíž součástí je i Zadání Změny č. 3 ÚP Nehvizdy. Pořizovatelem je Úřad městysse Nehvizdy, pořizující Změnu ÚP na základě § 6, odst. 2. stavebního zákona.

Zadání bylo projednáno a schváleno dne 29. 8. 2013 v Zastupitelstvu městysse Nehvizdy usnesením č. 10/32/2013. Při projednání Zadání ÚP vydal Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství stanovisko, že Změnu č. 3 územního plánu není třeba posoudit z hlediska vlivu na životní prostředí (SEA).

Na základě schváleného Zadání Změny č. 3 územního plánu Nehvizdy byl v prosinci 2013 zpracován Návrh Změny č. 3 územního plánu Nehvizdy. Návrh změny byl řádně

projednán, veřejná vyhláška i oznámení o projednání proběhly v zákonných termínech. Kladné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování obdržel pořizovatel ze dne 4. 6. 2014 dopisem č.j. 081978/2014/KUSK. Posouzený a upravený návrh změny byl veřejně projednán v červenci 2014, veřejná vyhláška i oznámení o konání veřejného jednání proběhly v zákonných termínech. Na základě došlých stanovisek, námitek a připomínek bylo zpracováno jejich vyhodnocení a vyžádána stanoviska k jejich navrženému řešení. Zastupitelstvu byla předložena změna k vydání.

1.2. Uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí

Manželé Klučinovi (datum doručení 27. 7. 2014)

Obsah námítky:

A. Změna zařazení pozemku p.č. 376/72 k.ú. Nehvizdy – rozšíření stávající OV 1 na celou výměru pozemku (na úkor plochy pro sport OS 1).

B. Pozemky p.č. 376/10, 376/11 a 376/94 k.ú. Nehvizdy (spoluvlastnictví) – odstranění plochy ZK 29.

C. Pozemek p.č. 376/1 k.ú. Nehvizdy – odstranění plochy ZK 29.

D. Část pozemku p.č. 200/4 k.ú. Nehvizdy (před vjezdem do areálu truhlárny) – odstranění plochy veřejného prostranství.

E. Pozemek p.č. 200/115 k.ú. Nehvizdy – odstranění plochy veřejného prostranství, ponechání plochy pro bydlení.

F. Pozemky p.č. 200/165, 200/166 a část p.č. 200/4 k.ú. Nehvizdy – vznik podélného parkoviště.

G. Pozemky p.č. 326/294, 326/305, 326/309, 326/18, 210 a 211, vše k.ú. Nehvizdy – podmíněný souhlas s obchvatem městyse.

Rozhodnutí o námitce:

K bodu A.: zamítá se.

K bodu B.: zamítá se.

K bodu C.: zamítá se.

K bodu D.: zamítá se.

K bodu E.: vyhovuje se částečně.

K bodu F.: již řešeno v návrhu změny (požadavek je v souladu se stávajícím řešením).

K bodu G.: zamítá se.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce

K bodu A.: Změna č. 3 územního plánu řeší pouze zastavitelné plochy a plochy přestavby odsouhlasené zastupitelstvem městyse v Zadání změny č. 3 ÚP, dále plochy stabilizované, ve kterých se upravuje vymezení skutečného stavu území (tj. změny, které proběhly v území od vydání ÚP a jeho Změn č. 1 a č. 2) a dále opravy formálních chyb předchozí dokumentace.

Požadavku podatele námítky není možné vyhovět, protože se týká zastavitelné plochy (tj. koncepce ÚP), nejedná se o aktualizaci stavu ani opravu formálních chyb, a uvedený záměr nebyl součástí Zadání Změny č. 3 ÚP.

Naopak by tato změna v území narušila koncepci řešení území, protože plocha OS 1 pro sport byla vymezena tak, aby navazovala na stávající sportovní areál (oddělený místní komunikací). Dále se tento požadavek na změnu v území zamítá také proto, že mezi uvedeným pozemkem p.č. 376/72 k.ú. Nehvizdy a plochou OV 1 se v části nachází další pozemek jiného majitele (p.č. 376/104 k.ú. Nehvizdy), který požadavek na změnu využití neuplatnil.

K bodu B.: Dle záznamu v katastru nemovitostí mají předmětné parcely p.č. 376/10, 376/11 a 376/94 k.ú. Nehvizdy osm vlastníků. Podatel námítky vlastní 1/4. Nikdo další z vlastníků námítku neuplatnil.

Pozemek p.č. 376/11 k.ú. Nehvizdy byl v Územním plánu Nehvizdy (po Změnách č. 1 a 2 ÚP) zařazen v ploše „OP orná půda, plochy pro pěstování zeleniny“. Výměra pozemku je cca 0,25 ha. Jedná se jednoznačně o zbytkový zemědělský půdní fond. Vzhledem k veřejnému zájmu na zvyšování podílu zeleně v kulturní krajině Nehvizd (posilování pilíře příznivého životního prostředí vůči dalším dvěma rozvinutějším pilířům udržitelného rozvoje území – naplňování prvního z cílů územního plánování) a vzhledem k záměru městyse o obnovu polní cesty – cyklostezky s doprovodnou krajinnou zelení, byla plocha přehodnocena a Změnou č. 3 ÚP jako zezeň krajinná. Dojde tak k „odstínění“ výrobních ploch na jižní straně od budoucí cyklostezky pásem krajinné zeleně.

Pozemek p.č. 376/10 k.ú. Nehvizdy byl v Územním plánu Nehvizdy (po Změnách č. 1 a 2 ÚP) zařazen ve stabilizované ploše „VN komerční plochy, nerušící výroba, sklady“. Změnou č. 3 ÚP došlo k nápravě administrativní chyby, tj. jedná se o zastavitelnou plochu pro výrobu, ne stabilizovanou. Návrh Změny č. 3 proto převádí část plochy VN – stav na plochu VN – návrh. Část plochy v šíři stejné jako je hloubka p.p.č. 376/11 k.ú. Nehvizdy, přiléhající k budoucí cyklostezce, byl vyhrazen pro veřejnou zezeň, a to ze stejných důvodů jako u p.p.č. 376/11 (viz výše).

Pozemek p.č. 376/94 k.ú. Nehvizdy byl v Územním plánu Nehvizdy (po Změnách č. 1 a 2 ÚP) zařazen v jižní části do plochy ZVO 2 plochy pro zemědělskou komerci, v severní části byl na pozemku vymezen pás krajinné zeleně ve stavu a pás komunikace v návrhu. Změna č. 3 ÚP nemění rozhraní vymezení mezi plochou ZVO 2 (ponechána, jen nově označena ZVz 1) a odděleným pásem pro zezeň a cyklostezku na severu; Změnou č. 5 ÚP se pouze odstraňuje dřívější administrativní chyba, která vymezovala krajinnou zezeň ve stavu, nově vymezena jako návrhová plocha ZK 29.

K bodu C.: Pozemek p.č. 376/1 k.ú. Nehvizdy byl v Územním plánu Nehvizdy (po Změnách č. 1 a 2 ÚP) zařazen v ploše „ZVO plochy pro zemědělskou komerci“.

Změna č. 3 ÚP navrhuje podél celé budoucí cyklostezky pruh krajinné zeleně ZK 29 (stromořadí), tedy i na předmětném pozemku. Vymezování veřejně přístupné zeleně v území Nehvizd vychází ze snahy posilovat pilíř příznivého životního prostředí ve vztahu dalším dvěma rozvinutějším pilířům udržitelného rozvoje území (naplňování prvního z cílů územního plánování). Tento pás je po uplatnění Změny č. 3 ÚP vymezen podél celé trasy cyklostezky.

Argument, že vymezením plochy ZK 29 je podateli námítky bráněno v přístupu na přilehlou polní cestu, je mylný a to hned ze dvou důvodů: Jednak plochou ZK může v případě potřeby být vedena příčná komunikace, jednak je uváděná polní cesta nově navržena jako cyklostezka a tedy nebude možné ji použít pro zemědělskou obsluhu území; bude pro ni platit zákaz vjezdu motorových vozidel. Obsluha předmětné parcely pro zemědělské účely je i nadále možná přes p.p.č. 376/39 v k.ú. Nehvizdy („ostatní komunikace“).

K bodu D.:

Část komunikace, která je v majetku podatele námítky, byla v Územním plánu Nehvizdy (po Změnách č. 1 a 2 ÚP) zařazena v návrhové ploše „komunikace místní a veřejná prostranství“. Stejně tak je tato část komunikace vedena i v návrhu Změny č. 3 ÚP, pouze s tou změnou, že není uváděná jako plocha návrhová, ale jako plocha stavová (stabilizovaná). Tím došlo k zařazení, které odpovídá skutečnosti.

Námítka požadovala změnu funkčního využití této části komunikace z veřejného prostranství (VP) na plochu výroby a skladování – zemědělská výroba (ZV). Vzhledem k tomu, že součástí Zadání Změny č. 3 ÚP nebyl požadavek na změnu zařazení této plochy do ploch s rozdílným způsobem využití (tj. úprava navrženého funkčního využití plochy) a ani se

nejedná o aktualizaci skutečného stavu (pozemek je v současné době veřejně přístupný a obsluhuje sousední pozemky až po vjezd do areálu zemědělské výroby, oplocení tohoto areálu tuto komunikaci nezahrnuje), není možné námitce vyhovět, protože změna v území řešená Změnou č. 3 ÚP v této ploše se netýká změny způsobu využití, ale pouze opravy formální chyby předchozí dokumentace. (Změna řešení u této komunikace tkví pouze v odstranění administrativní chyby, tedy, že plocha byla dříve vymezena jako návrhová a Změnou č. 3 ÚP byla převedena dle skutečnosti do stavu.)

Dále je třeba k zamítnutí uvést také skutečnost, že západní část stávající komunikace na p.p.č. 200/4 je zároveň příjezdovou komunikací k stabilizované ploše bydlení na st.p.č. 344 až 346 (minimálně v rozsahu odbočky ke stávajícím bytovým domům) a dále k zastavitelné ploše BV 9 a k východní části zastavitelné plochy BV 10 (p.p.č. 200/192), ke kterým není možno zajistit přístup jiným způsobem, a tyto plochy BV 9 a BV 10 byly jako plochy pro bydlení vymezeny i v předchozí etapě ÚPD (stav ÚP po Změně č. 1 a č. 2 ÚP), Změna č. 3 ÚP nemění jejich zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití, ale pouze administrativní chybu (plochy byly dříve vymezeny jako stabilizované, nově zařazeny jako zastavitelné).

K bodu E.: Plocha na p.p.č. 200/115 k.ú. Nehvizdy byla na základě místního šetření při řešení Změny č. 3 ÚP překvalifikována na plochu veřejného prostranství (přístupová plocha pro garáže). Na základě podané námítky bude část pozemku, zaklíněného mezi garážemi a bytovkou, převeden zpět do plochy pro bydlení (BV), vzhledem k tomu, že se tím z funkčního hlediska nevylučuje možnost komunikačního propojení mezi ulicí Horoušanská a stávajícími garážemi. Vhodnější a logičtější by však byla plocha veřejného prostranství. Část pozemku mezi jižními garážemi a ulicí Horoušanská zůstane, po ústní dohodě s vlastníkem, v ploše veřejného prostranství.

K bodu F.: Podatel námítky uvádí potenciální možnost výstavby podélného parkoviště v ulici Horoušanská. Realizace tohoto záměru je již v návrhu Změny č. 3 ÚP umožněna vymezením stabilizované plochy VP veřejná prostranství. Způsob řešení záměru a dohoda mezi vlastníkem a samosprávou není předmětem územního plánování.

K bodu G.: Vymezení jižního obchvatu městyse je součástí Územního plánu Nehvizdy (po Změnách č. 1 a 2 ÚP). Předmětem řešení Změny č. 3 ÚP u tohoto záměru je pouze formální sloučení plochy pro dopravní infrastrukturu a plochy doprovodné liniové zeleně podél této plochy v jeden celek (beze změny koncepce), a to z důvodu znění § 9, odst. (3) vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění (který do ploch dopravní infrastruktury zahrnuje mimo jiné i doprovodnou a izolační zeleň). Nedošlo zde ke změně řešení, a tedy ani k žádné změně podmínek v lokalitě, uvedené podatelem námítky. Trasování obchvatu není předmětem řešení Změny č. 3 ÚP.

1.3. Uplatněné připomínky

ŘSD ČR, odbor přípravy staveb

číslo jednací připomínky datum doručení přip. za ŘSD vyřídil
14304-ŘSD-14-110 29. 7. 2014 Ing. Veronika Fléglová

Znění připomínky:

„...navrhované plochy BV 6, BV 7, BV 10, BV 11 a BV 12. Jejich okraj je situován těsně na hranici stávající limitní izofony ve výšce nad terénem. Ve výšce vyšších pater již bude jistě nadlimitní... V této souvislosti upozorňujeme, že naše organizace nebude v budoucnu nést žádnou právní nebo finanční zodpovědnost za rozhodnutí o umístění nové obytné zástavby v takto nevhodném území. Proto požadujeme do podmínek využití (kapitola 6.2.1) pro výše uvedené lokality doplnit podmínku, že součástí dokumentace pro umístění

staveb bude prokázání dodržení platných hygienických limitů s ohledem na dopravu na dálnici D11 s tím, že veškerá opatření na snížení negativních účinků dopravy na D11 budou součástí výstavby v předmětných lokalitách.

Dále upozorňujeme, že plochy DS2, ZV4, VN14, VN 15, VN 16 zasahují do OP dálnice D11. Do podmínek pro využití těchto lokalit požadujeme doplnit požadavek respektování OP D11, resp. § 32 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, dle kterého lze v OP provádět stavby jen na základě povolení vydaného silničním správním úřadem a za podmínek v povolení uvedených.“

Vyhodnocení připomínky:

Připomínám se nevyhovuje.

Žádná z navrhovaných ploch BV 6, BV 7, BV 10, BV 11 a BV 12 nezasahuje do ochranného pásma dálnice D11 s výjimkou jižního okraje plochy BV 10. Již ve fázi společného jednání pořizovatel reagoval na připomínku ŘSD č.j. 82- ŘSD-14-110 ze dne 22. 1. 2014 tak, že bylo do návrhu Změny č. 3 ÚP dopsáno k charakteristice plochy BV (oddíl 6.2.1 textové části): „V ploše BV 10 lze umísťovat budovy pouze mimo ochranné pásmo dálnice.“

Navrhované zastavitelné plochy jsou převzaty z platného ÚP Nehvizdy se zapracovanými Změnami č. 1 a 2 ÚP. Výše zmíněné plochy jsou součástí řešení Změny č. 3 ÚP jen z toho důvodu, že se opravuje formální administrativní chyba, kdy jsou plochy v platné dokumentaci uváděny jako stavové plochy a Změna č. 3 ÚP je přetahuje v souladu se skutečností do návrhových ploch. K žádným jiným změnám oproti platné dokumentaci nedochází.

Dalším důvodem nevyhovění připomínce je skutečnost, že pořizovatel si není vědom žádného právního předpisu, který by opravňoval do ploch mimo ochranné pásmo dopisovat požadavek uvedený v připomínce. Dotčený orgán v oblasti hygienických předpisů pořizovateli nezaslal stanovisko s požadavky na úpravu návrhu změny.

V připomínce bylo napsáno upozornění, že plochy DS 2, ZV 4, VN 14, VN 15, VN 16 zasahují do ochranného pásma dálnice D11. Z toho vyšel i požadavek na doplnění podmínky do textové části návrhu Změny č. 3 ÚP. Všechny výše uvedené plochy jsou opět převzaté z již platné územně plánovací dokumentace městyse, kde došlo buď k opravám formálních chyb, nebo zrušení vnitřní sítě navržených obslužných komunikací jako nadbytečného prvku v územním plánu. Plochy změn jsou patrné v hlavním výkrese Změny č. 3 ÚP. Doplnovat jako podmínku funkčních ploch opisování zákonných povinností vztahujících se k ochrannému pásmu je ve výrokové části nadbytečné a uvádění citací právních předpisů (které se mohou za platnosti ÚP změnit) za nepřijatelné.

2. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU

2.1. Přezkoumání souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

2.1.1. Politika územního rozvoje ČR

Z Politiky územního rozvoje České republiky, schválené Vládou ČR dne 20. července 2009, vyplývají pro území obce tyto požadavky:

ke kap. 2: Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

Tabulka č. A1: Republikové priority územního plánování

úkol	vliv Změny č. 3 ÚP Nehvizdy
(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. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.	V řešeném území se uplatňují architektonické a urbanistické hodnoty, které byly nově vymezeny Změnou č. 3 ÚP. Změny v území jsou navrženy tak, aby nedošlo k jejich narušení. Civilizační hodnoty nebudou narušeny, Změna č. 3 ÚP nemění základní koncepci ÚP. Přírodní hodnoty – plochy zeleně v krajině jsou navrženy k ochraně a rozvoji, Změna č. 3 ÚP rozsahy navržených ploch zeleně rozšiřuje. Kulturní nezastavěná krajina je chráněna vymezením podmínek rozvoje ploch s rozdílným způsobem využití (ochrana nezastavěného území) nově Změnou č. 3 ÚP. V krajině jsou nově doplněny Změnou č. 3 ÚP plochy pro ÚSES. Místa zvláštního zájmu jsou vymezena návrhem nových ploch krajinné zeleně a vymezením stávajících ploch k ochraně.
Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.	Upadání krajiny v řešeném území v důsledku nedostatku lidských zásahů není aktuální hrozbou.
(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.	V řešeném území došlo v minulém desetiletí k rychlému nárůstu počtu obyvatel a výstavbě nových ucelených ploch obytné zástavby s odlišným charakterem, než je zástavba historického centra obce. V zájmu obce je stírání těchto rozdílů. Změna č. 3 ÚP proto navrhuje i pro stávající novou obytnou zástavbu možnosti využití i pro jiné než obytné funkce nerušícího charakteru (obč. vybavenost).
(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. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.	Zachování komplexnosti pohledu je garantováno zvažováním možností území a zkoumáním zařaditelnosti jednotlivých záměrů do rozvojových ploch, jejich rozmístění v prostoru a funkční využití, při zvážení ochrany známých hodnot. Požadavky obyvatel území se projevují zapracováním dílčích požadavků do Změny č. 3 ÚP, v některých případech bylo třeba hledat kompromisní řešení. Vzhledem k blízkosti hlavního města nelze při určení cílové velikosti obce vycházet z demografického vývoje (je zde vysoký tlak imigrace), ale pouze z únosnosti rozvoje území – navržen rozvoj území přiměřený kapacitám veřejné infrastruktury, nově prověřeno Změnou č. 3 ÚP. Změny v území navržené Změnou č. 3 ÚP se primárně soustřeďují na zvyšování kvality života obyvatel před vymežováním zastavitelných ploch – cyklostezka, základní škola apod.
(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.	Území obce se nenachází v regionu postiženém hospodářskými problémy díky blízkosti hlavního města. Tato problematika se řeš. území dotýká jen okrajově.
(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.	Řešené území vykazuje přechodový charakter mezi městským a venkovským prostředím, venkovský charakter sídla je stírán přirozeným vývojem. Změna č. 3 ÚP v této věci nic nemění.

úkol	vliv Změny č. 3 ÚP Nehvizdy
(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů (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. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.	V zastavěném území obce se nachází plochy typu brownfields v malém rozsahu (býv. areál Xaverov, dvůr v Nehvizkách), mezi zástavbou jsou proluky jen v malém rozsahu. Změna č. 3 ÚP navrhuje nové rozvojové plochy pro výrobu pouze minimálně, ve většině případů pouze převádí dříve vymezené plochy stabilizované, které nebyly dosud zastavěny, na zastavitelné (formální úprava). Rozvoj je navržen tak, aby v krajině nevznikaly nové solitéry zástavby.
(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 a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.	Nové záměry Změny č. 3 ÚP jsou umístěny organicky v návaznosti na stávající využití území stejného nebo podobného druhu, těžba ani nové plochy výroby se nenavrhují (pouze dochází k úpravě hranic mezi různými plochami dříve navrženými), plochy výrobní byly již dříve navrženy s nerušícím charakterem. Plochy bydlení jsou již od předchozích etap ÚP umísťovány převážně v návaznosti na stávající plochy bydlení tak, aby rozsah veřejných prostranství s komunikacemi pro obsluhu trvale obydlených ploch byl co nejmenší (minimalizace nákladů na veřejnou liniovou infrastrukturu). Plochy jsou vymezeny tak, aby byl minimalizován zásah do ploch ochrany přírody a krajiny. Plochy pro ÚSES jsou Změnou č. 3 ÚP nově navrženy. Krajinné prvky (plochy zeleně v krajině, vodní plochy a toky, lesy) jsou vymezeny a respektovány. Krajinný ráz bude zachován. Přírodní zdroje se v řešeném území nachází (plochy nerostných surovin), Změnou č. 3 ÚP jsou vymezeny plochy umožňující jejich těžbu.
(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) 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, způsobů pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.	Obec se nachází v rozvojové oblasti, v území s převahou orných půd s minimálním rozsahem ploch zeleně v krajině a mezi krajinou a sídlem. ÚP vymezil rozšíření ploch zeleně plošně v krajině, Změna č. 3 ÚP tento rozsah upřesňuje. Plochy poznamenané lidskou činností (po těžbě) jsou navrženy k rekultivaci. Prostupnost krajiny je řešena návrhem komunikací v krajině (pro pěší a cyklisty).
(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).	Změna č. 3 ÚP podporuje turistické využití krajiny, navrhuje cyklistické a pěší trasy v krajině. Agroturistika a poznávací turistika se v řešeném území vzhledem k jeho charakteru neuplatňuje. Trasy pro běžky a hipotrasy nejsou územním plánem navrhovány, jejich budování v krajině není územním plánem vyloučeno.
(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.	Dostupnost dopravní a technické infrastruktury v obci je v současné době dostatečná. Prostupnost krajiny byla již dříve řešena návrhem systému komunikací (směr Mstětice), doplňuje se návrh nové komunikace směr lesopark. K fragmentaci krajiny nedojde – koridory staveb dopravní a technické infrastruktury vymezené v ZÚR SK a doplněné do ÚP Změnou č. 3 ÚP, které

úkol	vliv Změny č. 3 ÚP Nehvizdy
	zasáhnou do scelených ploch orné půdy, jsou navrženy již v souběhu s jinými stávajícími stavbami – trasa vysokorychlostní železniční tratě (VRT) v souběhu s dálnicí D11, trasa přípoje ropovodu s ropovodem Družba, trasa VVN se stávající trasou VVN.
Nepřípustné je vytváření nových úzkých hrdel na trasách dálnic, rychlostních silnic a kapacitních silnic; jejich trasy, jsou-li součástí transevropské silniční sítě, volit tak, aby byly v dostatečném odstupu od obytné zástavby hlavních center osídlení.	V ÚP byla dříve navržena plocha pro MÚK na dálnici D11, Změnou č. 3 ÚP upřesněna, úzké hrdlo nevzniká. Dříve navržené silnice jsou v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby.
(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.	Systém veřejné dopravy je v obci dostačující (interval 1/2 hodiny ve špičce ve spojení veřejné autobusové dopravy s Prahou, 20 min. k metru).
Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).	Změna č. 3 ÚP nemění významným způsobem rozsah vymezené zástavby, nebude mít nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Ochrana stávající zástavby před hlukem již byla řešena v předchozích etapách ÚP návrhem obchvatu Nehvizd a Nehvizdek. Jsou navrženy trasy a komunikace pro cyklistickou dopravu.
(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 umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní.	Území není ohrožováno záplavami, sesuvy ani vodní erozí. Ochranou proti větrné erozi budou navrženy plochy krajinné zeleně. Záplavové území vodních toků není stanoveno. Vodní toky nevybřežují v prostoru zástavby, nedochází k ohrožení nemovitostí. Plochy pro rozlivy nebyly vymezeny.
Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.	Přirozená retence území je zvyšována návrhem ploch pro zeleň v krajině a na okrajích sídla, a doplněna pravidly nakládání s dešťovými vodami. Dešťové vody v sídle: Vsakování v místě vzniku bylo již v ÚP navrženo dříve, jako přednostní před odvodem vody do vodotečí. Změna č. 3 ÚP systém nemění.
(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.	Záplavové území se na území obce neuplatňuje.
(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umisťování 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 v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.	Umístění veřejné infrastruktury je řešeno v předchozích etapách ÚP, Změna č. 3 ÚP tyto návrhy pouze upřesňuje, nově jsou doplněny výkresy technické infrastruktury. Nově jsou Změnou č. 3 ÚP navrženy plochy pro cyklostezku. Dopravní dostupnost nadřazených center je dostatečná.
Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.	Není řešitelné na úrovni územního plánu jedné obce.
Při územně plánovací činnosti stanovit podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční,	Není řešitelné na úrovni územního plánu jedné obce. ÚP již dříve vymezil plochu pro MÚK na dálnici

úkol	vliv Změny č. 3 ÚP Nehvizdy
silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní síť pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.	D11, koridory pro silnici č. II/245, železniční trať č. 231 a vysokorychlostní železniční trať v souladu se ZÚR SK.
(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 nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.	ÚP byl již v předchozích etapách řešen komplexně. Jsou řešeny nároky na veřejnou infrastrukturu, tj. jsou vymezena veřejná prostranství, plochy občanského vybavení a plochy dopravní a technické infrastruktury. Soukromý sektor bude moci uplatnit požadavky při projednání Změny č. 3 ÚP.
(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. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest.	Veřejná autobusová doprava je na území obce dostatečná. Železniční doprava se uplatňuje okrajově. Sídlo je dobře dostupné osobní individuální dopravou po stávající silniční síti. Síť pěších a cyklistických cest je doplněna novými komunikacemi a trasami.
(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.	Obec má vybudován vodovod pitné vody. Čištění odpadních vod je řešeno stávajícím systémem odkanalizování a ČOV, která je navržena k rozšíření.
(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.	V řešeném území se neuplatňuje.
(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.	V řešeném území se neuplatňuje.

ke kap. 3: Rozvojové osy a rozvojové oblasti

Území se nenachází ve specifické oblasti, nachází se v rozvojové oblasti OB1 (Praha), kde je možno očekávat rozvoj větší, než jaký plyne z demografické struktury.

ke kap. 4: Specifické oblasti

Řešené území není součástí specifické oblasti.

ke kap. 5: Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Do území zasahují plánované stavby dopravní infrastruktury:

- KD1 – trasa kombinované dopravy C65 (Polsko) – Frýdlant – Liberec – Turnov – Mladá Boleslav – Milovice – Lysá nad Labem – Praha. Koridor se v řešeném území uplatňuje souběhem dálnice D11 a navrženého koridoru VRT železniční tratě. Trasa VRT je již v ÚP zapracována, Změnou č. 3 ÚP se mění z územní rezervy na zastavitelný koridor.

ke kap. 6: Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Do území zasahují plánované stavby technické infrastruktury:

- E10 – koridor VVN 400 kV, zdvojení vedení V410 Výškov – Čechy-střed.
- DV1 – koridor pro zdvojení ropovodu Družba.

Obě liniové stavby jsou do ÚP zapracovány Změnou č. 3 ÚP jako koridory vedení technické infrastruktury.

ke kap. 7: Další úkoly pro územní plánování

Nejsou stanoveny.

2.1.2. Územně plánovací dokumentace kraje

V řešeném území se uplatňují Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, dále ZÚR SK (AURS, spol. s r.o., Ing. arch. Milan Körner, 12/2011), které byly schválené zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011 (usn. č. 4-20/2011/ZK).

Z této dokumentace vyplývají pro území obce tyto požadavky:

Textová část

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vyplývají tyto úkoly, které byly ve Změně č. 3 ÚP řešeny následovně:

Ke kap. 1 „Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění URÚ“

Tabulka č. A2: Naplnění priorit územního plánování kraje

úkol	vliv Změny č. 3 ÚP Nehvizdy
(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.	Městys Nehvizdy je rychle se rozvíjející obec sídelního charakteru (převaha obytných ploch) s vyhovující veřejnou infrastrukturou a s přiměřeným obytným prostředím. Vztah životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel je nevyvážený, krajina trpí nedostatkem zeleně. ÚP již dříve tyto nedostatky řešil, chybějící územní prvky navrhl, Změna č. 3 ÚP koncepci zeleně doplňuje a rozvíjí.
(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v PÚR ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).	Požadavky Politiky územního rozvoje ČR jsou vyhodnoceny v předchozí kapitole, do Změny č. 3 ÚP byly zapracovány. Z Programu rozvoje Středočeského kraje nevyplývají pro území městyse Nehvizdy specifické požadavky.
(03) /.../ území regionů se soustředěnou podporou státu vymezených dle Strategie regionálního rozvoje ČR /.../	Netýká se území Nehvizd.
(04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech /.../ Brandýs nad Labem–Stará Boleslav.	Městys Nehvizdy má přirozenou spádovost do Prahy, vyjádřenou jak sítí nadřazené dopravní a technické infrastruktury, tak i vazbami na nabídku pracovních příležitostí, zdravotnictví, školství a sociální péče, včetně dojížděky za obchodem a kulturou.
(05) Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby: /.../ Z uvedených bodů se uplatňuje pouze bod: q) zlepšení spojení nižších center k vyšším a středním centrům a k trasám nadřazené silniční sítě; r) zlepšení železničního spojení v koridoru Praha – Lysá nad Labem – Milovice – Mladá Boleslav	Dopravní spojení obce s nadřazenými centry je dobré díky procházející dálnici D11. Koridor pro přestavbu žel. tratě Praha – Lysá nad Labem je do Změny č. 3 ÚP zapracován.

úkol	vliv Změny č. 3 ÚP Nehvizdy
(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na: a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;	Krajina městyse Nehvizdy je krajina s převahou orných půd a nedostatkem zeleně v krajině. ÚP dříve navrhl vznik ploch zeleně v krajině pro její zatraktivnění pro obyvatele, Změna č. 3 ÚP tento návrh doplňuje a rozvíjí.
b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;	Rozvoj obce je regulován ustanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití.
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;	Prostředí obce je průměrné, urbanistické a architektonické hodnoty jsou Změnou č. 3 ÚP doplněny. Mezi hodnoty je možno počítat jednotlivé zachovalé stavby a historická jádra sídel. Fragmentace krajiny vyplývá ze současné situace (vysoký počet procházejících nadřazených vedení inž. sítí, hustá dopravní síť). Změna č. 3 ÚP zapracovává nové koridory dopravní a technické infrastruktury, fragmentace se tím však nezvyšuje. Srůstání sídel se v území neuplatňuje.
d) upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;	Ve Změně č. 3 ÚP je vymezen stávající charakter krajiny a požadavek na doplnění ploch zeleně v krajině.
e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.	V řešeném území se využívání přírodních zdrojů navrhuje v oblasti těžby nerostných surovin – Změnou č. 3 ÚP byly vymezeny plochy s možností těžby.
(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na: a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné propustnosti krajiny;	V ÚP byl již v předchozích etapách navržen rozvoj odpovídající dosavadnímu demografickému vývoji v území, poloze obce v rozvojové oblasti, s přihlédnutím k dobré stávající veřejné vybavenosti. Změnou č. 3 ÚP jsou stávající plochy veřejné zeleně nově vymezeny a doplněny o nové plochy. Veřejná infrastruktura je v ÚP rozvíjena tak, aby byla dostatečná pro budoucí rozvoj obce, doplňují se všechny složky – veřejná dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení, veřejná prostranství se zelení a další krajinná zeleň.
b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;	Zastavěné území je využito, k zástavbě byly v ÚP vymezeny vybrané proluky (zahrady) a plochy k přestavbě. Části ploch prázdných areálů byly vymezeny Změnou č. 3 ÚP k přestavbě. Změnou č. 3 ÚP byly vymezeny stávající plochy veřejné zeleně v sídle a navrženy nové plochy.
c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace – vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech: /.../ - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek /.../	Územím jsou vedeny navrhované cyklotrasy po stávajících komunikacích a cyklostezky po samostatných komunikacích, řešení navržené v předchozích etapách ÚP je Změnou č. 3 ÚP doplněno.
d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);	V řešeném území se neuplatňuje, takové provozy mohou být součástí výrobní zóny.
e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;	V území byly Změnou č. 3 ÚP navrženy plochy pro realizaci ÚSES a dále plochy zeleně v krajině. KPÚ se v řešeném území nepořizuje.
f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;	V řešeném území se nenachází PUPFL, plochy pro les nejsou navrhovány.
g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a	Dopravní a technická vybavenost obce bude rozvíjena v souladu se stávajícími koncepcemi, Změna č. 3 ÚP

úkol	vliv Změny č. 3 ÚP Nehvizdy
na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.	konceptu nemění.
(08) Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. /.../	V řešeném území se neuplatňuje.
(09) Podporovat zlepšení vazeb částí území kraje s územím sousedních krajů /.../.	Řešené území se nenachází na okraji kraje.

Ke kap. 2. „Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu“: Dle bodu (10) ZÚR SK je obec součástí rozvojové oblasti OB1.

Tabulka č. A3: Úkoly pro rozvojovou oblast OB1

úkol	vliv Změny č. 3 ÚP Nehvizdy
(11) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území: a) vytvářet podmínky pro realizaci hlavních železničních tratí mezinárodního významu (vč. vysokorychlostních tratí) v nových koridorech do směrů: Ústí nad Labem, Plzeň, Brno, České Budějovice, a tím i vytvořit podmínky pro zlepšení regionální (příměstské) železniční dopravy na stávajících tratích;	V řešeném území je vymezen zastavitelný koridor dopravní infrastruktury pro VRT Praha – Poříčany – (Brno).
c) zlepšit vazby osídlení doplněním MÚK na stávajících trasách D a R – c.3) Nehvizdy na D11 (napojení Čelákovic),	Do ÚP byla již dříve zapracována MÚK na dálnici D11, připojující sil. č. III/2455, v budoucnu II/245 na D11; Změnou č. 3 ÚP se pouze mění formální zakres této plochy (zapojeny dříve vymezené plochy pro související zeleň).
e) rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields;	V předchozích etapách ÚP byly vymezeny plochy pro výrobní zónu ve vztahu k dálnici D11 a přeložce sil. č. II/611.
h) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejm. kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;	Rozvoj obce vychází z blízkosti Prahy a z dobrého stávajícího spojení obce s Prahou v systému PID.
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;	V zastavěném území je minimum ploch vhodných pro transformaci k bydlení, jsou zde pouze proluky v malém množství, vymezeny již v předchozích etapách ÚP k zástavbě.
k) vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;	V území jsou podmínky pouze pro rekreaci pěší a cyklistickou, ve Změně č. 3 ÚP navrženy nové vhodné trasy a komunikace.
l) chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;	ÚP v předchozích etapách řešil otázku zeleně v krajině, jsou navrženy nové plochy zeleně v návaznosti na cestní síť.
n) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;	Hodnoty území jsou ve Změně č. 3 ÚP vymezeny.
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.	ÚP v předchozích etapách řešil dotvoření hodnot krajiny návrhem ploch zeleně kolem sídla a kolem komunikací.
body b) až d), f), g), j) m)	V řešeném území se neuplatňují.
(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování: a) zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;	Změna č. 3 ÚP zapracovává a zpřesňuje koridor pro silnici č. II/245 včetně MÚK na D11, trasu železnice VRT a koridor přestavby žel. tratě č. 231.
b) vymezit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť	ÚP v předchozích etapách řešil přeložku silnice č. II/611 – obchvat Nehvizd.

úkol	vliv Změny č. 3 ÚP Nehvizdy
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; body c), e), f) g)	Limitem pro rozvoj území městyse jsou v první řadě: kapacita ČOV, kapacita školních a předškolních zařízení, malý rozsah ploch veřejných prostranství zvl. se zelení. Změna č. 3 ÚP tyto limity rozvoje identifikuje a bilancuje. V řešeném území se neuplatňují.

Ke Kap. 3. „Zpřesnění specifické oblasti, vymezení v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu“ – v řešeném území se neuplatňuje.

Ke Kap. 4. „Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu“:

V řešeném území se neuplatňuje žádná plocha krajského významu, uplatňují se zde koridory dopravní a technické infrastruktury:

Dopravní infrastruktura:

Tabulka č. A4: Úkoly pro rozvoj dopravní infrastruktury

úkol	vliv Změny č. 3 ÚP Nehvizdy
(117) ZÚR navrhuje doplnění MÚK: b) na dálnici D11 MÚK Nehvizdy jako VPS D135;	Zpracováno v předchozích etapách ÚP a upřesněno ve Změně č. 3 ÚP, koridor v ÚP Nehvizdy označen DS 1.
(124) ZÚR zpřesňuje trať č. 231 Praha Vysočany – Lysá nad Labem jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu D207.	Koridor nově vymezen Změnou č. 3 ÚP, v ÚP Nehvizdy označen DD 2.
(126) ZÚR zpřesňuje koridory pro vysokorychlostní trať na území Středočeského jako koridory pro veřejně prospěšné stavby: c) D202 pro trať Praha – Brno, úsek Praha – Poříčany;	Koridor byl do ÚP zpracován v předchozích etapách jako územní rezerva, Změnou č. 3 ÚP se mění na zastavitelný koridor, v ÚP Nehvizdy označen DD 1.
(128) ZÚR stanovují pro územní plánování zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro dopravní stavby koridor v šířce 600 m (s výjimkou koridorů pro zdvojkolejnění, kde je koridor v šířce 200 m).	Oba výše uvedené koridory byly upřesněny Změnou č. 3 ÚP na základě tohoto ustanovení ZÚR SK na 200 m (D207) a 600 m (D202).
(138) ZÚR stanovují pro územní plánování úkol zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro dopravní stavby: b) pro silnice II. (III.) třídy koridor v šířce 180 m. Výše uvedené šířky mohou být proměnné, resp. menší, v závislosti na podmínkách průchodu koridoru daným územím s ohledem na jeho hodnoty a konfiguraci terénu. V případech rozšíření, resp. rekonstrukce, kdy je koridor stabilizován, vymezuje se územní ochrana v poloviční šířce (tj. 150, resp. 90 m).	Koridor nově vymezen Změnou č. 3 ÚP, v ÚP Nehvizdy označen DS 3, a to v šířce 180 m. V místě potenciální kolize se stávajícím dvorem v Nehvizdkách se koridor zužuje.
(142) ZÚR navrhuje na vybrané silniční síti tyto koridory pro umístění přeložek a obchvatů: 107) koridor pro umístění stavby D135 – silnice č. II/245: napojení Čelákovice na silnici D11 (vč. nové MÚK na dálnici D11)	Zpracováno v předchozích etapách ÚP, ve Změně č. 3 ÚP doplněn pro silnici č. II/245 (obchvat Nehvizdek) koridor DS 3.

Technická infrastruktura:

Tabulka č. A5: Úkoly pro rozvoj technické infrastruktury

úkol	vliv Změny č. 3 ÚP Nehvizdy
(157) ZÚR zpřesňuje koridor E10 (z PÚR 2008) pro vedení VVN 400 kV TR Výškov – TR Čechy Střed jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu E02.	Koridor pro umístění vedení VVN byl do ÚP nově zpracován Změnou č. 3 ÚP, zasahuje pouze území dosud nezastavěné.

(159) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování: a) zajistit vymezení a územní ochranu pro stavbu E10 (dle PÚR) v šířce 600 m a jeho koordinaci se záměry v územních plánech obcí.	Koridor vymezen Změnou č. 3 ÚP v požadované šíři.
(165) ZÚR zpřesňují koridor DV1 (z PÚR 2008) pro ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění) jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu R01.	Koridor pro umístění vedení ropovodu byl do ÚP zapracován Změnou č. 3 ÚP, zasahuje i dříve vymezené zastavitelné plochy pro výrobu.
(169) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování: a) zajistit vymezení a územní ochranu pro stavby R01 až R03 v šířce 300 m a jeho koordinaci se záměry v územních plánech obcí.	Koridor vymezen Změnou č. 3 ÚP v požadované šíři.

Ke Kap. 5. „Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území“

Přírodní hodnoty:

Tabulka č. A6: Ochrana přírodních hodnot

úkol	vliv Změny č. 3 ÚP Nehvizdy
(197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí: d) plochy pro těžbu nerostných surovin d.1) využívaná výhradní ložiska s dobývacími prostory	Plochy pro těžbu nerostů jsou v řešeném území evidovány Změnou č. 3 ÚP a vymezen rozsah možné těžby.
(198) ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území: a) respektovat ochranu přírodních hodnot krajské úrovně.	Všechny tyto prvky jsou vedeny jako limit využití území, aktualizovány Změnou č. 3 ÚP a návrh respektuje omezení z nich plynoucí.
b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami /.../	V řešeném území je krajina stabilizována, ÚP v předchozích etapách navrhl doplnění ploch zeleně v krajině.
d) při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu;	Vliv navržených dopravních staveb na krajinný ráz bude posuzován v návazných podrobnějších územních dokumentacích.
f) vedení nových dopravních staveb ve volné krajině navrhovat přednostně mimo zvláště chráněná území, lokality soustavy NATURA 2000, mokřadní ekosystémy /.../;	Navržené koridory dopravní infrastruktury nezasahují do uvedených ploch ochrany, které se v území nenacházejí.
i) vytvářet podmínky pro šetrné využívání ložisek nerostů. Při vymezování ÚSES hledat plochy mimo ložiska nerostů, vznik překryvu ložiska skladebnou částí ÚSES umožnit jen v nezbytných případech a při zohlednění stanovených dobývacích prostorů. Při povolování hornické činnosti vycházet z toho, že vymezení biocenter a biokoridorů přes ložiska nerostů není překážkou jejich využívání. V takových případech je nezbytné podporovat funkci ÚSES jak při samotné těžbě, tak při jejím ukončování a zejména rekultivaci těžbou dotčeného území, kdy dojde za předem stanovených podmínek k vytvoření funkčního prvku ÚSES.	Součástí řešení ÚSES je i LBC 7, které je vymezeno v prostoru po dokončené těžbě (plocha už byla vyjmutá z dobývacího prostoru) s napojením LBK 7-18 a LBK 7-9, tyto LBK z části prochází dobývacím prostorem – plochou těžby, mohou být realizovány až po vytěžení příslušného úseku. Realizace biokoridorů ÚSES v této lokalitě může být součástí rekultivace po dokončené těžbě.
j) při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;	ÚSES veden v maximální míře po plochách dříve navržené zeleně v krajině, z části po plochách ZPF – navrzeny jako změna kultury z orné půdy na TTP.
k) při řešení změn využití území a upřesňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na území přírodních hodnot. /.../	Při upřesňování tras liniových staveb budou přírodní hodnoty zohledněny.
l) řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability;	Změna č. 3 ÚP vymezuje plochy pro ÚSES nově. Ke střetům dochází při křížení biokoridorů s koridory dopravní infrastruktury – D11, navrženým koridorem pro VRT železniční trať, navrženým koridorem pro silnici č. II/245 a plochou pro MUK Nehvizdy na D11,

	dochází také ke křížení se silnicemi III. třídy a místními komunikacemi, tato problematika je ve Změně č. 3 ÚP Nehvizdy řešena.
--	---

Kulturní hodnoty:

Tabulka č. A7: Ochrana kulturních hodnot

úkol	vliv Změny č. 3 ÚP Nehvizdy
(201) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot: a) při realizaci rozvojových záměrů v širším okolí památkově chráněných území a objektů respektovat kulturně historické hodnoty (tj. především hodnoty urbanistické a architektonické) a zvažovat možné střety s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu;	V obci se nachází nemovité kulturní památky a další objekty jako doklady historie místa a historických stavebních typů. Tyto objekty jsou Změnou č. 3 ÚP vymezeny jako hodnoty území.
b) stanovit podmínky pro využití kulturních hodnot pro cestovní ruch, s tím, že budou prosazovány trvale udržitelné formy cestovního ruchu a doprovodných služeb.	Kulturní hodnoty území pro cestovní ruch jsou méně významné, ÚP nepředpokládá zvýšení cestovního ruchu v území.

Civilizační hodnoty:

Tabulka č. A8: Ochrana civilizačních hodnot

úkol	vliv Změny č. 3 ÚP Nehvizdy
(202) Za významné civilizační hodnoty Středočeského kraje jsou považovány: b) nadmístní silniční síť tvořená dálnicemi /.../ D11	Tato hodnota je v ÚP respektována.
c) železniční trať celostátních drah /.../ Praha – Lysá nad Labem, /.../ (dvoukolejné, elektrifikované trať s připravovanou modernizací)	Tato hodnota je v ÚP respektována.

Ke Kap. 6. „Vymezení cílových charakteristik krajiny“

Tabulka č. A9: Cílové charakteristiky krajiny

úkol	vliv Změny č. 3 ÚP Nehvizdy
(206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich: a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, /.../	Krajina řešeného území je s převahou orných půd, doplňují se prvky zeleně a plochy pro ÚSES.
b) rozvíjet retenční schopnost krajiny;	V řešeném území se neuplatňuje.
c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;	V řešeném území se neuplatňuje.
d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;	Zastavěné území je využito, byly vymezeny vybrané proluky k zástavbě. Plochy přestavby byly vymezeny. Významná část rozvojových ploch dle ÚP je proto umístěna mimo zastavěné území.
e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;	Rozvoj chat není v území navrhován, cestovní ruch se zde neuplatňuje.
f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;	Území obce je architektonicky i urbanisticky průměrné, s malým rozsahem hodnot k ochraně.
g) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu;	Nejsou navrhovány.

h) stavby a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit charakteristiky krajinného rázu /.../	Jedná se o navržené koridory dopravních staveb a trasu VVN. Stavby navrženy dle ZÚR SK. Prověřování vlivu na krajinný ráz bude předmětem návazných podrobnějších dokumentací po upřesnění trasy.
(207) ZÚR stanovují úkol pro územní plánování: a) upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.	Charakter krajiny příměstské předpokládá změny, cílem je doplnění ploch zeleně, byly navrženy již v předchozích etapách ÚP, Změnou č. 3 ÚP se pouze upřesňují.
(210) ZÚR vymezují krajinu příměstskou v územích odpovídajících těmto charakteristikám: a) polyfunkční charakter s významným zastoupením bydlení; b) její části jsou dotčeny civilizačními jevy;	Tyto jevy se v území uplatňují.
(211) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich: a) vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení; b) změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a propustnost pro nemotorovou dopravu.	Změny v území jsou navrženy tak, aby byl posilován prvek ekologicky stabilních ploch, doplněny plochy zeleně a komunikace pro pěší a cyklisty.

Ke Kap. 7. „Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“

Stavby a opatření v ZÚR SK vymezené jako veřejně prospěšné, jsou jako veřejně prospěšné navrženy i ve Změně č. 3 ÚP Nehvizdy.

Grafická část

- Výkres Uspořádání území kraje – území je součástí rozvojové oblasti republikové úrovně OB1.
- Výkres Plochy a koridory nadmístního významu – do řešeného území zasahují:
 - Koridor pro umístění stavby silnice č. II/245: napojení Čelákovice na silnici D11 (vč. nové MÚK na dálnici D11). Změnou č. 3 ÚP se doplňuje zákres koridoru.
 - Koridor vysokorychlostní tratě Praha – Poříčany – (Brno). Stavba je jako koridor zapracována do ÚP Nehvizdy, Změnou č. 3 ÚP se mění z územní rezervy na zastavitelný koridor.
 - Koridor železniční tratě č. 231: Mstětice, Čelákovice, přeložky, rekonstrukce. Změnou č. 3 ÚP se koridor nově vymezuje.
 - Vedení 400 kV – TR Výškov – TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda – Zlosyň) – ve správním území úsek zkapacitnění. Změnou č. 3 ÚP se koridor nově vymezuje.
 - Koridor ropovodu Družba (přípolož/zkapacitnění). Změnou č. 3 ÚP se koridor nově vymezuje.
 - Plochy pro ÚSES: nejsou vymezeny.
- Výkres Oblasti se shodným krajinným typem – území je vymezeno jako U21 krajina příměstská.
- Výkres Veřejně prospěšné stavby a opatření – prvky uvedené ve výkrese Plochy a koridory nadmístního významu jsou zároveň zařazeny jako VPS (VPO nejsou vymezena):
 - D135 Koridor pro umístění stavby silnice č. II/245
 - D202 Koridor vysokorychlostní tratě Praha – Poříčany
 - E02 Vedení VVN 400 kV – TR Výškov – TR Čechy Střed
 - R01 ropovod Družba, přípolož (okrajově)
- V Koordinačním výkrese a dalších výkresech Odůvodnění zobrazuje v území limity využití území: stávající dopravní infrastrukturu (silnice, železnice), stávající technickou infrastrukturu (trasy VVN 400 kV, 220 kV a 110 kV, ropovod a

produktovod, plynovody VVTL, plynovody VTL + RS plynu), o.p. vodního zdroje 2. stupně, ochrana nerostných surovin (dobývací prostory, chráněná ložisková území, výhradní ložiska). Do ÚP Nehvizdy jsou tyto limity využití území aktualizovány Změnou č. 3 ÚP, která bude stávající stavby a limity využití území respektovat.

Vyhodnocení: Změna č. 3 ÚP Nehvizdy není v rozporu se ZÚR Středočeského kraje, požadavky ZÚR SK jsou splněny.

2.2. Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

2.2.1. Cíle územního plánování

ad 1) Předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území

Změna č. 3 ÚP řeší a aktualizuje rozsah ploch pro všechny základní funkční složky území v rozsahu přiměřeném velikosti obce. Změna nenaruší dříve vymezenou rovnováhu pilířů udržitelného rozvoje, dílčím způsobem upravuje všechny tři složky.

ad 2) a 3) Soulad veřejných a soukromých zájmů při rozvoji území a Koordinace zájmů a konkretizace ochrany veřejných zájmů

Změna č. 3 ÚP řeší rozvoj sídla na základě koordinace zjištěných potřeb a možností území na jedné straně a rozvojových záměrů veřejných i soukromých subjektů na straně druhé.

Ochrana veřejných zájmů je vyjádřena novým vymezením hodnot území, aktualizací ploch a liniových prvků veřejné infrastruktury a zeleně krajinné a aktualizací návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření.

ad 4) Ochrana hodnot přírodních, kulturních a civilizačních

Ochrana hodnot je nově vymezena v kap. 2.3. Ochrana hodnot území Textové části I.

ad 5) a 6) Ochrana nezastavěného území

Ochrana nezastavěného území se uplatňuje ve Změně č. 3 ÚP maximálním respektováním dříve vymezeného rozsahu zastavitelných ploch, k novému vymezení zastavitelných ploch na úkor volné krajiny (nezastavěného území) dochází pouze při určování využití proluk mezi dosud vymezenými zastavitelnými plochami a mezi nově navrženou trasou cyklostezky.

2.2.2. Úkoly územního plánování

Tabulka č. A10: Splnění úkolů územního plánování

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,	Zpracování Změny č. 3 ÚP předcházelo provedení detailního průzkumu území, který nově identifikoval přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, doplnil limity využití území, zjistil stav území s ohledem na plochy s rozdílným způsobem využití a hranici zastavěného území. Tato zjištění jsou v návrhu Změny č. 3 ÚP respektována.
b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,	Změna č. 3 ÚP koncepci rozvoje území pouze upřesňuje, zvláště s ohledem na urbanistický charakter zástavby území, na ochranu hodnot území a na ochranu nezastavěného území a krajiny.
c) prověřovat a posuzovat potřebu změn	Změna č. 3 ÚP prověřila známé záměry v území, které

v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,	vyhodnotila s ohledem na jejich vhodnost a možnost zapracování do ÚP, s ohledem na ochranu veřejných zájmů (limity využití území, ochrana ZPF, ochrana krajiny) a přihlédla k možnostem napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,	Změna č. 3 ÚP doplnila textovou část v kap. 6 Textové části I. – Podmínky ploch s rozdílným způsobem využití.
e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,	Změna č. 3 ÚP doplnila textovou část v kap. 6 Textové části I. – Podmínky ploch s rozdílným způsobem využití, s uvedením podmínek pro jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby.
f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),	Etapizace nebyla navržena vzhledem k fragmentálnímu charakteru navržených změn v území – Změna č. 3 ÚP provádí celkovou aktualizaci ÚP.
g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,	V území nebylo zaznamenáno žádné nebezpečí ekologických a přírodních katastrof.
h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,	V území je vymezen dostatek dříve navržených ploch pro výrobu nerušící, zemědělskou i pro zahradnictví, Změna č. 3 ÚP tento stav pouze místně upřesňuje.
i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,	V řešeném území se nenachází významné lokality s narušenou urbanistickou strukturou, bydlení v sídle je rozvíjeno směrem k modernímu kvalitnímu bydlení.
j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,	Dříve navržené rozvojové plochy těsně navazují na zastavěné území s cílem minimalizovat náklady na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Změna č. 3 ÚP tento stav nemění.
k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,	Požadavky CO byly řešeny v předchozích etapách ÚP Změna č. 3 ÚP řešení nemění.
l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,	V území nebyly vymezeny plochy pro sanace a asanace, byly pouze vymezeny plochy přestavby (zemědělský dvůr v Nehvizdkách, býv. areál Xaverov).
m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,	Pro Změnu č. 3 ÚP nebylo zpracováno Vyhodnocení vlivu Změny č. 3 ÚP na životní prostředí a Vyhodnocení vlivu Změny č. 3 ÚP na prvky systému Natura 2000, kompenzační opatření proto nejsou vymezena.
n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,	Těžba nerostných surovin je v území Změnou č. 3 ÚP navržena v rozsahu stanoveného dobývacího prostoru.
o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.	Tvorba ÚP je komplexní činnost, která využívá poznatky mnoha oborů; při Změně č. 3 ÚP byly tyto obory zohledněny.

2.3. Přezkoumání souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 3 ÚP Nehvizdy byla zpracována a projednána dle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, 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.

2.4. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 3 ÚP Nehvizdy byla projednána s dotčenými orgány chránícími zájmy podle zvláštních právních předpisů. Z jejich stanovisek uplatněných v rámci společného jednání o návrhu vyplynuly požadavky na úpravu návrhu. Stanoviska dotčených orgánů byla respektována a zapracována do územně plánovací dokumentace.

Rozpory ve smyslu ustanovení § 4 odstavce 7) stavebního zákona a ustanovení § 136 odstavce 6) správního řádu při projednávání Změny č. 3 ÚP nebyly řešeny.

B. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

(obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí)

Ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje k návrhu zadání Změny č. 3 ÚP Nehvizdy vyplývá, že není požadováno zpracování Vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb.

Dále ze stanoviska vyplývá, že lze vyloučit významný vliv územního plánu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti systému Natura 2000 stanovené příslušnými nařízeními vlády.

Z toho důvodu nebylo nutno vyhodnocovat vlivy ÚP na udržitelný rozvoj území.

C. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU

(podle § 50 odst. 5 stavebního zákona)

Viz kap. B.

D. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO

(s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly)

Viz kap. B.

E. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Úvod

Územní plán Nehvizdy byl pořizován od r. 1998, zpracováván a projednáván převážně v době platnosti předchozí právní úpravy stavebního zákona (zákon č. 50/1976 Sb. – o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 135/2001 Sb. – o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, ve znění pozdějších předpisů.). Vydání ÚP bylo provedeno již za platnosti nové právní úpravy, platné od 1. 1. 2007 (zákon č. 183/2006 Sb. – o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb. – o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území).

ÚP byl vydán 23. 7. 2007, tj. půl roku po začátku platnosti nového stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, v době, kdy důsledky změn v legislativě nebyly ještě všeobecně známy ani mezi projektanty, ani mezi pořizovateli, včetně nadřízeného orgánu územního plánování (souhlasné stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 12. 7. 2007).

Tak se stalo, že z hlediska postupu pořizování byla tato ÚPD vydána jako „územní plán“ formou opatření obecné povahy, avšak z hlediska obsahu a formy dokumentace odpovídala předchozí právní úpravě. Byly zaznamenány tyto nedostatky:

Textová část:

- není členěna na výrok a odůvodnění, texty logicky směřující do jedné nebo druhé části jsou vzájemně a neoddělitelně promíšeny,
- po formální stránce sice členění textu výroku odpovídá příloze č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb. (ve znění platném k 1. 1. 2007), avšak obsah těchto kapitol je dále členěn bez zohlednění dalších požadavků změněné legislativy, terminologie apod.,
- jedná se z cca 80 % o texty popisné a odůvodňovací, které nemohou být součástí výroku ÚP;
- chybí textová část odůvodnění dle přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb. (ve znění platném k 1. 1. 2007), včetně části přezkumové (dle § 53, odst. 4 a 5 stavebního zákona, ve znění platném k 1. 1. 2007, a náležitosti dle správního řádu),
- rozdělení ploch s rozdílným způsobem využití neodpovídá §§ 4 – 19 vyhl. č. 501/2006 Sb., které určují základní škálu způsobů využití území.

Grafická část:

- grafická část po formální stránce neodpovídá příloze č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb. (ve znění platném k 1. 1. 2007), obsahuje pouze výkresy: „Hlavní výkres“, „Doprava“ a „Veřejně prospěšné stavby“,
- z výrokové části chybí Výkres základního členění a celá výkresová část Odůvodnění (Koordinační výkres; Výkres širších vztahů, Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF a PUPFL); z veřejné infrastruktury není řešen výkres technické infrastruktury,
- rozdělení ploch s rozdílným způsobem využití neodpovídá §§ 4 – 19 vyhl. č. 501/2006 Sb., které určují základní škálu způsobů využití území,
- v Hlavním výkrese nejsou uvedeny všechny navrhované prvky, místo toho se zde nachází grafické prvky Odůvodnění (např. některé limity využití území).

Na tuto dokumentaci později navázaly dvě změny ÚP (Změna č. 1 ÚP – vydání 27. 6. 2011, nabytí účinnosti 13. 7. 2011; Změna č. 2 ÚP – vydání 31. 5. 2012, nabytí účinnosti 16. 6. 2012).

Textové části dokumentací Změny č. 1 ÚP a Změny č. 2 ÚP již byly koncipovány po formální stránce (rozdělení na výrok a odůvodnění) správně, avšak vlastní texty výrokové části nebyly po formální stránce koncipovány jako změny výroku ÚP (textové změny jednotlivých ustanovení), ale jako samostatný text, který je navíc opět zatížen popisem a odůvodněními.

Grafická část byla doplněna o Výkresy základního členění (ale jen v rozsahu měněných částí, chybí tedy celé správní území), nebyly zpracovány změnové výkresy k výkresu Doprava, opět chybí výkresy Odůvodnění ÚP.

Následně byla vyhotovena dokumentace právního stavu (7/2012), zahrnující textovou část, Hlavní výkres a Koordinační výkres. Zásadním problémem je textová část, která je volnou kompilací předchozích tří dokumentací, takovou textovou část nelze za skutečnou dokumentaci právního stavu považovat. Nadto obsahuje opět převážně popisné a informativní části. Na závěr obsahuje kompilaci textů odůvodnění, přičemž dokumentace právního stavu ÚP textovou část odůvodnění obsahovat nemůže (každá etapa má odůvodnění vlastní, společně vytvořit nelze).

Ze všech výše uvedených důvodů proto vyplývá, že územní plán ve stávající podobě vykazuje řadu formálních vad, které vedou k nepřehlednosti, nesrozumitelnosti a v dílčích částech i ke vzájemným rozporům a znesnadňují orgánům veřejné správy rozhodování v území.

Proto zastupitelstvo Městysse Nehvizdy dne 25. 4. 2013 usnesením č. 7/28/2013 rozhodlo o pořízení Změny č. 3 ÚP, která by měla:

- a) upravit dokumentaci po formální stránce do formy a obsahu odpovídající legislativě,
- b) zapracovat dílčí změny v území, které vyplynuly z aktuálních potřeb městysse.

Vzhledem k tomu, že od vydání ÚP (2007) uplynulo již šest let, rozhodl Městys Nehvizdy, že Změna č. 3 ÚP bude pořizována na základě Zprávy o uplatňování ÚP (§ 55, odst. 1. stavebního zákona), přičemž Zadání Změny č. 3 ÚP bylo součástí této zprávy.

Ze Zprávy o uplatňování ÚP vyplynuly mimo výše uvedené další úkoly Změny č. 3 ÚP, a to zvláště:

- c) potřeba aktualizace skutečného stavu využití území a hranice zastavěného území, aktualizace vymezení veřejné infrastruktury a revize dříve vymezeného návrhu veřejně prospěšných staveb,
- d) zapracování požadavků plynoucích ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které byly vydány až po vydání ÚP Nehvizdy.

Rušený text výroku ÚP

Vzhledem k tomu, že dosavadní výrok ÚP nebyl členěn na kapitoly v souladu s příl. č. 7 vyhl. 500/2006 Sb., v platném znění, a texty Změn ÚP nebyly koncipovány jako změnové texty původního výroku, nelze jednoznačně stanovit znění výroku ÚP, tj. jeho právního stavu, a proto ani provést jeho opravu dílčím způsobem; je třeba text po formální stránce celý zrušit a nahradit novým zněním. Změna obsahu výroku a jeho úpravy jsou komentovány v jednotlivých následujících kapitolách, kde je uveden rušený text s přeškrtnutím.

Samostatně jsou uvedeny rušené texty jednotlivých kapitol obou změn.

Následující kapitoly textové části Odůvodnění jsou zpracovány ve vztahu k jednotlivým kapitolám výrokové části ÚP, vždy v tomto pořadí:

- X.1. rušený text výroku ÚP a jeho změn, důvody vedoucí k jejich rušení, v závěru textu vymezení, která ustanovení mají charakter výroku ÚP a budou dále akceptována nebo výrokem Změny č. 3 ÚP zrušena (= vymezení skutečného stávajícího výroku ÚP);
- X.2. změny řešení ÚP – návrh úpravy formulací výroku textu (formální změny) a jejich příp. odůvodnění; věcné návrhy Změny č. 3 ÚP – vlastní změny řešení a jejich odůvodnění.

Předmětem následných projednání je v každé kapitole část X.2., v části X.1. se nestanovují věcné změny.

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

1.1. Rušený text výroku ÚP

1.1.1. Původní znění

Původní výrok ÚP (2007)

a.1.) 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 Čelákovic.

Rozsah řešeného území — v měřítku 1:5000 je řešeno území v katastrálních hranicích sídla.

Katastrální území obce sousedí s těmito katastry:

S — Čelákovice

SZ — Mstětice — Zeleneč

JZ — Jirny

J — Horoušany

V — Vyšehořovice

Velikost katastru sídelního útvaru dle údajů Krajské databanky z 25.6.1990 je 982 ha.

a.2.) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Návrhem ÚP bylo vymezeno zastavěné území následovně:

- hranice stávající zástavby
- hranice připravovaných staveb dle schválených územních rozhodnutí a stavebních povolení
- hranice ostatních ploch — komunikace, parkoviště a zpevněné plochy

Změna č. 1 ÚP (2011)

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 Čelákovic.

Rozsah řešeného území — v měřítku 1:5000 je řešeno území v katastrálních hranicích sídla.

Katastrální území obce sousedí s těmito katastry:

S — Čelákovice

SZ — Mstětice — Zeleneč

JZ — Jirny

J — Horoušany

V — Vyšehořovice

Velikost katastru sídelního útvaru dle údajů Krajské databanky z 25.6.1990 je 982 ha.

Velikost katastrálního území městyse Nehvizdy je 982 ha. Rozsah řešeného území územním plánem je dán katastrálními hranicemi Nehvizd.

Vymezení zastavěného území městyse zůstává v rozsahu schváleného územního plánu obce.

Vymezení změny č. 1. ÚP

Dle schváleného zadání je změna č. 1 vymezena hranicemi parc. č. 379/1, 385/1, 4 a 5 a 384/1–5, 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 rozvojové plochy pro VN — komerční plochy, nerušící výrobu a sklady, mimo zastavěné území.
- 3) Návrh nových zelených ploch ZN.
- 4) Návrh nové cyklostezky.

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

Změna č. 2 ÚP (2012)

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.

Důvod rušení:

Jedná se o informativní a popisné texty, nestanovují pravidla pro rozhodování v území. Významná část se ani netýká stanoveného obsahu a rozsahu textu (tj. vymezení zastavěného území).

1.1.2. Pravidla pro rozhodování v území, která lze z textu akceptovat

Ani v jednom ze tří textů nejsou taková pravidla uvedena.

1.2. Změny řešení ÚP

Změna č. 3 ÚP doplňuje formulaci textu výroku a mění vymezení hranice zastavěného území.

V území se stanovuje tzv. hranice zastavěného území (ZÚ) dle § 58 stavebního zákona, uvedena v grafické části.

Změnou č. 3 ÚP se doplňuje v textové části:

- ve kterém výkrese je vymezena tato hranice zastavěného území,
- k jakému datu se vymezuje.

V řešeném území se uplatňuje 10 zastavěných území o celkové výměře 111,00 ha.

Hranice zastavěného území vychází z grafického vymezení v dokumentaci Právního stavu ÚP po Změně č. 2. Hranice byla změněna tak, aby odpovídala znění § 58 stavebního zákona.

Ze ZÚ byly vyloučeny:

- pozemní komunikace a železnice,
- lokality, které byly zakresleny v ÚP jako zastavěné, ale k zástavbě ve skutečnosti nedošlo, vyloučeny jak ze ZÚ, tak ze stabilizovaných ploch pro bydlení nebo výrobu (nejrozsáhlejší lokality: bydlení – jižní část Nehvizd za bytovkami a severovýchodní část za novou výstavbou; zemědělská výroba – severní část Nehvizd; výroba – severně od areálu Cefast s.r.o.);
- drobné úseky na základě upřesnění hranice na hranice parcel.

Do ZÚ byly doplněny:

- bydlení – nová výstavba v jihozápadní a severovýchodní části Nehvizd, starší zástavba v jižní části Nehvizdek,
- technická infrastruktura – čistírna odpadních vod,
- výroba – nová výstavba ve výrobní zóně západně od Nehvizd (Best a.s., Olymptoy s.r.o.), a areál Schiedel s.r.o. ve výrobní zóně U havírny v jižní části katastru,
- drobné úseky na základě upřesnění hranice na hranice parcel,
- plochy soliterních staveb v krajině.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

2.1. Rušený text výroku ÚP

2.1.1. Původní znění

Původní výrok ÚP (2007)

Podklady:

- průzkumy a rozborů projektanta
- konzultace s představiteli obce
- konzultace se správci sítí infrastruktury
- Generel ÚSES
- aktualizované mapy 1:5000, 1:10000 – digitalizace
- generel kanalizace a vodovodu
- schválené oddělovací plány
- podklady pro komerční zónu Nehvizdy – Jih

Vstupní vymezení a regulativy pro zpracování návrhu územního plánu jsou dané následovně:

- zpracovaný a schválený územní systém ekologické stability
- vedení stávajících inženýrských sítí s odpovídajícími ochrannými pásmy (vedení VN, dálkové kabely a atd.)
- prostor pro ČOV, včetně retenční nádrže
- bonitní zařazení zemědělské půdy
- komunikace II/611 a návrh obchvatu

Při zpracování návrhu výkresů byly prováděny konzultace se zástupci obce.

V průběhu konzultací s Místním úřadem byl projednán způsob zpracování všech připomínek zadání územního plánu do návrhu. Postupně byly vyjasňovány další požadavky obce na novou výstavbu v nových lokalitách.

Po roce 2000 dochází ke stárnutí populace s přírůstkem obyvatel za podmínky doplnění technické infrastruktury a výstavby bytů.

Obec leží na bývalé hlavní výpadekové 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 průjezdni doprava, avšak s podnikatelským rozvojem posledních let je částečně nahrazena průjezdni 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: Toušev 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.

Toto okolí poskytuje kromě pracovních příležitostí (dojížděka za prací) i chybějící vybavení—služby, školství, zdravotnictví, kultura, bezpečnost, atd.

Pracovní příležitosti, podnikatelská sféra

Obec poskytuje v poslední době řadu pracovních příležitostí i v nových podnikatelských oborech. Do nedávné doby byla největší koncentrací pracovních příležitostí v obci pobočka Drubežářských závodů Xaverov, nyní plemenný chov Xaveros a Ross a provoz ZD Šestajovice, tedy zemědělská výroba, která je nyní provozována i několika soukromými zemědělci a akciovou společností Vyšehořovice.

Další možností zaměstnání je lomařská těžba žáruvzdorných jílovců (nacházející se též v katastrech Vyšehořovic a Horoušan) se související keramickou výrobou (Severočeské keramické závody Most, komíny Schiedel) na jižním okraji katastru, napojená vlečkou na hlavní trať Praha—Lysá n/Labem ve stanici Mstětice.

V současnosti sídlí v obci i řada dalších soukromých podniků v různých oborech výroby a služeb. V JV kvadrantu obce sídlí firma ADAMEC—výroba jeřábů, mostárna, autodoprava ADOS p. Bártla. Na okraji obce severně od hlavní silnice sídlí soukromé zámečnictví a truhlářství. Významný potenciál obce představuje areál bývalého postavení protiletcké obrany západně od obce u vlečky (již částečně využívaný pro výrobu).

Bydlení

Bydlení je vesměs v přízemní a jednopatrové zástavbě rodinného a zemědělského typu, je zachováno několik historických statků, v JV kvadrantu je též několik třípatrových bytových domů. V současné době se ve východní části realizuje bytová výstavba v izolovaných a řadových RD.

Občanská vybavenost

Obec má relativně novou budovu obecního úřadu s kanceláři a zasedací síní, se službami v přízemí. V obci je I. stupeň základní školy (bez možnosti rozvoje na daném pozemku), mateřská škola, pošta, spořitelna, sokolovna, fotbalové hřiště, 4 restaurace, bistro, obchod s potravinami, několik soukromých provozoven služeb.

Historický vývoj území

Dle místního podání jsou nejstarší části obce Nehvizdky při silnici z Vyšehořovic do Čelákovice. V této části obce je barokní sýpka z 18. století s protilehlým statkem, obec je založena kolem rybníčku. Statek byl součástí zemědělského družstva. Nyní byl vrácen do soukromého vlastnictví a slouží podnikatelským aktivitám i v jiných oborech.

Nehvizdy při hlavní silnici z Prahy do Poděbrad však mají jádro osídlení kolem kostela sv. Václava, původně románského, nyní raně gotického, z konce 13. století. Kolem tohoto historického jádra došlo k většímu rozvoji obce vzhledem k poloze na zmíněné hlavní silnici. Obec byla původně čistě zemědělská, což je dokumentováno řadou dosud zachovaných statků, k rozvoji průmyslových výrobních aktivit a služeb došlo až po roce 1989 v rámci vzniku nového soukromopodnikatelského stavu.

V řešení je třeba vytvořit plošné rezervy pro rozvoj funkcí bydlení (nizkopodlažní a individuální zástavba se smíšenou funkcí bydlení a obslužné sféry), občanské vybavenosti, výroby zemědělské i jiné a služeb v soukromém sektoru, nevýrobních funkcí (skladování apod.), dopravních služeb a další pro výrobní okrsek na jih od obce, rekreace, ekologických funkcí (sklady, doplnění zeleně, infrastruktura apod.) a pro základní trasy technické infrastruktury; to vše vzhledem k tomu, že Nehvizdy přes určitou stagnaci rozvoje nejsou sídlem s ukončeným rozvojem. Na druhou stranu existují územní omezení, zejména dálnice na jih od obce a zemědělská půda okolo obce.

V obci je několik stavebních památek a chráněný památkový areál (kostel, zvonice, socha sv. Jana Nepomuckého), které rovněž limitují možnosti rozvoje. V ÚPnSÚ budou tyto památkové objekty a areály respektovány a budou doplněny o další, z hlediska architektury a historického vývoje obce významné objekty, areály, uliční čáry apod.

Pro urbanistickou kompozici sídelního útvaru budou stanoveny plošné funkční zóny a z hlediska prostorové kompozice budou určeny požadavky a regulativy.

Komplexností návrhu a vzájemnou koordinací všech funkcí je třeba zabezpečit odpovídající ochranu a tvorbu životního prostředí jak ve stávajících, tak v rozvojových zónách obce.

Změna č. 1 ÚP (2011)

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. 1 ÚP nemění.

Změna č. 2 ÚP (2012)

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.

Důvod rušení:

Jedná se o informativní a popisné texty, nestanovují pravidla pro rozhodování v území. Seznam podkladů, popis limitů a problémů území, informace o širších vztazích, popis funkcí území, popis historického vývoje apod. nevystihují ani koncepci rozvoje, ani nevymezují ochranu hodnot území. Významná část se ani netýká stanoveného obsahu a rozsahu textu (tj. koncepce rozvoje území).

2.1.2. Pravidla pro rozhodování v území, která lze z textu akceptovat

Ani v jednom ze tří textů nejsou taková pravidla uvedena. Lze považovat za vymezení ochrany hodnot, že kulturní hodnotou jsou kostel, zvonice, socha sv. Jana Nepomuckého.

2.2. Změny řešení ÚP

2.2.1. Ke kap. 2.1. Základní koncepce rozvoje území

Změna č. 3 ÚP nahrazuje formulaci textu výroku, ale nemění základní koncepci rozvoje území. Nové znění textu zahrnuje převážně skutečnosti, plynoucí z předchozích etap pořizování ÚP, pouze jsou nově textově formulovány. Jedná se o výčet hlavních principů, kterými se řešení ÚP a rozhodování v území řídí, a zahrnuje vymezení navržených budoucích změn v území.

Základní koncepce rozvoje území, textově nově doplněná ve výrokové části, je obsahově Změnou č. 3 ÚP měněna a doplněna takto:

- jsou rozděleny dříve vymezené plochy pro bydlení na smíšené obytné plochy a plochy bydlení venkovského typu; dříve byly plochy bydlení ve dvou kategoriích lišících se pouze indexem, ne barvou plochy, aniž by bylo z názvu nebo podmínek využití zřejmé, zda se jedná o plochy bydlení nebo plochy smíšené obytné; Změna č. 3 ÚP vychází z hypotézy, že jde o plochy bydlení, graficky vymezuje plochy stabilizované i zastavitelné a vyčleňuje z nich plochy smíšené obytné, ostatní se ponechávají v plochách bydlení;
- nově je provedeno vymezení kategorie ploch veřejných prostranství pro veřejnou zeleň v sídle, vyčleněny z kategorie ploch zeleně krajinné (dříve „přírodní nelesní porosty ZN“), a to ty části zeleně, které jsou součástí sídelní zeleně, převažuje zde cíl každodenní rekreace obyvatel a utváření obrazu sídla před zachováním přírodních společenstev;
- plochy dopravní infrastruktury silniční – doplněn koridor pro východní obchvat Nehvizdek (budoucí silnice č. II/245) na základě požadavku a v šířce dle ZÚR Středočeského kraje;
- nově provedeno vymezení kategorie dopravní infrastruktury silniční – dopravní vybavenost (plocha ČSPHm) – tato plocha byla přearažena z ploch občanského vybavení do ploch dopravní infrastruktury;
- nově provedeno vymezení koridoru pro výstavbu vysokorychlostní železniční tratě – změna z územní rezervy do zastavitelného koridoru; nově doplněn koridor pro přestavbu železniční trati č. 231, vše na základě požadavku a v šířce dle ZÚR Středočeského kraje;

- nově provedeno vymezení ploch technické infrastruktury – plocha pro čistírnu odpadních vod, včetně rozšíření, stávající ČOV byla v dosavadní verzi ÚP řešena jen jako překryvný prvek, neměla vlastní plochu s rozdílným způsobem využití;
- doplněn návrh přestavby hospodářského dvora v Nehvizdkách na plochy nerušící výroby;
- nově provedeno vymezení kategorie ploch zemědělských – s těžbou nerostných surovin, která zahrnuje ornou půdu zatíženou dobývacím prostorem, kde průběžně může probíhat těžba jílu; původní řešení ÚP, vymezující přímo plochy těžby, se ukázalo jako neoperativní s ohledem na rychlost územních změn při těžbě (těžené plochy se posunují, vytěžená území se rekultivují), zároveň se ruší celá kategorie ploch těžby nerostných surovin;
- doplnění a rozvoj systému pěších a cyklistických tras;
- nově provedeno vymezení koridorů technické infrastruktury – koridor vedení VVN, koridor přípoje ropovodu Družba, vše na základě požadavků a v šířce dle ZÚR Středočeského kraje;
- vymezení ploch pro ÚSES provedeno zcela nově, protože stávající ÚP neobsahoval návrh prvků pro celé správní území, prvky netvořily systém;
- aktualizace stávajících a navržených ploch zeleně krajinné.

2.2.2. Ke kap. 2.2. Plochy dle způsobu využití a dle významu

Změna č. 3 ÚP doplňuje formulaci textu výroku a mění rozdělení ploch do kategorií následujícím způsobem:

Plochy s rozdílným způsobem využití

Rozdělení ploch s rozdílným způsobem využití a dle významu dosud v textové části uvedeno nebylo, bylo patrné pouze z grafické části, proto se tato kapitola ve výrokové části doplňuje.

Plochy s rozdílným způsobem využití byly vymezeny na základě:

- vlastního terénního průzkumu v době zpracování Změny č. 3 ÚP,
- § 3 odst. 2 bod a) ve spojení s §§ 4 – 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, která definuje základní dělení ploch s rozdílným způsobem využití,
- s využitím § 3, odst. 4 vyhlášky, který umožňuje podrobnější členění ploch a ve zvlášť odůvodněných případech stanovení plochy s jiným způsobem využití – zde se jedná o plochy Zeleně krajinné ZK.

Základní koncepce rozvoje území má zahrnovat v první řadě rozdělení území do ploch s rozdílným způsobem využití. V současné podobě jsou v ÚP Nehvizdy využity názvy a charakteristiky ploch, které neodpovídají §§ 4 – 19 vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění. Jedním z úkolů Změny č. 3 ÚP je proto změna názvů druhů ploch a na to navazujících charakteristik ploch a podmínek jejich využití (podmínky využití viz kap. 6 Textové část I.).

Pořadí ploch je uvedeno dle grafické části dokumentace Právního stavu ÚP Nehvizdy po vydání Změn č. 1 ÚP a č. 2 ÚP (v textové části nejsou uvedeny všechny druhy ploch, pořadí je jiné).

Rozdělení na „polyfunkční plochy“ a „monofunkční plochy“ neodpovídá legislativě a také se proto ruší.

Tabulka č. E1: Změna názvů ploch s rozdílným způsobem využití

	původní název	dle vyhl. č. 501/2006 Sb.	nový název
1	„OV“ – všeobecně obytné v rozvojových plochách	§ 4 + § 8	bydlení venkovského typu (BV) + smíšené obytné plochy (SO)
2	„OVS“ – všeobecně obytné ve stávající zástavbě	§ 4 + § 8	bydlení venkovského typu (BV) + smíšené obytné plochy (SO)
3	„SVO“ – sportovní a rekreační komerce, s možností bydlení	—	<i>tato plocha je vymezena pouze v legendě výkresů, nezahrnuje žádnou plochu stabilizovanou ani návrhovou, proto se ruší</i>
4	„VS“ – smíšené obchodu a služeb	§ 6	občanské vybavení (OV)
		§ 9	<i>čerpací stanice pohonných hmot s odkazem na § 9, odst. 3) vyhl. č. 501/2006 Sb. se vymezí samostatně jako dopravní infrastruktura – vybavenost (DV)</i>
5	„VN“ – komerční plochy, nerušící výroba, sklady	§ 11	výroba a skladování – nerušící výroba (VN)
6	„SV“ – mateřské a základní školy	§ 6	občanské vybavení (OV)
7	„VM“ – obecní správa	§ 6	občanské vybavení (OV)
8	„SO“ – sloužící oddechu a sportu	§ 6	občanské vybavení – sport (OS)
9	„+“ – hřbitov	§ 6	občanské vybavení – hřbitov (OH)
10	„ZN“ – přírodní nelesní porosty	§ 3, odst. 4	zeleň krajinná (ZK)
		§ 7	<i>plochy sídlení zeleně se nově zařadí jako veřejná prostranství – zeleň (VZ)</i>
11	„ZNO“ – sportovní a rekreační zařízení v zeleni	§ 3, odst. 4	<i>vzhledem k převaze zeleně a k umístění jediného identifikovatelného prvku, nově se zařazuje jako zeleň krajinná (ZK)</i>
12	„VKP“ – významné krajinné prvky	§ 3, odst. 4	zeleň krajinná (ZK)
13	„VOP“ – vodní plochy	§ 13	vodní a vodohospodářské plochy (VH)
14	„ZV“ – zařízení a stavby sloužící zemědělské výrobě	§ 11	výroba a skladování – zemědělská výroba (ZV)
15	„ZVO“ – plochy pro zemědělskou komerci	§ 11	výroba a skladování – zemědělská výroba – zahradnictví (ZVz)
16	„OP“ – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny	§ 14	zemědělské plochy (ZP)
		§ 14	<i>nově se vyčlení zemědělské plochy – s těžbou nerostných surovin (ZPt)</i>
17	komunikace místní a veřejná prostranství	§ 7	veřejná prostranství (VP)
18	komunikace II. a III. třídy	§ 9	dopravní infrastruktura – silniční (DS)
19	dálnice	§ 9	dopravní infrastruktura – silniční (DS)
20	železnice	§ 9	dopravní infrastruktura – drážní (DD)
21	„T“ – těžba žárových jíílů, regenerace území	—	<i>ruší se tento druh plochy</i>

Dále se nově vymezují:

Tabulka č. E2: Názvy nově vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

	původní název	dle vyhl. č. 501/2006 Sb.	nový název
22	—	§ 10	plochy technické infrastruktury (TI)
23	—	§ 16	plochy přírodní (PP)

V řešeném území se nevymezují plochy rekreace (§ 5) – nevyskytují se ani se nenavrhují, plochy smíšené výrobní (§ 12) – zahrnuty v plochách výroby a skladování, plochy lesní (§ 15)

– nevyskytují se ani se nenavrhují, plochy smíšené nezastavěného území (§ 17) – nevyskytují se ani se nenavrhují.

S využitím § 3 odst. 4), věta první, vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění, jsou dále členěny plochy:

- plochy občanského vybavení – pro odlišení specifčnosti ploch pro sport (převaha ploch bez budov) a plocha hřbitova (využití nelze kombinovat s jiným využitím);
- plochy veřejných prostranství – pro ochranu sídelní zeleně na plochách, kde zeleň převažuje, jsou zvláště vymezeny plochy pro veřejnou zeleň (převaha ploch bez budov, omezení zpevněných ploch);
- plochy dopravní infrastruktury – pro odlišení dopravy silniční a drážní (§ 9, odst. 2 vyhl.); samostatná plocha je vymezena pro čerpací stanici pohonných hmot (využití nelze kombinovat s jiným využitím);
- plochy výroby a skladování – odlišeny plochy výroby „nerušící“ od ploch zemědělské výroby pro jejich odlišné dopravní nároky; samostatně vyčleněny plochy pro zahradnictví (převaha ploch bez budov, omezení zpevněných ploch);
- plochy zemědělské – vyčleněny plochy s přípustným využitím pro těžbu nerostných surovin.

S využitím § 3 odst. 4), věta druhá, vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění, jsou nad rámec §§ 4 – 19 vymezeny plochy Zeleně krajinné ZK. Důvodem je charakter krajiny řešeného území s velkým nedostatkem ploch zeleně (v celém katastru se např. nenachází žádný pozemek lesa), veškerá krajinná zeleň stávající je proto významnou hodnotou území a krajinné zeleni se proto dostalo z důvodu její ochrany vlastního grafického vymezení.

Plochy dle významu

Plochy dle významu byly vymezeny na základě § 3 odst. 2 bod b), vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění.

V souladu se stavebním zákonem jsou užívány pojmy:

- zastavitelné plochy (§ 2, odst. 1, písm. j)
- plochy přestavby (§ 43, odst. 1)
- plochy v krajině s navrženou změnou využití (příloha č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., bod 3b))
- plochy územních rezerv (§ 36, odst. 1)

Územní rezerva byla v dosavadní ÚP Nehvizdy vymezena pro koridor vysokorychlostní železniční trati, ale v nadřazené ÚPD – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje je tento koridor veden jako zastavitelný, proto se mění i v ÚP Nehvizdy na zastavitelný. Jiné územní rezervy se nevymezují.

2.2.3. Ke kap. 2.3. Ochrana a rozvoj hodnot území

Ochrana hodnot byla nově doplněna Změnou č. 3 ÚP, v předchozích etapách ÚP nebyla řešena.

Vymezeny jsou nově urbanistické hodnoty – tj. historické uspořádání center sídel, architektonické hodnoty zahrnující historické budovy a objekty v parteru (sochy a kříže).

Ochrana přírodních hodnot nově zahrnuje ochranu přírodních porostů a stálých a občasných vodních toků a ploch.

2.3. Limity využití území

Limity využití území jsou definovány v zákoně č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), v § 26, odst. 1. Tyto limity jsou vstupní limity, tj. přicházejí do řešení územního plánu jako předem dané omezující územní prvky.

Naopak výstupní limity využití území jsou omezení, která vyplývají z navržené koncepce ÚP Nehvizdy. Vstupní i výstupní limity jsou zakresleny ve výkrese č. B1. Koordinační výkres, výstupní limity rovněž ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

Řešení Změny č. 3 ÚP bylo navrženo s ohledem na zaznamenané limity využití území.

2.3.1. Ochrana nemovitých kulturních památek

V řešeném území se nalézají tyto nemovité kulturní památky:

Tabulka č. E3: Nemovité kulturní památky

Číslo rejstříku	Památk	Sídlo	Ulice, nám./umístění
45543 / 2-2115	kostel sv. Václava	Nehvizdy	náves, st.p.č. 5, p.p.č. 17
34388 / 2-4137	zemědělský dvůr, z toho jen: brána a branka u čp. 106	Nehvizdy	čp. 106, st.p.č. 49/1
46649 / 2-4138	sklep u čp. 266	Nehvizdy	čp. 266, p.p.č. 55/2 a 58/7
21685 / 2-4139	sýpka panská čp. 6	Nehvizdky	jižní část sídla, st.p.č. 82

2.3.2. Území s archeologickými nálezy

V řešeném území se nalézají tato území s archeologickými nálezy:

Tabulka č. E4: Území s archeologickými nálezy

Pořad. č. SAS	Název ÚAN	Kategorie ÚAN	Reg. správce
13-13-12/10	Na Havírně	I	NPÚ – ústř. pr., centrum
13-13-12/4	Nehvizdky – západně od Kůlovy cihelny	I	NPÚ – ústř. pr., centrum
13-13-12/5	Nehvizdky – „Na zámkách“ a Záluží – okolo rybníka (část na k.ú. Záluží u Čelákovíc)	I	NPÚ – ústř. pr., centrum
13-13-12/6	Nehvizdky, Na zámku – V černých	I	NPÚ – ústř. pr., centrum
13-13-12/7	Nehvizdy – intravilán obce	I	NPÚ – ústř. pr., centrum
13-13-12/8	Nehvizdy – západní část obce	I	NPÚ – ústř. pr., centrum
13-13-12/9	Nehvizdy – jižní část katastru obce	I	NPÚ – ústř. pr., centrum

Obec je bohatá na archeologické nálezy, a proto je možno celé jeho území kvalifikovat jako území archeologického zájmu, na němž se vyskytují doložené i přepokládané archeologické lokality.

2.3.3. Ochrana přírodních hodnot

V řešeném území se neuplatňují prvky systému Natura 2000, zvláště chráněná území, chráněná krajinná oblast, přírodní park.

Významné krajinné prvky (VKP) jsou jednak ze zákona (lesy, toky a jejich nivy), jednak registrované.

V řešeném území se uplatňují registrované VKP:

- U nových skal – malý remíz na vyvýšenině mezi Mochovem a Nehvizdy (registrovaný OkÚ Praha–východ, 1. 6. 1994 pod č. 8/ŽP/94),
- Pod horou u hrušky – zarostlá stráňka na jižně exponované vyvýšenině pod vlečkou k lomům – stepní druhy (registrovaný OkÚ Praha–východ, 1. 6. 1994 pod č. 8/ŽP/94).

Poznámka: VKP U nových skal zasahuje svým územním vymezením do řešeného území, avšak předmět ochrany, remíz, se celý nachází již na k.ú. Mochov; na území Nehvizd je pouze orná půda, z hlediska ochrany VKP bezcenná.

Při záměru zásahu do území zahrnutého do VKP je třeba si vyžádat závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi zásahy se řadí stavby, pozemkové úpravy, změny kultury pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží, těžba nerostů.

V řešeném území se nenacházejí registrované VKP, pouze VKP ze zákona.

Výskyt chráněných druhů rostlin a živočichů

Křeček polní – možná kolize s plochami dopravní infrastruktury pro obchvat Nehvizd, MÚK na D11 (DS 1, DS 2 a DS 4) a s plochou pro rozšíření ČOV (TI 1).

Ropucha zelená – možná kolize s plochami BV 6 a VN 16.

Křeček polní, koroptev polní a čmelák polní – možná kolize s plochou ZK 20 (lokalita Ke Skále), kde je navrhováno zřízení lesoparku.

Uvedené plochy je vhodné prověřit v rámci projektových příprav ke konkrétním záměrům, nejlépe prostřednictvím biologického průzkumu.

2.3.4. Nadregionální a regionální prvky ÚSES

Dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje se v řešeném území žádné prvky NR-R ÚSES neuplatňují.

2.3.5. Ochrana půdního fondu

Ochrana zemědělského půdního fondu

Realizuje se formou bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ).

Ochrana lesního půdního fondu

Pozemky určené k plnění funkcí lesa se v řešeném území neuplatňují, do území nezasahuje ani ochranné pásmo lesa ze sousedních katastrálních území.

2.3.6. Ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury

1) Dopravní infrastruktura a její ochranná pásma:

• ochranné pásmo dálnice D11	100 m od osy krajního pruhu
• ochranné pásmo komunikace II. a III. třídy	15 m od osy krajního pruhu
• ochranné pásmo železnice	60 m od osy krajní koleje
• ochranné pásmo vlečky	30 m od osy krajní koleje

2) Technická infrastruktura a její ochranná pásma:

• ochranné pásmo vodovodních a kanalizačních řadů	1,5 m do DN 500 včetně
• ochranné pásmo vodovodních a kanalizačních řadů	2,5 m nad DN 500
• ochranné pásmo vedení VVN 400 kV	20 (25) m od krajního vodiče
• ochranné pásmo vedení VVN 200 kV	15 (20) m od krajního vodiče
• ochranné pásmo vedení VVN 110 kV	12 (15) m od krajního vodiče
• ochranné pásmo vedení VN 22 kV	7 m, 10 m od krajního vodiče
• ochranné pásmo trafostanic 22 kV	1 m, 2 m, 7 m, 20 m, 30 m dle typu a doby vzniku
• ochranné pásmo kabelového vedení VN	1 m
• bezpečnostní pásmo VVTTL DN 1000, DN 900	200 m (vzniklé do 3. 7. 2009)
• bezpečnostní pásmo VVTTL plynovodu DN 500	150 m (vzniklé do 3. 7. 2009)
• bezpečnostní pásmo VTL plynovodu DN 100	15 m (vzniklé do 3. 7. 2009)
• bezpečnostní pásmo VTL plynovodu DN 500	30 m (vzniklé od 4. 7. 2009)
• bezpečnostní pásmo VTL regulační stanice	10 m
• ochranné pásmo VVTTL a VTL plynovodu	4 m
• ochranné pásmo VTL regulační stanice	4 m
• ochranné pásmo STL plynovodu	1 m v zastavěném území

- ochranné pásmo ropovodu, produktovodu 300 m, 100 m
- ochranné pásmo sdělovacích vedení 1,5 m
- radioreleové spoje dle zákresu

2.3.7. Ochrana vod a vodních zdrojů

Ochrana vodních toků vyplývá ze zákona o vodách. Je třeba v území umožnit péči o koryta vodních toků, která se realizuje formou zachování nezastavěného území podél toku, tj. oprávnění při správě toku v šířce 6 m u drobných toků.

Ochrana území před ohrožením velkými vodami se v řešeném území se neuplatňuje.

Ochrana vodních zdrojů: Správní území obce není součástí žádné chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV).

Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo vodních zdrojů IIb Jirny – Horoušany, vodní zdroj není v řešeném území.

2.3.8. Ochrana nerostných surovin, vlivy na terén

Do správního území zasahují:

Tabulka č. E5: Dobývací prostory

Číslo DP	Název	Organizace	stav	Nerost
60361	Nehvizdy	Keraclay a.s. Brník	těžené	žáruvzdorné jíly
60235	Vyšehořovice – Kamenná Panna	Keraclay a.s. Brník	těžené	žáruvzdorné jíly

Tabulka č. E6: Chráněná ložisková území

Číslo CHLÚ	Název	Organizace	Surovina
15390100	Vyšehořovice	Keraclay a.s. Brník	jíly

Tabulka č. E7: Výhradní ložiska

Číslo ložiska	Název	Organizace	stav	Surovina
3153901	Vyšehořovice – Kamenná Panna	Keraclay a.s. Brník	těžba současná povrchová	jíl, jílovec, kaolinit
3154000	Vyšehořovice – východ	Keramost a.s. Most	dřívější hlubinná i povrchová	jíl, jílovec, kaolinit

Ložiska nevyhrazených nerostů, ložiska nebilancovaná, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů, schválené prognózní zdroje nevyhrazených nerostů a ostatní prognózní zdroje se v řešeném území nenacházejí.

V řešeném území se nenacházejí důlní díla a poddolovaná území.

Tabulka č. E8: Úložní místa těžebního odpadu

Číslo	Název	stav
5961	cihelna Nehvizdky I	opuštěné úložné místo
5962	cihelna Nehvizdky II	opuštěné úložné místo

Svahové deformace se v řešeném území nenacházejí.

2.3.9. Hygienická ochranná pásma

Ochranné pásmo hřbitova – 100 m.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

3.1. Rušený text výroku ÚP

3.1.1. Původní znění

Původní výrok ÚP (2007)

Urbanistická koncepce vychází z danosti území, nepočítá s plošnými asanacemi, pouze s možnými dostavbami na volných pozemcích uvnitř obce a s novou výstavbou na pozemcích kolem nynějšího zastavěného území.

Tato nová výstavba, zejména podnikatelských zařízení jižně od centra obce směrem k dálnici, přináší možnost vyřešení dopravní závary, způsobované průjezdní dopravou po silnici II/611, díky možnosti sdruženého financování „průmyslového“ jižního obchvatu obce zainteresovanými stranami (obce, stavebníci výše uvedených druhů zástavby). Tento obchvat logicky vymezuje rozšíření zastavěného území směrem jižním směrem, které zároveň dopravně obsluhuje.

Při nárůstu počtu obyvatel i pracovních příležitostí v obci, daném novou výstavbou, je třeba doplnit nedostatečné občanské vybavení v obci, pro které územní plán vymezuje potřebné plochy. Jsou to jednak rezervy ve stávajícím centru obce (náves), jednak volná plocha v nové výstavbě mezi hřištěm a silnicí II/611, označená SO1.

V neposlední řadě je třeba počítat s přirozeným vznikem živností a obchodů ve stávající i nové bytové zástavbě, jejíž plochy jsou označovány jako „smíšená zóna bydlení a obslužné sféry“, kde je možno v rámci platných zákonných norem a předpisů (např. hygienických), včetně místních vyhlášek, rozvíjet podnikatelské činnosti neobtěžující okolí.

Pro sportovní zařízení jsou v územním plánu vymezeny dostatečné plochy v místech již pro tyto účely využívaných.

Výše popsaný rozvoj obce má svá omezení. Jsou to přírodní podmínky (zemědělská půda okolo obce, stávající a navrhované biokoridory a biocentra územního systému ekologické stability), ochranná pásma (dálnice, těžba, elektrická nadzemní vedení, větev plynovodu, zemědělská živočišná výroba) a chráněné památkové objekty a areály (zejména areál kostela). Trvalým či dočasným omezením rozvoje mohou být také omezené kapacity infrastruktury (rozvody vody, kanalizace, kapacita ČOV, způsob vytápění a dostatek energie pro ně, možnosti telefonizace apod.).

Při předpokládané dostavbě ve stávajícím zastavěném území by počet obyvatel ve stávajícím zastavěném území vzrostl o 922, po výstavbě na nových plochách o dalších 1020, tedy celkem na 3022 obyvatel, což ve srovnání s nynějšími 1080 obyvateli tvoří nárůst o cca 180 %.

Počet nových pracovních příležitostí při dokončení výstavby podle územního plánu by činil cca 108 v občanské vybavenosti (bez pracovních míst v živnostech ve smíšené zóně bydlení a obslužné sféry) a zvýšil by se o cca 773 v zóně komerčních a podnikatelských aktivit (bez rozvoje pracovních míst ve stávajících podnicích), tedy celkem by činil asi 881 nových pracovních míst, nepočítaje dále rozvoj zemědělské výroby. Dá se tedy předpokládat, že počet pracovních příležitostí v obci bude přibližně odpovídat počtu ekonomicky aktivních obyvatel, což nevylučuje libovolné dojíždění a vyjíždění za prací.

e.1) NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA FUNKČNÍ PLOCHY A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ

Polyfunkční plochy

Obytná území

OV — Všeobecně obytné v rozvojových plochách. Bytová výstavba v rodinných domech s možnou smíšenou funkcí tj. možnost umístění drobných komerčních a občanských aktivit souvisejících s bydlením (obchod, služby, lékař, advokát) atd.

OVS — Všeobecně obytné ve stávající zástavbě s možnou smíšenou funkcí (dostavba v prolukách resp. na volných parcelách — zahrádkách)

Smíšená území

VSSmíšené obchodu, služeb a občanské vybavenosti (školy) — stávající (dostavby ke stávajícím objektům, rekonstrukce — rozšíření stávající školy o budovu bývalého archivu okresního úřadu.)

V rozvojových plochách VS se předpokládá výstavba objektů pro obchod a služby a polyfunkční objekty s těmito funkcemi:

Území sportu a rekreace

SOSlužící oddechu

Plochy pro sport a rekreaci

Příroda, krajina, zeleň

ZN ——— Přírodní nelesní porosty, plochy pro prvky ÚSES, rekreační zeleň, izolační zeleň, parky a sady

ZNO ——— Plochy pro sportovní a rekreační zařízení v zeleni

VKP ——— Významné krajinné prvky, vymezené návrhem z roku 1998.

Monofunkční plochy

Občanská vybavenost

SV Mateřské, základní a střední školy

VM ——— Obecní správa, kultura a církev

Stávající zařízení, památkově chráněný kostel

VN ——— Komerční plochy, nerušící výroba, sklady

Stávající plochy převážně na pozemcích bývalého zemědělského podniku.

Doprava

Obchvat komunikace II/611, vybraná komunikační síť a ostatní komunikace

Vodní plochy

VOP ——— Řeky, potoky, rybníky a vodní nádrže

Zemědělství

ZV ——— Zařízení a stavby sloužící zemědělské výrobě

OP Orná půda, plochy pro pěstování zeleniny

e.2) LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Rozvoj obce má své omezení:

1) Přírodní podmínky — funkční a navrhované biokoridory, biocentra a interakční prvky ÚSES, registrované ložisko nerostných surovin
manipulační pruhy vodotečí dle zák.č.19/1978 §11

2) Technické podmínky — ochranná pásma inženýrských sítí
(VN — vrchní vedení dálkové kabely, úprava vody, ČOV),
ochranné pásmo vodního zdroje,
kapacita inženýrských sítí (ČOV, zdroj vody a příkon elektro)

3) Urbanistické podmínky — omezení a limity vycházející z urbanistické koncepce a regulativů zástavby,
ochrana historických objektů a původního urbanistického schématu zástavby

4) Obec je svojí konfigurací terénu v zastavěném i zastavitelném území mimo zátopová území.

e.3) PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA PLOCH ZASTAVĚNÉHO A ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území obce bylo vymezeno na základě pozemkové mapy — do současně zastavěného území byly zařazeny i realizované stavby a k nim přiléhající pozemky.

1. Zastavěné území (OVS, SO, VS, SV, VM, VN a ZV)

Historická a nová část obce včetně souvisejících zahrad, ploch vybavenosti, technického vybavení a zemědělské výroby.

Zástavba v této části je převážně v izolovaných rodinných domech a původních zemědělských usedlostech, které obestupují jádro obce — náves s rybníčkem. Zemědělské usedlosti jsou charakteristické tím, že na ně přímo navazují pozemky zahrad a polí, které jsou při snížené intenzitě zemědělské výroby určeny k další bytové zástavbě. V zástavbě je realizováno i šest obytných domů s celkem 24 bytovými jednotkami.

Ve vlastní zástavbě převažuje zástavba obytnými jedno až dvoupodlažními objekty s krovem občas využívaným. Objekty půdní zástavby jsou poměrně zachovalé se svojí historickou hodnotou. Plánovaná nová zástavba v historickém jádru obce bude svým architektonickým ztvárněním, hmotovým pojetím, urbanistickým řešením a výběrem tradičních materiálů odpovídat náročnému prostředí historického jádra.

V plochách novější zástavby mimo historické jádro bude doplňována zástavba v objektech jedno až dvoupodlažním s krovem využívaným nebo nevyužívaným výškou hřebene a římsy a poměrem zastavěné a nezastavěné části pozemku určena regulativy.

2. Zastavitelné území (OV, SO, VS, SV, VM, VN a ZV)

Zastavitelné území — rozvojové plochy jsou určeny dle zadání a výkresu limitů obce a jsou situovány

v návaznosti na hlavní současně zastavitelné území jádra obce. Zastavitelná území jsou vymezována celkovou urbanistickou koncepcí ÚP, přírodními i geologickými podmínkami na infrastrukturu.

Ve výkresové části ÚP jsou zastavitelná území vyznačena hranicemi současně zastavěného území a hranicemi zastavitelného území.

Zastavitelná území jsou označeny a vyhodnoceny v tabulkové části elaborátu. Jednotlivé lokality budou dle regulačních plánů resp. dokumentací k ÚR děleny na stavební parcely.

V těchto dokumentacích budou dodržovány regulační podmínky území pro výstavbu objektů dané závaznou částí ÚP a přístupnost jednotlivých parcel dostatečnými komunikacemi a infrastrukturou.

Systém sídelní zeleně

Stávající zeleň v zastavěném území, tj. hlavně park v centru obce a zeleň u sportovních ploch, je územním plánem v celém rozsahu zachovávána. Stejně tak bude stávající zeleň zachována i v rozvojových plochách.

Zeleň podél komunikací na Záluží a Mstětice a Horoušany bude doplněna na zelené pasy.

Izolační zeleň mezi komerčními plochami a bytovou zástavbou bude doplňovat protihlukové valy a zároveň bude sloužit jako místní rekreační pás pro plochy OV.

V nových rozvojových plochách pro bydlení bude veřejná zeleň navrhována v obytných ulicích a veřejných prostranstvích.

Nové zelené plochy jsou doplněny ve východní části území, kde podporují VKP a Systém ekologické stability v návaznosti na stávající les v Horoušanech a omezují rozvoj komerčních ploch. Na severozápadní straně v napojení na stávající a rozvojové sportovní plochy v cílovém stavu o rozloze až 100 ha. V hlavním výkrese je stabilizována 1. část plochy o rozloze cca 35 ha. Další plocha je připravena jako rezerva pro ZN.

- Při rušení části komunikace II/611 v rámci budování obchvatu bude na východní straně zachována stávající alej.

- Obec na základě návrhu ÚP zadala generel zeleně, podle kterého bude prováděna stabilizace stávající zeleně a způsob rozvoje nových zelených ploch.

Změna č. 1 ÚP (2011)

Obec leží na bývalé hlavní výpadekové 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: Toušev 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.

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

Schváleným zadáním změny č. 1 byly určeny plochy, které jsou vymezeny katastrálními hranicemi, parc. č. 379/1, 385/1, 4 a 5 a 384/1–5 pro komerci, sklady a nerušící výrobu spolu s plochami určenými pro vybudování cyklostezky a s ní související zelení.

Takto vymezené území se nachází mimo zastavěnou část městyse na jejím západním okraji. Od městyse je navíc zájmové území změny č. 1 odděleno železniční vlečkou. Skutečnost, že toto území je bez návaznosti na stávající zastavěné a zastavitelné území, určuje i vazby na přilehlé území v k. ú. Mstětice a Jirny.

Urbanistická koncepce proto nevychází z územních vazeb na městys Nehvizdy, ale z vazeb na vedlejší katastry, tj. katastr Jirny a Mstětice. Hlavní je vazba na katastr Mstětice, která dává změně č. 1 zásadní smysl. Územní plán obce Mstětice vymezuje plochy na hranici s katastrem Nehvizdy pro komerční využití, tj. sklady a nerušící výroba. Pro větší část těchto ploch jsou již vydána územní rozhodnutí nebo se dokumentace pro územní rozhodnutí projednává.

Změna č. 1 ÚP Nehvizdy tak dotváří území určené pro komerční využití v jeden celek, který logicky navazuje na již fungující průmyslové plochy na východní straně obce Mstětice. Blízkost kapacitní železniční stanice s již vybudovanými vlečkami a možnost jednoduchého napojení na významnou komunikaci II/101, která je součástí dopravního systému pražské aglomerace, spolu se vzdáleností území s trvalým bydlením vytváří předpoklady pro logický vznik průmyslové zóny.

Kontakt s centrem městyse Nehvizdy bude udržovat pás rekreační zeleně s cyklistickou a pěší stezkou, které se na katastru Mstětice napojí na stezky již funkční a doplní tak regionální síť cyklistických a pěších tras.

e.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 a územní plány přilehlých obcí Mstětice a Jirny.

Urbanistické omezení vychází ze způsobu zástavby a regulativ daných související zástavbou na k. ú. Mstětice pro kterou bylo již vydáno územní rozhodnutí a nebo se projednává. Plochy změny č. 1 spolu s navrhovanou zástavbou na území Mstětice by měly tvořit jeden urbanizovaný celek. Z těchto požadavků vycházejí i regulativy pro změnu č. 1 ÚP.

- Omezení ochrannými a bezpečnostními pásy inženýrských sítí. Územím procházejí dvě trasy elektrického vrchního vedení velmi vysokého napětí regionálního významu s velkými ochrannými pásy.
- Omezení vyplývající z napojení na technickou infrastrukturu a možnosti likvidace dešťových vod.

e.3. Přehled a charakteristika ploch zastavitelného území změny č.1 ÚP

Změna č. 1 mění funkční využití ploch následně:

- 1) Změna orné půdy — OP na funkční využití VN — komerce, sklady a nerušící výroba.
- 2) Změna orné půdy — OP na využití pro ZN — nelesní zeleň, jako součást zelených ploch navazujících na pás zeleně podél sportovišť a cyklistické stezky.
- 3) Změna orné půdy — OP na cyklistickou stezku podél stávající železniční vlečky.

Plochy VN — nerušící výroba, sklady a služby, využití pro VN bude stejné, jako ve schváleném územním plánu obce Nehvizdy.

Tj. plochy využívané pro skladování, nerušící výrobu a služby stabilizované územní plánem. Rozvoj možný v rámci vyznačené plochy v návaznosti na konfiguraci terénu a okolní zástavby v urbanistické kompozici. Zastavěnost do 60 % území objekty s maximální výškou 15 m.

Nepřípustné jsou objekty bytové a rušící výroba.

Plochy ZN — nelesní zeleň.

Plochy ZN jsou nezastavitelné osazené okrasnou nebo užitkovou zelení, tj. kombinace vysoké, střední a nízké zeleně. Přípustná jsou zařízení související s údržbou zelených ploch, pěši a cyklistické komunikace a potřebné podzemní inženýrské sítě.

Cyklistická stezka — komunikace o šířce do 3 m využívána jak pro pěší, tak pro cyklistiku.

Zástavba na plochách VN bude svým charakterem a využitím obdobná jako zástavba na přilehlých pozemcích v k. ú. Mstětice, tj. halové objekty s univerzálním využitím ve smyslu funkčního využití dle schváleného ÚP obce. Součástí zástavby je logistické zajištění provozu objektů s napojením na silnici II/101, která teče území.

Změna č. 2 ÚP (2012)

Obec leží na bývalé hlavní výpadekové silnici z Prahy ve směru Poděbrady, silnici II.

trždy 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: Toušeně 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.

e.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 pěti 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 územní 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 Toušev. 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.

e.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

Urbanistické omezení vychází ze způsobu zástavby a regulativ daných související zástavbou

Omezení ochrannými a bezpečnostními pásmy inženýrských sítí

Omezení vyplývající z napojení na technickou infrastrukturu a možnosti likvidace dešťových vod

e.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 — smíšená 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.

Důvod rušení:

Jedná se o informativní a popisné texty, která nestanovují pravidla pro rozhodování v území, převažují texty odůvodňující koncepci či její dílčí část.

Ustanovení, která mají charakter pravidel pro rozhodování v území původního textu, jsou pouze dílčího charakteru.

- V kap. c.1) Návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití je rozčleněno území na plochy s rozdílným způsobem využití, v souladu s grafickou částí, avšak v rozporu s vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění. Tato tematika byla proto nově zpracována, a zařazena do textu výroku kap. 2. Základní koncepce rozvoje území obce a ochrana a rozvoj hodnot území.

- V kap. c.2) Limity využití území se uvádí pouze texty charakteru odůvodnění.
- V kap. c.3) Přehled a charakteristika ploch zastavěného a zastavitelného území se:
 - v části Zastavěné území („OVS“, „SO“, „VS“, „SV“, „VM“, „VN“ a „ZV“) pouze popisuje stávající stav území,
 - v části Zastavitelné území („OV“, „SO“, „VS“, „SV“, „VM“, „VN“ a „ZV“) jsou ustanovení nekonkrétní, povšechného charakteru (např.: „budou dodržovány regulační podmínky území pro výstavbu objektů dané závaznou částí ÚP“),
 - pouze v části Systém sídelní zeleně se nachází jednotlivá ustanovení, která mohou být akceptována – viz dále.

Ustanovení, která mají charakter pravidel pro rozhodování v území ze Změny č. 1 ÚP a č. 2 ÚP směřují do textů výroku kap. 6 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití Textové části I. a jsou do této kap. zpracovány.

3.1.2. Pravidla pro rozhodování v území, která lze z textu akceptovat

Z původního textu ÚP plynou tato závazná ustanovení:

- Urbanistická koncepce nepočítá s plošnými asanacemi, pouze s dostavbami na volných pozemcích uvnitř obce a s novou výstavbou na pozemcích kolem zastavěného území.

- Doplnuje se nedostatečné občanské vybavení v obci – náves (tj. býv. archiv), plocha pro sport „SO1“.

- Ve smíšené zóně bydlení a obslužné sféry se připouští živnosti a obchody ve stávající i nové obytné zástavbě.

- Systém sídelní zeleně:

- Bude zachována stávající zeleň v zastavěném území – park v centru obce, zeleň u sportovních ploch, zeleň v rozvojových plochách.

- Izolační zeleň mezi komerčními plochami a bytovou zástavbou bude doplňovat protihlukové valy a zároveň bude sloužit jako místní rekreační pás pro plochy „OV“.

- V nových rozvojových plochách pro bydlení bude veřejná zeleň navrhovaná v obytných ulicích a na veřejných prostranstvích.

- Při rušení části komunikace II/611 v rámci budování obchvatu bude na východní straně zachována stávající alej.

Ze Změny č. 1 ÚP plynou tato závazná ustanovení:

- P.p.č. 379/1, 385/1, 4 a 5 a 384/1–5 jsou určeny pro komerci, sklady a nerušící výrobu spolu s plochami určenými pro vybudování cyklostezky a s ní související zelení.

- Kontakt s centrem městyse Nehvizdy bude udržovat pás rekreační zeleně s cyklistickou a pěší stezkou, které se napojí na funkční stezky na katastru Mstětic.

- Vymezují se plochy „VN – komerce, sklady a nerušící výroba“, „ZN – nelesní zeleň“, a cyklistická stezka podél stávající železniční vlečky.

- Plochy „VN“ (nerušící výroba, sklady a služby)

- využití bude pro skladování, nerušící výrobu a služby;

- zastavěnost max. 60 % území, objekty s maximální výškou 15 m,

- nepřípustné jsou objekty bytové a rušící výroba,

- zástavba – halové objekty s univerzálním využitím.

- Plochy „ZN“ (nelesní zeleň)
 - osazené zelení, kombinace vysoké, střední a nízké zeleně,
 - přípustná jsou zařízení související s údržbou zelených ploch, pěší a cyklistické komunikace a inženýrské sítě.

- Cyklistická stezka

- komunikace o šířce do 3 m pro pěší, pro cyklistiku.

Tato ustanovení budou akceptována, ale zpracována budou do kap. 6. Textové části I. Ze Změny č. 2 ÚP plynou tato závazná ustanovení:

- Lokalita č. 1

- plocha „ZVO2“ je určená pro zemědělskou komerci (sady, zahradnictví, ekologické farmy atd.),
- v jižní části území je vymezena plocha „VS“ (dle graf. části bez čísla) – smíšená obchodu a služeb; charakter plochy jako plocha pro stejnou funkci „VS3“.

- Lokalita č. 2

- vymezuje plochu obytnou (dle graf. části „OV7“) a plochu pro občanskou vybavenost „SV“ (dle graf. části bez čísla),
- v ploše bude zachována stávající alej na okraji severní hranice bývalé drůbežárny a doplněn zelený pás v šířce 10 m podél komunikace č. III/2453.

- Lokalita č. 4

- doplňuje vymezenou plochu pro sport o plochu určenou pro zázemí sportovního hřiště a možnost umístění předškolního zařízení (dle grafické části značena „SV/SO“).

Poznámka: Toto ustanovení je v rozporu jednak s požadavkem jednoznačného vymezení způsobu využití ploch, jednak je případné využití pro mateřskou školu v rozporu s blízkostí dálnice D11 (hygienické limity) – plocha je proto nově řešena Změnou č. 3 ÚP v následujících kapitolách.

- Lokalita č. 5

- vymezuje se plocha „ZN“ – nelesní zeleň,
- doplněna cyklostezka.

3.2. Změny řešení ÚP

3.2.1. Ke kap. 3.1. Návrh rozvoje území

Změna č. 3 ÚP nahrazuje formulaci textu výroku. Text kapitoly nově uvádí celkovou urbanistickou koncepci řešení území, s rozdělením sídla Nehvizdy na segmenty, popis je psán z perspektivy výsledného vymezení – tj. dle výsledného uspořádání po provedení Změny č. 3 ÚP.

Změny koncepce jsou zobrazeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

Změna č. 3 ÚP dále mění koncepci rozvoje území takto (systematické změny názvosloví uvedeny v předchozí kap. E.2.2.2., tab. č. E1, konkrétní změny zastavitelných ploch a ploch přestavby uvedeny v následující kapitole E.3.2.2., tab. č. E9):

Základní urbanistická koncepce – změny

- byly vyděleny smíšené obytné plochy z ploch bydlení, a to z důvodu vyššího zatížení vybraných ploch vlivy z dopravy, příp. vlivy z výrobních ploch, smíšené obytné plochy jsou vymezeny jako přechodová zóna k plochám bydlení;
- původní prstenec krajinné zeleně, obepínající sídlo Nehvizdy, byl na jižní polovině změněn na pás zeleně veřejné, protože se jedná o úzký pás, kterým bude vedena komunikace, předpokládá se udržovaná doprovodná zeleň veřejných prostranství a

- dále za pásem navazují zastavitelné plochy (výroba); kdežto severní pás byl ponechán jako zeleň krajinná, protože byl vymezen širší, zeleň bude spíše přírodního charakteru, v části prochází lokální biokoridor, přechodový pás na navazující plochu orné půdy;
- severní pás krajinné zeleně byl Změnou č. 3 ÚP místně rozšířen do ploch orné půdy; doplněním plochy veřejného prostranství pro umístění komunikace pro cyklisty a pěší se mění prostorové vymezení celého severního okraje urbanistické koncepce sídla, mezi komunikací a dříve vymezenými zastavitelnými plochami se v prolukách prodlužují zastavitelné plochy severním směrem až k ploše pro cyklostezku;
 - pásy krajinné zeleně byly ve Změně č. 3 ÚP místně rozšířeny či zúženy.

Rozvoj sídla Nehvizdy – změny

Západní segment – mezi ul. Pražská a U hřbitova

- aktualizován stav vymezení stabilizovaných ploch pro dopravní infrastrukturu – plocha ČSPHm zařazena nově do ploch dopravní infrastruktury (§ 9, odst. 3, vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění),
- stabilizované plochy podél Pražské ul. přeraženy z ploch bydlení do ploch smíšených obytných na základě jejich zatížení vlivy z dopravy,
- dříve vymezená zastavitelná plocha občanské vybavenosti (dříve „SV2“), nyní OV 1 rozšířena severním a západním směrem, z části na úkor navržených ploch zeleně, z části na úkor zastavitelných ploch pro sport,
- dříve vymezená zastavitelná plocha občanské vybavenosti – sportu (dříve „SO1“), nyní OS 1 rozšířena severním a západním směrem, z části na úkor navržených ploch zeleně, z části na úkor navržené komunikace (která se ruší),
- dříve navržené liniové prvky ochranné zeleně se mění z plošného vyjádření na překryvný prvek.

Severozápadní segment – mezi ul. U hřbitova a Toušeňská

- vymezuje se nové veřejné prostranství VP 1 pro umístění komunikace pro cyklisty a pěší, spojující ul. U hřbitova a Toušeňská,
- dříve vymezená plocha zeleně krajinné (bez označení), nyní ZK 1 se rozšiřuje severním směrem (úsek severně od fotbalového hřiště),
- dříve vymezená plocha zeleně krajinné ZK 1 (dříve bez označení) se rozšiřuje západním směrem o dříve navrženou plochu „ZNO“ (sportovní a rekreační zařízení v zeleni), tento druh plochy se Změnou č. 3 ÚP ruší,
- v prolukách mezi navrženou komunikací a dříve vymezenými zastavitelnými plochami se navrhuje doplnění (rozšíření) zastavitelných ploch, tj. rozšíření plochy BV 2 (dříve „OV3“), nově navržené plochy OS 2 pro sport a BV 3 pro bydlení,
- aktualizován stav vymezení stabilizovaných ploch veřejných prostranství jižně od fotbalového hřiště,
- dříve vymezená plocha občanského vybavení („SV“ bez čísla), nově jako plocha přestavby OV 2 v býv. areálu Xaverov, se rozšiřuje severním směrem na úkor dříve vymezených zastavitelných ploch pro bydlení BV 1 (dříve „OV7“) – vymezen areál pro základní školu; plocha se zmenšuje z jižní strany o budovu dřív. Xavergen a.s. – od r. 2013 zde zřízeny další třídy základní školy,
- dříve navržená komunikace (bez označení), nově VP 5, se prodlužuje severním směrem, zajištění přístupu k budoucí škole – přestavba plochy,
- aktualizován stav vymezení stabilizovaných ploch veřejných prostranství – zeleně mezi ul. Pražskou a Bedřicha Mouchy, přeraženy z kategorie krajinné zeleně do ploch veřejných prostranství – zeleň;
- dříve navržený pás zeleně krajinné podél ul. Toušeňské přeražen do ploch veřejných prostranství – zeleň VZ 1,

- vymezen nově liniový prvek ochranné zeleně v ploše BV 3, v souběhu s plochou VZ 1,
- nově vymezena stabilizovaná plocha technické infrastruktury v ul. Toušeňská (RS plynu).

Severovýchodní segment – mezi ul. Toušeňská a Do Nehvázdek

- vymezuje se nové veřejné prostranství VP 2 pro umístění komunikace pro cyklisty a pěší, spojující ul. Toušeňská a Do Nehvázdek,
- rozšiřuje se navazující dříve vymezená plocha zeleně krajinné (bez označení), nyní ZK 2 severním směrem v území severně od plochy VP 2,
- v prolukách mezi navrženou komunikací a dříve vymezenými zastavitelnými plochami se navrhuje doplnění (rozšíření) zastavitelných ploch, tj. rozšíření ploch výroby VN 1, zemědělské výroby ZV 1 (dříve „ZV“ bez čísla), ZV 2, smíšených obytných SO 1 (dříve „OV2“),
- stabilizované plochy v historickém jádru přerazeny z ploch bydlení do ploch smíšených obytných na základě charakteru území (statky s hospodářským zázemím),
- západně od obecního úřadu nově vymezena plocha přestavby OV 3 – rozšíření areálu veřejných funkcí u obecního úřadu,
- aktualizován stav vymezení stabilizovaných ploch veřejných prostranství – komunikací (ul. Podolí, Nová, Na Zámku, bezejmenná komunikace vedoucí k plochám ZV 1 a ZV 2, upřesnění vymezení podél ul. Toušeňské a Pražské),
- aktualizován stav vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení (lokalita Na zámku a navazující plochy),
- aktualizován stav vymezení stabilizovaných ploch pro veřejná prostranství – zeleň (lokalita Na zámku a navazující plochy, zeleň u rybníčku ve staré zástavbě),
- dříve vymezené stabilizované plochy pro výrobu, které nebyly dosud zastavěny, se zařazují nově jako zastavitelné (VN 1 až VN 4), oprava a aktualizace,
- dříve vymezené stabilizované plochy pro zemědělskou výrobu, které nebyly dosud zastavěny, se zařazují nově jako zastavitelné (ZV 1 – rozšíření směrem, ZV 2), oprava a aktualizace, obě plochy rozšířeny zároveň severním směrem k budoucí cyklostezce,
- dříve navržený pás krajinné zeleně mezi plochami zemědělské výroby (resp. výroby) a bydlení se zařazuje do ploch zemědělské výroby ZV 2 a do ploch bydlení BV 4 (dříve „OV“ bez čísla) – jih, ochranná zeleň je nově vyjádřena překryvným prvkem izolační zeleně,
- dříve vymezená zastavitelná plocha pro bydlení (dříve „OV2“) se mění na plochu smíšenou obytnou SO 1 jako přechodová zóna mezi plochami bydlení a zemědělské výroby,
- dříve vymezené stabilizované plochy pro bydlení (Na zámku), které nebyly dosud zastavěny, se zařazují nově jako zastavitelné (BV 5), oprava a aktualizace,
- nově vymezena stabilizovaná plocha technické infrastruktury v ul. Na zámku (TS) a v ul. vedoucí k plochám zemědělské výroby ZV 1 a ZV 2 (RS plynu),
- dříve navržený pás krajinné zeleně podél vodoteče se mění na plochy veřejných prostranství – zeleň VZ 2,
- nově navržená plocha veřejného prostranství – zeleň VZ 3 mezi stávající komunikací Na zámku a navrženou komunikací pro cyklisty a pěší VP 2.

Východní segment – mezi ul. Do Nehvázdek a Pražská

- stabilizované plochy podél Pražské ul. přerazeny z ploch bydlení do ploch smíšených obytných na základě charakteru území (obchodní síť, statky) a jeho zatížení vlivy z dopravy, aktualizován rozsah skutečného stavu,
- dříve navržené zastavitelné plochy pro bydlení přerazeny z ploch bydlení do ploch smíšených obytných SO 2, SO 3 (dříve „OV2“), SO 4 (dříve „OV5“) ze stejného důvodu.

Jihovýchodní segment – mezi ul. Pražská, Družstevní, východní okraj výrobních ploch

- stabilizované plochy podél Pražské ul. přeráženy z ploch bydlení do ploch smíšených obytných na základě jejich zatížení vlivy z dopravy,
- aktualizován stav vymezení stabilizovaných ploch veřejných prostranství – komunikací (ul. Barokní, Družstevní, Pionýrů, U studánky, Mochovská, U hřiště, Za humny, Úvalská, Vyšehořovická) a kratších bezejmenných úseků,
- aktualizován stav vymezení stabilizovaných ploch pro veřejná prostranství – zeleň (val jižně od území, proluka v zástavbě),
- dříve vymezená zastavitelná plocha pro bydlení („OV6“), nyní BV 7 se rozšiřuje západním směrem po hranici pozemku, jedná se o opravu zákresu vůči pův. ÚP, kde chyběl zákres hranic pozemků; dále rozšířena v jižní části až po hranici pozemku na úkor dříve navržené výrobní plochy (dříve „VN4“) a dříve navržené plochy zeleně krajinné – pás zeleně veden jiným pozemkem jižněji,
- v dříve vymezených zastavitelných plochách („OV1“ a „VN4“), nyní BV 6 a VN 16 se ruší zákres navržené komunikace,
- dříve navržená plocha zeleně krajinné (bez označení) se mění na navrženou plochu pro veřejná prostranství – zeleň VZ 4.

Jižní segment – mezi ul. Družstevní, východní okraj výrobních ploch, Pražská a Horoušanská

- stabilizované plochy podél Pražské ul. přeráženy z ploch bydlení do ploch smíšených obytných na základě charakteru území (obchodní síť) a jeho zatížení vlivy z dopravy,
- aktualizován stav vymezení stabilizovaných ploch pro výrobu a pro zemědělskou výrobu ve vztahu k plochám bydlení,
- aktualizován stav vymezení stabilizovaných ploch veřejných prostranství – komunikací (náměstí, komunikace ve výrobní zóně, ul. Horoušanská a navazující),
- aktualizován stav vymezení stabilizovaných ploch pro veřejná prostranství – zeleň (za poštou, ul. Horoušanská),
- dříve vymezené stabilizované plochy pro bydlení, které nebyly dosud zastavěny, se zařazují nově jako zastavitelné (BV 8, BV 9, BV 10), oprava a aktualizace,
- dříve vymezená stabilizovaná plocha pro zemědělskou výrobu, která nebyla dosud zastavěna, se zařazuje nově jako zastavitelná (ZV 3), oprava a aktualizace,
- dříve navržený liniový prvek ochranné zeleně v ploše ZV 3 se mění z plošného vyjádření na překryvný prvek,
- dříve navržená plocha zeleně krajinné (bez označení) se mění na navrženou plochu pro veřejná prostranství – zeleň VZ 5,
- v jihovýchodní části území se mění trasa dříve navržené plochy zeleně (bez označení), nyní VZ 5 mezi dříve navrženými zastavitelnými plochami (obě „VN4“), nyní VN 5 a VN 16, posouvá se k jihu, aby byla trasa přímočará a mohla být do plochy umístěna komunikace; v býv. trase se doplňuje zákres navazujících ploch (VN 5).

Jihozápadní segment – mezi ul. Horoušanská a Pražská

- stabilizované plochy podél Pražské ul. přeráženy z ploch bydlení do ploch smíšených obytných na základě charakteru území (obchodní síť) a jeho zatížení vlivy z dopravy,
- aktualizován stav vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení – ul. Úzká, nová výstavba na západním okraji ul. Vinohradská,
- aktualizován stav vymezení stabilizovaných ploch pro občanské vybavení – areál základní školy (aktualizován rozsah pozemku dle nového dělení pozemků dle KN), areál sokolovny (původně v plochách pro sport, přerážen z důvodu širší škály stávajícího využití), objekt obchodu na rohu ul. Pražské a U parku (dříve v plochách bydlení),

- aktualizován stav vymezení stabilizovaných ploch veřejných prostranství – komunikací (ul. Pražská, Na příštípku, Krátká, Jirenská, Vinohradská, U sokolovny, Úzká, U parku, Horoušanská a bezejmenné ul. v nové výstavbě na západním okraji ul. Vinohradská),
- aktualizován stav vymezení stabilizovaných ploch veřejných prostranství – zeleně před základní školou, přearažena z kategorie krajinné zeleně do ploch veřejných prostranství – zeleně,
- dříve vymezené stabilizované plochy pro bydlení, které nebyly dosud zastavěny, se zařazují nově jako zastavitelné (BV 11 – zahrnuje všechny proluky v segmentu), oprava a aktualizace,
- dříve navržená plocha zeleně krajinné (bez označení) se mění na navrženou plochu pro veřejná prostranství – zeleně VZ 6 a VZ 7,
- dříve vymezená zastavitelná plocha pro bydlení („OV4“), nyní BV 12 se rozšiřuje západním a jižním směrem na úkor dříve vymezených zastavitelných ploch pro výrobu („VN1“, „VN2“), nově VN 15, zároveň se posouvá západně a jižně dříve navržený pruh zeleně VZ 7,
- v dříve vymezené zastavitelné ploše pro bydlení („OV4“), nyní BV 12 se ruší návrh tras vnitřních komunikací.

Rozvoj sídla Nehvizky – změny

- stabilizované plochy přearaženy z ploch bydlení do ploch smíšených obytných na základě charakteru území (venkovské statky),
- aktualizován stav vymezení stabilizovaných ploch veřejných prostranství – komunikací,
- aktualizován stav vymezení stabilizovaných ploch veřejných prostranství – zeleně kolem rybníka,
- aktualizován stav vymezení stabilizovaných ploch výroby – zahradnictví,
- nově navržená zastavitelná plocha smíšená obytná SO 5 – zástavba proluky,
- nově navržená plocha přestavby hospodářského dvora na plochy nerušící výroby VN 6,
- dříve navržená plocha zeleně krajinné (bez označení), nyní ZK 3 se rozšiřuje v severozápadní části.

Výrobní zóna – změny

- aktualizován stav vymezení stabilizovaných ploch nerušící výroby (upravena hranice areálu Čerozfrucht s.r.o., doplněny areály Plastmont Bureš s.r.o., Olymptoy s.r.o., Best a.s.),
- aktualizován stav vymezení stabilizovaných ploch dopravní infrastruktury silniční a veřejných prostranství – komunikací (komunikační síť výrobní zóny),
- dříve navržená plocha zeleně krajinné (bez označení) se mění na navrženou plochu pro veřejná prostranství – zeleně VZ 8 a VZ 9 – vnitřní prostor veřejných prostranství výrobní zóny, v o.p. ropovodu,
- rozšiřuje se dříve vymezená zastavitelná plocha („VN11“), nyní VN 9 na úkor dříve vymezené zastavitelné plochy pro zemědělskou výrobu – zahradnictví („ZVO2“), nyní ZVz 2, důvodem je upřesnění hranic mezi navrženými plochami na základě hranic pozemků dle KN,
- dříve vymezená stabilizovaná plocha pro výrobu, které nebyla dosud zastavěna, se zařazuje nově jako zastavitelná VN 10, oprava a aktualizace,
- v dříve vymezené zastavitelné ploše pro občanské vybavení obchodního charakteru („VS3“), nyní OV 5 se ruší dříve navržené komunikace, protože nerespektují parcelaci v území,
- v dříve vymezené zastavitelné ploše pro výrobu („VN2“ a „VN4“ + „VN5“ + „VN6“) nyní VN 15 a VN 16 se ruší dříve navržené komunikace, protože nerespektují parcelaci v území.

Ostatní změny

- do dříve vymezených zastavitelných ploch dopravní infrastruktury silniční (plocha DS 1, DS 2, DS 3, DS 4) se přičleňují i související dříve navržené plochy zeleně krajinné – § 9 odst. 3 vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění,
- mezi Nehvizdy a Nehvízdky je nově vymezena zastavitelná plocha pro technickou infrastrukturu TI 1 – rozšíření čistírny odpadních vod,
- aktualizován stav vymezení stabilizovaných ploch nerušící výroby v jižní části katastru v lokalitě U havírny (areál Schiedel s.r.o. a navazující plochy), aktualizována veřejná prostranství tamtéž,
- aktualizován stav vymezení stabilizovaných ploch zemědělské výroby areálu chovu jižně od dálnice, objekt bydlení zařazen do smíšených obytných ploch; dříve vymezené stabilizované plochy, které nebyly dosud zastavěny, se zařazují nově jako zastavitelné (ZV 4), oprava a aktualizace, a rozšířeny severním směrem.

Změny ploch zeleně krajinné, přírodních ploch a dalších krajinných prvků jsou uvedeny v kap. E.5.2.3., tab.č. E24.

3.2.2. Ke kap. 3.2. Zastavitelné plochy a plochy přestavby

Změna č. 3 ÚP doplňuje formulaci textu výroku a doplňuje do výrokové části přehlednou tabulku návrhových ploch po změnách provedených Změnou č. 3 ÚP.

Změna č. 3 ÚP dále mění prostorové vymezení některých zastavitelných ploch a ploch přestavby. Popis a odůvodnění jednotlivých změn v návrhových plochách (z perspektivy výsledného vymezení – tj. dle výsledného rozsahu a označení), je uveden v následujícím textu a šířkově uspořádané tabulce č. E9.

Návrhové plochy se člení na plochy zastavitelné, plochy přestavby a plochy změn v krajině.

Dříve vymezené návrhové plochy nebyly v textové části ÚP ani v jeho odůvodnění jednotlivě uváděny, většina je patrná pouze z grafické části. Proto je níže uvedena tabulka, ze které je patrné, jak byly návrhové plochy označeny dříve a jak jsou označeny nyní a dále jaké věcné změny v nich byly provedeny. Změny názvosloví celých kategorií ploch s rozdílným způsobem využití jsou popsány v kapitole E.2.2.2.

Plochy dříve nebyly graficky ani textově rozlišeny na plochy zastavitelné a plochy přestavby, toto rozdělení ve vztahu k dříve vymezeným i nově navrženým plochám je provedeno Změnou č. 3 ÚP.

Návrhové plochy byly v předchozích etapách ÚP jen z části označovány čísly (např. „OV1“), z části označeny nebyly, což vnáší do ÚP prvek zmatečnosti – nově jsou proto čísla doplněna všem návrhovým plochám (sled čísel je zaveden bez ohledu na rozlišení na plochu zastavitelnou a plochu přestavby), a to v novém systému značení a číslování ploch.

Staré zrušené kódy ploch jsou v celém textu Odůvodnění značeny v uvozovkách (např. „OV1“).

Plochy jsou v tabulce systematicky řazeny dle nového zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití a dle nového značení.

Tabulka č. E9: Přehled změn zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch sídelní zeleně, navržených Změnou č. 3 ÚP

Poznámka:

*) „Z“ značí plochu zastavitelnou, „P“ plochu přestavby a „S“ plochu sídelní zeleně (zároveň je vždy také zastavitelná).

**) V tomto sloupci je uvedeno, zda se navrhovaná plocha nachází v zastavěném území (ZÚ) či nikoli; dále zda byla v předchozích etapách ÚP v dříve vymezené stabilizované ploše (SP); zastavitelné ploše (ZP) – zahrnuje i plochy dříve vymezené omylem jako stabilizované (zastavěné), kde ještě zástavba není; v ploše přestavby (PP); v ploše dříve vymezené změny v krajině (K) nebo se jedná o nový zábor ZPF (ZPF).

původní zařazení do ploch	nový kód	nové zařazení	*)	**)	popis změny navržené Změnou č. 3 ÚP	odůvodnění změny navržené Změnou č. 3 ÚP
všeobecně obytné v rozvojových plochách („OV7“ část) – návrh	BV 1	Bydlení venkovského typu (BV)	P	v ZÚ; PP	větší část dříve vymezené plochy ponechána v návrhu pro bydlení, menší část Změnou č. 3 ÚP zařazena jako přestavba pro občanské vybavení k ploše OV 2	plocha je v majetku obce, záměr výstavby nové školní budovy – veřejný zájem
všeobecně obytné v rozvojových plochách („OV3“); přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrhy	BV 2	Bydlení venkovského typu (BV)	Z	ne ZÚ; část ZP, část K	dříve vymezená plocha ponechána pro bydlení, rozšířena Změnou č. 3 ÚP severozápadním směrem na úkor dříve navržené plochy pro zeleň	rozšíření plochy je Změnou č. 3 ÚP navrhováno z důvodu využití území mezi navrhovanou plochou pro cyklostezku a dříve navrženou zástavbou – zbytková plocha
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	BV 3	Bydlení venkovského typu (BV)	Z	ne ZÚ; K	plocha nově vymezena Změnou č. 3 ÚP	plocha je Změnou č. 3 ÚP navrhována z důvodu využití území mezi navrhovanou plochou pro cyklostezku a dříve navrženou přestavbou – zbytková plocha
všeobecně obytné v rozvojových plochách („OV“) – návrh	BV 4	Bydlení venkovského typu (BV)	Z	ne ZÚ; ZP	dříve vymezená plocha pro bydlení beze změny, pouze okrajový pruh navržený pro izolační zeleň je nově značen překryvným prvkem, ne plochou	izolační zeleň bude součástí ploch pro bydlení v rámci jejich oplocení
všeobecně obytné v rozvojových plochách („OV“) – stav	BV 5	Bydlení venkovského typu (BV)	Z	část ZÚ; ZP	formální změna z ploch stabilizovaných na zastavitelné (oprava)	plocha byla dříve vymezena jako stabilizovaná, avšak část dosud není zastavěna, proto je Změnou č. 3 ÚP převedena na zastavitelnou
všeobecně obytné v rozvojových plochách („OV1“) – návrh	BV 6	Bydlení venkovského typu (BV)	Z	ne ZÚ; ZP	dříve vymezená plocha pro bydlení beze změny, Změnou č. 3 ÚP zrušen návrh trasy procházející komunikace v jižní části	komunikace se ruší, protože její trasa nerespektuje parcelaci, průběh této komunikace bude řešen v návazných řízeních

původní zařazení do ploch	nový kód	nové zařazení	*)	**))	popis změny navržené Změnou č. 3 ÚP	odůvodnění změny navržené Změnou č. 3 ÚP
všeobecně obytné v rozvojových plochách („OV6“) – návrh	BV 7	Bydlení venkovského typu (BV)	Z	ne ZÚ; ZP	dříve vymezená plocha pro bydlení, rozšířena Změnou č. 3 ÚP západním směrem; dále rozšířena jižním směrem na úkor dříve vymezené návrhové ploch pro výrobu (dříve „VN4“)	rozšíření západním směrem je ve skutečnosti upřesnění hranic dle KN stávající výrobní plochy, ÚP neměl vyznačeny hranice pozemků a navazující plocha bydlení tak byla menší; rozšíření jižním směrem vyplývá z požadavku úpravy trasy dříve navrženého pásu zeleně
všeobecně obytné ve stávající zástavbě („OVS“) – stav	BV 8	Bydlení venkovského typu (BV)	Z	v ZÚ; ZP	formální změna z ploch stabilizovaných na zastavitelnou (oprava)	plocha byla vymezena v předchozích etapách ÚP jako stabilizovaná, avšak část dosud není zastavěna, proto Změnou č. 3 ÚP převedena na zastavitelnou
všeobecně obytné ve stávající zástavbě („OVS“) – stav	BV 9	Bydlení venkovského typu (BV)	Z	v ZÚ; ZP	formální změna z ploch stabilizovaných na zastavitelnou (oprava)	plocha byla vymezena v předchozích etapách ÚP jako stabilizovaná, avšak část dosud není zastavěna, proto Změnou č. 3 ÚP převedena na zastavitelnou
všeobecně obytné ve stávající zástavbě („OVS“) – stav	BV 10	Bydlení venkovského typu (BV)	Z	ne ZÚ; ZP	formální změna z ploch stabilizovaných na zastavitelnou (oprava)	plocha byla vymezena v předchozích etapách ÚP jako stabilizovaná, avšak část dosud není zastavěna, proto Změnou č. 3 ÚP převedena na zastavitelnou
všeobecně obytné ve stávající zástavbě („OVS“) – stav	BV 11	Bydlení venkovského typu (BV)	Z	část v ZÚ, část ne; ZP	formální změny z ploch stabilizovaných na zastavitelné (oprava)	jedná se o proluky v zastavěném území v jihozápadním sektoru, dosud nezastavěné, graficky vymezené k zástavbě Změnou č. 3 ÚP
všeobecně obytné v rozvojových plochách („OV4“) – návrh; přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh; komerční plochy, nerušící výroba, sklady („VN1, VN2“) – návrh	BV 12	Bydlení venkovského typu (BV)	Z	ne ZÚ; ZP	dříve vymezená plocha pro bydlení, rozšířena Změnou č. 3 ÚP západním a jižním směrem na úkor dříve vymezených zastavitelných ploch pro výrobu (dříve „VN1“ a „VN2“)	rozšíření bydlení na úkor výroby plyne ze zpracované podrobnější studie, která zohledňuje parcelaci v území; vymezených ploch pro výrobu je dostatečné množství dosud nezastavěných, vymezené plochy pro bydlení byly již z části zastavěny
smíšené obchodu a služeb („VS2“) – návrh; sloužící oddechu a sportu („SO1“) – návrh; přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	OV 1	Občanské vybavení (OV)	Z	ne ZÚ; ZP, K	plocha dříve navržená pro občanské vybavení komerčního charakteru, rozšířena Změnou č. 3 ÚP na úkor dříve navržené plochy pro zeleň a části dříve navržené plochy pro sport (dříve	plochy pro vybavenost byla upravena tak, aby alespoň z části respektovala hranice pozemků; rozšíření na úkor ploch pro sport plyne z toho, že ploch pro sport bylo vymezen dostatečné množství; izolační zeleň bude součástí areálu

původní zařazení do ploch	nový kód	nové zařazení	*)	**))	popis změny navržené Změnou č. 3 ÚP	odůvodnění změny navržené Změnou č. 3 ÚP
					„SO1“); pás zeleně změněn z plochy na liniový překryvný prvek	vybavenosti
mateřské a základní školy („SV“) – návrh	OV 2	Občanské vybavení (OV)	P	v ZÚ; ZP	dříve vymezená návrhová plocha zařazena jako plocha přestavby a Změnou č. 3 ÚP rozšířena severním směrem na úkor dříve navržené plochy pro bydlení (dříve „OV7“), zmenšena jižním směrem	rozšíření plochy pro základní školu plyne z její předpokládané kapacity, jedná se o veřejný zájem; zmenšení plochy od jihu – přeřazení oddělené části do stabilizovaných ploch – realizace dvou nových tříd základní školy
všeobecně obytné ve stávající zástavbě („OVS“) – stav	OV 3	Občanské vybavení (OV)	P	v ZÚ; SP	Změnou č. 3 ÚP nově vymezena plocha přestavby (změna využití) pro občanské vybavení	jedná se o stávající obytný objekt v sousedství obecního úřadu, obec má zájem o zahrnutí objektu do areálu veřejných funkcí
smíšené obchodu a služeb („VS4“) – návrh	OV 4	Občanské vybavení (OV)	Z	ne ZÚ; ZP	dříve vymezená plocha pro občanské vybavení komerčního charakteru, beze změny	—
smíšené obchodu a služeb („VS3“, neznačeno) – návrh	OV 5	Občanské vybavení (OV)	Z	ne ZÚ; ZP	dříve vymezená plocha pro občanské vybavení komerčního charakteru, beze změny, Změnou č. 3 ÚP se v ploše ruší návrh dvou komunikací	komunikace se ruší, protože její trasa nerespektuje parcelaci, průběh této komunikace bude řešen v návazných řízeních
služící oddechu a sportu („SO1“ část) – návrh, komunikace místní a veřejná prostranství – návrh	OS 1	Občanské vybavení – sport (OS)	Z	ne ZÚ; ZP	dříve navržená plocha pro sport je Změnou č. 3 ÚP rozšířena na úkor dříve navržených ploch pro zeleň (pás zeleně změněn z plochy na liniový překryvný prvek) a dříve navržené místní komunikace	izolační zeleň bude součástí areálu sportu, jedná se o změnu zákresu; komunikace se ruší, protože její trasa nerespektuje parcelaci
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh, orná půda („OP“) – stav	OS 2	Občanské vybavení – sport (OS)	Z	ne ZÚ; K + ZPF	plocha nově navržena Změnou č. 3 ÚP na úkor dříve navržené plochy pro zeleň, severozápadní část nový zábor ZPF	rozšíření plochy je Změnou č. 3 ÚP navrženo z důvodu využití území mezi navrhovanou plochou pro cyklostezku a dříve navrženou plochou pro sport – zbytková plocha
hřbitov („+“) – návrh	OH 1	Občanské vybavení – hřbitov (OH)	Z	ne ZÚ; ZP	dříve vymezená plocha pro občanské vybavení hřbitov, beze změny	—
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh, orná půda	VP 1	Veřejná prostranství	Z	ne ZÚ; K + ZPF	Změnou č. 3 ÚP navržena plocha veřejného prostranství pro umístění	komunikace propojí radiální komunikační síť obce, umožní průjezd cyklistů a průchod pěších

původní zařazení do ploch	nový kód	nové zařazení	*)	**))	popis změny navržené Změnou č. 3 ÚP	odůvodnění změny navržené Změnou č. 3 ÚP
(„OP“) – stav		(VP)			komunikace pro cyklisty a pěší na úkor ploch dříve navržených pro zeleň, část nový zábor ZPF	bez nebezpečí ohrožení motorovými vozidly; trasování vyplývá ze záměru vymezení severní hranice obce touto komunikací a z majetkových poměrů v území
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh, orná půda („OP“) – stav	VP 2	Veřejná prostranství (VP)	Z	ne ZÚ; K + ZPF	Změnou č. 3 ÚP navržená plocha veřejného prostranství pro umístění komunikace pro cyklisty a pěší na úkor ploch dříve navržených pro zeleň, část nový zábor ZPF	komunikace propojí radiální komunikační síť obce, umožní průjezd cyklistů a průchod pěších bez nebezpečí ohrožení motorovými vozidly; trasování vyplývá ze záměru vymezení severní hranice obce touto komunikací a z majetkových poměrů v území
komunikace místní a veřejná prostranství – návrh	VP 3	Veřejná prostranství (VP)	Z	ne ZÚ; ZP	dříve navržená komunikace, beze změny	—
komunikace místní a veřejná prostranství – návrh	VP 4	Veřejná prostranství (VP)	Z	ne ZÚ; ZP	úsek dříve vymezené návrhové komunikace, zkrácena od jihu	zkráceno o funkční úsek komunikace
komunikace místní a veřejná prostranství – návrh; mateřské a základní školy („SV“) – návrh	VP 5	Veřejná prostranství (VP)	P	v ZÚ; ZP	úsek dříve vymezené návrhové komunikace, Změnou č. 3 ÚP navrženo prodloužení severním směrem	prodloužena o úsek předprostoru u vjezdu do býv. areálu Xaverov, v rozsahu předpokládaného budoucího rozsahu veřejných prostranství
komunikace místní a veřejná prostranství – návrh	VP 6	Veřejná prostranství (VP)	Z	ne ZÚ; ZP	úsek dříve vymezené návrhové komunikace, beze změny	—
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	VZ 1	Veřejná prostranství – zeleň (VZ)	S	část ZÚ, část ne; K	Změnou č. 3 ÚP se navrhuje změna dříve navržené plochy zeleně krajinné na návrhovou plochu veřejné zeleně	jedná se o typickou lokalitu pro sídelní zeleň mezi zastavbou podél komunikace, kde se předpokládá péče o zeleň, proto se mění její zařazení
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	VZ 2	Veřejná prostranství – zeleň (VZ)	S	ne ZÚ, část ne; K	Změnou č. 3 ÚP se navrhuje změna dříve navržené plochy zeleně krajinné na návrhovou plochu veřejné zeleně	jedná se o typickou lokalitu pro sídelní zeleň v zastavbě podél vodoteče, kde se předpokládá péče o zeleň, proto se mění její zařazení
všeobecně obytné v rozvojových plochách („OV“) – stav	VZ 3	Veřejná prostranství – zeleň (VZ)	S	ne ZÚ; ZP	Změnou č. 3 ÚP se navrhuje změna, plocha je v současné době orná půda, stabilizovaná plocha bydlení zde není,	navržena plocha pro sídelní zeleň mezi dvěma komunikacemi, zbytková plocha

původní zařazení do ploch	nový kód	nové zařazení	*)	**))	popis změny navržené Změnou č. 3 ÚP	odůvodnění změny navržené Změnou č. 3 ÚP
					Změna navrhuje pás zeleně mezi stávající komunikací a navrženou plochou pro cyklostezku	
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	VZ 4	Veřejná prostranství – zeleň (VZ)	S	ne ZÚ; K	Změnou č. 3 ÚP se navrhuje změna dříve navržené plochy zeleně krajinné na návrhovou plochu veřejné zeleně	navržený pás zeleně mezi zástavbou bude primárně sloužit pro umístění pěší komunikace – denní rekreace obyvatel, předpokládá se péče o zeleň, proto se mění její zařazení
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh; komerční plochy, nerušící výroba, sklady („VN4“) – návrh	VZ 5	Veřejná prostranství – zeleň (VZ)	S	ne ZÚ; K, ZP	Změnou č. 3 ÚP se navrhuje změna dříve navržené plochy zeleně krajinné na návrhovou plochu veřejné zeleně, trasa mezi dříve vymezenými plochami pro bydlení a pro výrobu se upravuje (narovnává)	navržený pás zeleně mezi zástavbou bude primárně sloužit pro umístění pěší komunikace – denní rekreace obyvatel, předpokládá se péče o zeleň, proto se mění její zařazení; narovnání trasy vyplývá z požadavku vedení komunikace v zeleni
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	VZ 6	Veřejná prostranství – zeleň (VZ)	S	ne ZÚ; K	Změnou č. 3 ÚP se navrhuje změna dříve navržené plochy zeleně krajinné na návrhovou plochu veřejné zeleně	navržený pás zeleně mezi zástavbou, bude primárně sloužit pro umístění pěší komunikace – denní rekreace obyvatel, předpokládá se péče o zeleň, proto se mění její zařazení
komerční plochy, nerušící výroba, sklady („VN2“) – návrh	VZ 7	Veřejná prostranství – zeleň (VZ)	S	ne ZÚ; ZP	posunutí dříve navrženého pásu zeleně západněji a jižněji; změna dříve navržené plochy zeleně krajinné na návrhovou plochu veřejné zeleně	Změnou č. 3 ÚP se rozšiřuje dříve vymezená plocha pro bydlení BV 12 na úkor plochy pro výrobu VN 14 (dříve „VN1“, „VN2“), a proto se posouvá do jiné polohy i pás zeleně, která obě plochy bude oddělovat; navržený pás zeleně mezi zástavbou, bude primárně sloužit pro umístění pěší komunikace – denní rekreace obyvatel, předpokládá se péče o zeleň, proto se mění její zařazení
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	VZ 8	Veřejná prostranství – zeleň (VZ)	S	ne ZÚ; K	Změnou č. 3 ÚP se navrhuje změna dříve navržené plochy zeleně krajinné na návrhovou plochu veřejné zeleně	navržený pás zeleně mezi výrobními plochami, bude primárně sloužit jako veřejné prostranství výrobní zóny, předpokládá se péče o zeleň, proto se mění její zařazení
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	VZ 9	Veřejná prostranství – zeleň (VZ)	S	ne ZÚ; K	Změnou č. 3 ÚP se navrhuje změna dříve navržené plochy zeleně krajinné na návrhovou plochu veřejné zeleně	navržený pás zeleně mezi výrobními plochami, bude primárně sloužit jako veřejné prostranství výrobní zóny, předpokládá se péče o zeleň, proto se mění její zařazení

původní zařazení do ploch	nový kód	nové zařazení	*)	**)	popis změny navržené Změnou č. 3 ÚP	odůvodnění změny navržené Změnou č. 3 ÚP
všeobecně obytné v rozvojových plochách („OV2“) – návrh; přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	SO 1	Smíšené obytné plochy (SO)	Z	ne ZÚ; ZP + K	dříve vymezená plocha pro bydlení se upřesňuje Změnou č. 3 ÚP na plochu smíšenou obytnou a rozšiřuje se na úkor zeleně krajinné severním směrem	změna na smíšenou obytnou plochu vyplývá ze sousedství navržené plochy pro zemědělskou výrobu; rozšíření plochy je navrhováno z důvodu využití území mezi navrhovanou plochou pro cyklostezku a dříve navrženou zástavbou – zbytková plocha
všeobecně obytné ve stávající zástavbě („OVS“) – stav	SO 2	Smíšené obytné plochy (SO)	Z	v ZÚ; ZP	formální změna z ploch stabilizovaných na zastavitelnou (oprava); upřesnění z ploch bydlení na plochy smíšené obytné	plocha byla vymezena v předchozích etapách ÚP jako stabilizovaná, avšak část dosud není zastavěna, proto převedena na zastavitelnou; smíšená obytná plocha vymezena z důvodu sousedství frekventované silnice
všeobecně obytné ve stávající zástavbě („OVS“) – stav; všeobecně obytné v rozvojových plochách („OV2“ část) – návrh	SO 3	Smíšené obytné plochy (SO)	Z	v ZÚ; ZP	dříve vymezená plocha pro bydlení se upřesňuje Změnou č. 3 ÚP na plochu smíšenou obytnou; jižní část formální změna z ploch stabilizovaných na zastavitelnou (oprava)	smíšená obytná plocha vymezena z důvodu blízkosti frekventované silnice; upřesnění hranice plochy ztotožněním s hranicí parcel dle KN;
všeobecně obytné ve stávající zástavbě („OVS“) – stav; všeobecně obytné v rozvojových plochách („OV2“ část, „OV5“) – návrh	SO 4	Smíšené obytné plochy (SO)	Z	ne ZÚ; ZP	centrální část plochy – formální změna z ploch stabilizovaných na zastavitelnou (oprava); upřesnění z ploch bydlení na plochy smíšené obytné	centrální část plochy byla vymezena v předchozích etapách ÚP jako stabilizovaná, avšak část dosud není zastavěna, proto Změnou č. 3 ÚP převedena na zastavitelnou; smíšená obytná plocha vymezena z důvodu blízkosti frekventované silnice
přírodní nelesní porosty („ZN“) – stav	SO 5	Smíšené obytné plochy (SO)	Z	v ZÚ; SP	Změnou č. 3 ÚP navržená zástavba proluky v Nehvizdkách	plocha je v zastavěném území, zahrada, zástavba parcely uzavře blok výstavby
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh; místní komunikace – návrh	DS 1	Dopravní infrastruktura – silniční	Z	ne ZÚ; ZP, K	změna z navržených ploch zeleně na plochy dopravní infrastruktury silniční (formální oprava)	návrh mimoúrovňové křižovatky byl již do ÚP zapracován dříve, ale změna nebyla vymezena jako plocha dopravní infrastruktury, ale jako návrh komunikací (špatné kategorie) a návrh ploch zeleně; formální oprava – zeleň u silnice je součástí ploch dopravní infrastruktury

původní zařazení do ploch	nový kód	nové zařazení	*)	**))	popis změny navržené Změnou č. 3 ÚP	odůvodnění změny navržené Změnou č. 3 ÚP
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh; silnice – návrh	DS 2	Dopravní infrastruktura – silniční	Z	ne ZÚ; ZP, K	změna z navržených ploch zeleně na plochy dopravní infrastruktury silniční (formální oprava)	změna nebyla vymezena celá jako plocha dopravní infrastruktury, ale z části jako návrh komunikací a z části návrh ploch zeleně; formální oprava – zeleň u silnice je součástí ploch dopravní infrastruktury
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh; silnice – návrh	DS 4	Dopravní infrastruktura – silniční	Z	ne ZÚ; ZP, K	změna z navržených ploch zeleně na plochy dopravní infrastruktury silniční (formální oprava)	změna nebyla vymezena celá jako plocha dopravní infrastruktury, ale z části jako návrh komunikací a z části návrh ploch zeleně; formální oprava – zeleň u silnice je součástí ploch dopravní infrastruktury
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh; orná půda („OP“) – stav	TI 1	Technická infrastruktura (TI)	Z	ne ZÚ; K, ZPF	změna z navržených ploch zeleně na plochy technické infrastruktury a z části nový zábor ZPF; návrh čistírný odpadních vod byl v ÚP navržen pouze jako překryvný prvek	Změnou č. 3 ÚP změna z překryvného prvku na plochu; nový zábor ZPF – rozsah plochy vymezen v návaznosti na stabilizovanou plochu stávající ČOV; zábor ZPF je způsoben tím, že pozemek stávající ČOV je širší než dříve navržený pás zeleně (zeleň se rovněž rozšiřuje)
komerční plochy, nerušící výroba, sklady („VN“) – stav; přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	VN 1	Výroba a skladování – nerušící výroba (VN)	Z	ne ZÚ; ZP + K	formální změna z plochy stabilizované na zastavitelnou (oprava); Změnou č. 3 ÚP se plocha rozšiřuje severním směrem	jižní a východní část plochy byla vymezena v předchozích etapách ÚP jako stabilizovaná, avšak dosud nebyla zastavěna, proto je převedena na zastavitelnou; plocha je navrhována z důvodu využití území mezi navrhovanou plochou pro cyklostezku a zástavbou – zbytková plocha
komerční plochy, nerušící výroba, sklady („VN“) – stav	VN 2	Výroba a skladování – nerušící výroba (VN)	Z	v ZÚ; ZP	formální změna z plochy stabilizované na zastavitelnou (oprava)	plocha byla vymezena v předchozích etapách ÚP jako stabilizovaná, avšak dosud nebyla zastavěna, proto je převedena na zastavitelnou
komerční plochy, nerušící výroba, sklady („VN“) – stav	VN 3	Výroba a skladování – nerušící výroba (VN)	Z	v ZÚ; ZP	formální změna z plochy stabilizované na zastavitelnou (oprava)	plocha byla vymezena v předchozích etapách ÚP jako stabilizovaná, avšak dosud nebyla zastavěna, proto je převedena na zastavitelnou
komerční plochy, nerušící výroba, sklady („VN“) – stav	VN 4	Výroba a skladování – nerušící výroba (VN)	Z	ne ZÚ; ZP	formální změna z plochy stabilizované na zastavitelnou (oprava)	plocha byla vymezena v předchozích etapách ÚP jako stabilizovaná, avšak dosud nebyla zastavěna, proto je převedena na zastavitelnou

původní zařazení do ploch	nový kód	nové zařazení	*)	**))	popis změny navržené Změnou č. 3 ÚP	odůvodnění změny navržené Změnou č. 3 ÚP
komerční plochy, nerušící výroba, sklady („VN4“) – návrh; přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	VN 5	Výroba a skladování – nerušící výroba (VN)	Z	část ZÚ	úprava tvaru a rozdělení dříve navržené plochy pro výrobu VN 5 (dříve „VN4“ část) pásem navržené zeleně	narovnání trasy navržené zeleně vyplývá z požadavku vedení komunikace v zeleni
zařízení a stavby sloužící zemědělské výrobě („ZV“) – stav	VN 6	Výroba a skladování – nerušící výroba (VN)	P	v ZÚ; SP	Změnou č. 3 ÚP se plocha zemědělského dvora navrhuje k přestavbě na výrobní plochy	nové využití plochy brownfield, zemědělská výroba zanikla, její obnovení není reálné
komerční plochy, nerušící výroba, sklady („VN“) – návrh	VN 7	Výroba a skladování – nerušící výroba (VN)	Z	ne ZÚ; ZP	dříve navržená plocha pro výrobu, beze změny	—
komerční plochy, nerušící výroba, sklady („VN“) – návrh	VN 8	Výroba a skladování – nerušící výroba (VN)	Z	ne ZÚ; ZP	dříve navržená plocha pro výrobu, beze změny	—
komerční plochy, nerušící výroba, sklady („VN“) – návrh; plocha pro zemědělskou komerci („ZVO2“ část) – návrh, komunikace návrh	VN 9	Výroba a skladování – nerušící výroba (VN)	Z	ne ZÚ; ZP	dříve navržená plocha pro výrobu, v severní části upravena hranice s dříve navrženou plochou „ZVO2“ na úkor plochy „ZVO2“, ruší se navržená komunikace	úprava vzájemných hranic mezi dvěma dříve navrženými zastavitelnými plochami výroby vychází z požadavku upřesnění ÚP na hranice pozemků dle KN; případná komunikace bude součástí některé z obou ploch
komerční plochy, nerušící výroba, sklady („VN“) – stav	VN 10	Výroba a skladování – nerušící výroba (VN)	Z	ne ZÚ; ZP	formální změna z plochy stabilizované na zastavitelnou (oprava)	plocha byla vymezena v předchozích etapách ÚP jako stabilizovaná, avšak dosud nebyla zastavěna, proto je převedena na zastavitelnou
komerční plochy, nerušící výroba, sklady („VN11“) – návrh	VN 11	Výroba a skladování – nerušící výroba (VN)	Z	ne ZÚ; ZP	dříve navržená plocha pro výrobu, beze změny	—
komerční plochy, nerušící výroba, sklady („VN10“ část) – návrh	VN 12	Výroba a skladování – nerušící výroba (VN)	Z	ne ZÚ; ZP	dříve navržená plocha pro výrobu, beze změny	—

původní zařazení do ploch	nový kód	nové zařazení	*)	**))	popis změny navržené Změnou č. 3 ÚP	odůvodnění změny navržené Změnou č. 3 ÚP
komerční plochy, nerušící výroba, sklady („VN1“ část) – návrh	VN 13	Výroba a skladování – nerušící výroba (VN)	Z	ne ZÚ; ZP	dříve navržená plocha pro výrobu, beze změny	—
komerční plochy, nerušící výroba, sklady („VN10“ část) – návrh	VN 14	Výroba a skladování – nerušící výroba (VN)	Z	ne ZÚ; ZP	dříve navržená plocha pro výrobu, beze změny	—
komerční plochy, nerušící výroba, sklady („VN1“ část, „VN2“ část) – návrh; komunikace – návrh	VN 15	Výroba a skladování – nerušící výroba (VN)	Z	ne ZÚ; ZP	dříve navržená plocha pro výrobu, beze změny, pouze se Změnou č. 3 ÚP ruší návrh komunikace – pokračování ul. Na vodoteči	komunikace se ruší, protože její trasa nerespektuje parcelaci, průběh této komunikace bude řešen v návazných řízeních
komerční plochy, nerušící výroba, sklady („VN4“ část, „VN5“ část, „VN6“ část) – návrh; mateřské a základní školy („SV/SO“) – návrh; komunikace – návrh	VN 16	Výroba a skladování – nerušící výroba (VN)	Z	ne ZÚ; ZP	dříve navržená plocha pro výrobu, Změnou č. 3 ÚP se ruší návrh dvou komunikací a do plochy si začleňuje rušená dříve navržená plocha „SV/SO“; upřesňuje se hranice mezi plochou výroby a stabilizovanou plochou pro sport	komunikace se ruší, protože jejich trasy nerespektuje parcelaci, průběh komunikací bude řešen v návazných řízeních; plocha pro mateřské školy se ruší z důvodu vymezení v blízkosti stávající dálnice; hranice ploch upřesněna dle hranic parcel dle KN
komerční plochy, nerušící výroba, sklady („VN7“) – návrh	VN 17	Výroba a skladování – nerušící výroba (VN)	Z	ne ZÚ; ZP	dříve navržená plocha pro výrobu, beze změny	—
komerční plochy, nerušící výroba, sklady („VN8“, „VN9“) – návrh	VN 18	Výroba a skladování – nerušící výroba (VN)	Z	ne ZÚ; ZP	dříve navržená plocha pro výrobu, beze změny	—
komerční plochy, nerušící výroba, sklady („VN3“) – návrh	VN 19	Výroba a skladování – nerušící výroba (VN)	Z	ne ZÚ; ZP	dříve navržená plocha pro výrobu, beze změny	—
zařízení a stavby sloužící zemědělské výrobě („ZV“) – návrh, stav;	ZV 1	Výroba a skladování – zemědělská	Z	část ZÚ, část ne; ZP, K	dříve navržená plocha pro zemědělskou výrobu, na jihu se přičleňuje část plochy stabilizované – formální změna	jižní část plochy byla vymezena v předchozích etapách ÚP jako stabilizovaná, avšak dosud nebyla zastavěna, proto je převedena na

původní zařazení do ploch	nový kód	nové zařazení	*)	**))	popis změny navržené Změnou č. 3 ÚP	odůvodnění změny navržené Změnou č. 3 ÚP
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh		výroba (ZV)			z plochy stabilizované na zastavitelnou (oprava); na severu se plocha rozšiřuje na úkor navržených ploch zeleně	zastavitelnou; rozšíření plochy je navrhováno z důvodu využití území mezi navrhovanou plochou pro cyklostezku a dříve navrženou zástavbou – zbytková plocha
zařízení a stavby sloužící zemědělské výrobě („ZV“) – stav; přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	ZV 2	Výroba a skladování – zemědělská výroba (ZV)	Z	část ZÚ, část ne; ZP, K	dříve navržená plocha pro zemědělskou výrobu – formální změna z plochy stabilizované na zastavitelnou (oprava); Změnou č. 3 ÚP na severu rozšířena na úkor ploch zeleně krajinné; na východě pruh navržený pro izolační zeleň nově značen překryvným prvkem, ne plochou	jižní část plochy byla vymezena v předchozích etapách ÚP jako stabilizovaná, avšak dosud nebyla zastavěna, proto je převedena na zastavitelnou; rozšíření plochy je navrhováno z důvodu využití území mezi navrhovanou plochou pro cyklostezku a dříve navrženou zástavbou – zbytková plocha; izolační zeleň bude součástí ploch pro zemědělskou výrobu v rámci oplocení
zařízení a stavby sloužící zemědělské výrobě („ZV“) – stav; přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	ZV 3	Výroba a skladování – zemědělská výroba (ZV)	Z	ne ZÚ; ZP, K	dříve vymezená plocha pro zemědělskou výrobu – formální změna z plochy stabilizované na zastavitelnou (oprava); Změnou č. 3 ÚP na západě pruh navržený pro izolační zeleň nově značen překryvným prvkem, ne plochou	plocha byla vymezena v předchozích etapách ÚP jako stabilizovaná, avšak dosud nebyla zastavěna, proto je převedena na zastavitelnou; izolační zeleň bude součástí ploch pro zemědělskou výrobu v rámci oplocení
zařízení a stavby sloužící zemědělské výrobě („ZV“) – stav	ZV 4	Výroba a skladování – zemědělská výroba (ZV)	Z	ne ZÚ; ZP	dříve vymezená plocha pro zemědělskou výrobu – formální změna z plochy stabilizované na zastavitelnou (oprava), Změnou č. 3 ÚP se rozšiřuje na úkor ploch zeleně	plocha byla vymezena v předchozích etapách ÚP jako stabilizovaná, avšak dosud nebyla zastavěna, proto je převedena na zastavitelnou; rozšíření odpovídá záměrům majitele pozemku
plochy pro zemědělskou komerci („ZVO1“, „ZVO2“ část) – návrh	ZVz 1	Výroba a skladování – zemědělská	Z	ne ZÚ; ZP	dříve navržená plocha pro zemědělskou výrobu (zahradnictví), beze změny	—
plochy pro zemědělskou komerci („ZVO2“ část) – návrh	ZVz 2	výroba – zahradnictví (ZVz)	Z	ne ZÚ; ZP	dříve navržená plocha pro zemědělskou výrobu (zahradnictví), beze změny	—

Přehled zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch sídelní zeleně po Změně č. 3 ÚP

V následujících tabulkách jsou přehledně uvedeny základní informace o navržených zastavitelných plochách a plochách přestavby. Plochy zastavitelné jsou označeny „Z“, plochy přestavby „P“, sídelní zeleň „S“, zastavitelné koridory „K“.

Tabulka č. E10: Bydlení venkovského typu (BV)

označení	lokalita	výměra (m ²)	počet RD	druh pozemku	BPEJ	uvnitř ZÚ	Z / P	limity využití území
BV 1	severozápad	35535	36	zastavěná plocha, ostatní plocha, TTP	I. tř.	ano	P	o.p. VN, b.p. RS plynu
BV 2	severozápad	32563	33	orná půda	I. a III. tř.	ne	Z	o.p. VN, trasa STL plynu
BV 3	severozápad	4907	5	orná půda	I. tř.	ne	Z	trasa STL plynu, b.p. RS plynu
BV 4	severovýchod	11754	12	orná půda, sad, zahrada	I. tř.	ne	Z	území s archeologickými nálezy, trasa kanalizace, trasa vodního toku
BV 5	severovýchod	7043	19	ostatní plocha	x	část	Z	o.p. TS
BV 6	jihovýchod	54853	55	orná půda	I. a II. tř.	ne	Z	o.p. silnice, o.p. VVN, CHLÚ (část)
BV 7	jihovýchod	7880	8	orná půda	I. tř.	ne	Z	—
BV 8	jih	3724	4	zahrada	I. tř.	ano	Z	—
BV 9	jih	2587	2	zahrada	I. tř.	ano	Z	—
BV 10	jih	15293	15	orná půda	I. tř.	ne	Z	o.p. silnice (min.), o.p. TS
BV 11	jihozápad	10303	10	orná půda, zahrada	I. a III. tř.	část	Z	—
BV 12	jihozápad	108769	108	orná půda, zahrada	III. tř.	ne	Z	o.p. silnice (min.), o.p. VN, o.p. ropovodu 300 m
celkem		295211	307					

Tabulka č. E11: Občanské vybavení (OV)

označení	lokalita	výměra (m ²)	druh pozemku	BPEJ	uvnitř ZÚ	Z / P	limity využití území
OV 1	západ	22917	orná půda	III. tř.	ne	Z	o.p. silnice, o.p. VN
OV 2	severozápad	8604	zastavěná plocha, ostatní plocha, TTP	I. tř.	ano	P	o.p. VN, TS
OV 3	severovýchod	1003	zastavěná plocha, ostatní plocha	x	ano	P	—
OV 4	jihovýchod	39336	orná půda	I. a II. tř.	ne	Z	o.p. silnice, o.p. VVN, o.p. produktovodu 300 m
OV 5	výrobní zóna	36318	orná půda	III. tř.	ne	Z	o.p. silnice, o.p. VN, o.p. sdělovacího vedení, o.p. ropovodu 300 m
celkem		108178					

Tabulka č. E12: Občanské vybavení – sport (OS)

označení	lokalita	výměra (m ²)	druh pozemku	BPEJ	uvnitř ZÚ	Z / P	limity využití území
OS 1	západ	22973	orná půda	III. tř.	ne	Z	o.p. silnice (min.), o.p. VN
OS 2	severozápad	10756	orná půda	I. a III. tř.	ne	Z	—
celkem		33729					

Tabulka č. E13: Občanské vybavení – hřbitov (OH)

označení	lokalita	výměra (m ²)	druh pozemku	BPEJ	uvnitř ZÚ	Z / P	limity využití území
OH 1	severozápad	613	orná půda	I. tř.	ne	Z	—

Tabulka č. E14: Veřejná prostranství (VP)

označení	lokalita	výměra (m ²)	druh pozemku	BPEJ	uvnitř ZÚ	Z / P	limity využití území
VP 1	severozápad	7092	orná půda, ostatní plocha	I. a III. tř.	ne	Z	o.p. silnice (min.), trasa sdělovacího vedení
VP 2	severovýchod	7858	orná půda, ostatní plocha	I. tř.	ne	Z	o.p. silnice (min.), o.p. a b.p. VTL plynovodu, o.p. VN
VP 3	výrobní zóna	14406	orná půda, ostatní plocha, sad	III. tř.	ne	Z	trasa plynovodu STL, trasa sdělovacího vedení, o.p. VN, trasa a o.p. ropovodu 100 m
VP 4	výrobní zóna	2518	orná půda, ostatní plocha	III. tř.	ne	Z	trasa STL plynu, o.p. ropovodu 100 m
VP 5	severovýchod	1578	zahrada, ostatní plocha	I. tř.	ano	P	trasa kanalizace, trasa sděl. vedení
VP 6	U havírny	12955	orná půda, ostatní plocha	III., IV. a V. tř.	ne	Z	o.p. silnice (min.), o.p. vlečky, trasa a o.p. ropovodu 100 m, o.p. VN, o.p. kanalizace, o.p. sděl. vedení
celkem		46407					

Tabulka č. E15: Veřejná prostranství – zeleň (VZ)

označení	lokalita	výměra (m ²)	druh pozemku	BPEJ	uvnitř ZÚ	Z / P	limity využití území
VZ 1	severozápad	2093	orná půda, TTP, zastavěná a ostatní plocha	I. tř.	část	S	o.p. silnice, trasa a o.p. a b.p. VTL plynovodu, trasa STL plynovodu
VZ 2	severovýchod	1564	orná půda, zahrada, vodní tok	I. tř.	část	S	trasa vodního toku, území s archeologickými nálezy
VZ 3	severovýchod	887	orná půda	I. tř.	ne	S	o.p. VVN
VZ 4	jihovýchod	9542	orná půda	I. a II. tř.	ne	S	o.p. produktovodu 300 m, o.p. VVN, CHLÚ
VZ 5	jih	7890	orná půda	I. tř.	ne	S	o.p. silnice (min.)
VZ 6	jihozápad	5843	orná půda	I. a III. tř.	ne	S	o.p. silnice (min.), o.p. VN
VZ 7	jihozápad	17967	orná půda, zahrada	III. tř.	ne	S	o.p. silnice (min.), o.p. VN, o.p. ropovodu 300 m

VZ 8	výrobní zóna	12790	orná půda	III. tř.	ne	S	o.p. silnice (min.), trasa a o.p. ropovodu 100 m, trasa STL plynovodu
VZ 9	výrobní zóna	18477	orná půda	III. tř.	ne	S	o.p. silnice, trasa a o.p. ropovodu 100 m, trasa STL plynovodu, trasa VN
celkem		77053					

Tabulka č. E16: Smíšené obytné plochy (SO)

označení	lokalita	výměra (m ²)	počet RD	druh pozemku	BPEJ	uvnitř ZÚ	Z / P	limity využití území
SO 1	severovýchod	19474	10	orná půda	I. tř.	ne	Z	trasa vodovodu a kanalizace
SO 2	východ	1128	1	zahrada	I. tř.	ano	Z	o.p. silnice, o.p. TS
SO 3	východ	4511	2	orná půda	I. tř.	ano	Z	—
SO 4	východ	22319	6	orná půda, zahrada	I. tř.	ne	Z	o.p. silnice, o.p. VVN a VN, trasa kanalizace, trasa sdělovacího vedení
SO 5	Nehvizdky	1741	1	orná půda	I. a II. tř.	ano	Z	o.p. VN, o.p. katodové ochrany, území s archeologickými nálezy, o.p. 300 m produktovodu
celkem		49173	20					

Tabulka č. E17: Dopravní infrastruktura – silniční (DS)

označení	lokalita	výměra (m ²)	druh pozemku	BPEJ	uvnitř ZÚ	Z / P	limity využití území
DS 1	MÚK na D11	64755	orná půda, ostatní plocha	I. a II. tř.	ne	Z	o.p. silnice, o.p. VVN, o.p. ropovodu 300 m, výhradní ložisko, CHLÚ
DS 2	obchvat Nehvizd II/611	70581	orná půda, ostatní plocha	I., II. a III. tř.	ne	Z	území s archeologickými nálezy, o.p. silnice, o.p. VVN a VN, trasa sdělovacího vedení, trasa plynu STL, o.p. ropovodu a produktovodu 300 m, výhradní ložisko, CHLÚ
DS 3 – koridor	sil. č. II/245	0	—	—	ne	K	o.p. silnice, trasa a o.p. VVN a VN, trasa a b.p. a o.p. VVTL plynovodu, trasa a o.p. produktovodu
DS 4	obchvat Nehvizdek sil. č. III/2455	43872	orná půda, ostatní plocha	I. a II. tř.	ne	Z	o.p. silnice, trasa a o.p. VVN a VN, trasa a b.p. a o.p. VVTL plynovodu, trasa a o.p. produktovodu
celkem		179208					

Tabulka č. E18: Dopravní infrastruktura – drážní (DD)

označení	lokalita	uvnitř ZÚ	Z / P	limity využití území
DD 1 – koridor	vysoko-rychlostní trať	ne	K	území s archeologickými nálezy, o.p. silnice, trasa a o.p. VVN a VN, b.p. VVTL plynovodu, trasa a o.p. ropovodu 100 m, trasa sdělovacího vedení, trasa plynu STL, výhradní ložisko, CHLÚ a dobývací prostor
DD 2 – koridor	trať č. 231	ne	K	o.p. silnice, trasa a o.p. VVN, trasa vodovodu, trasa sdělovacího vedení, b.p. VVTL plynovodu

Tabulka č. E19: Technická infrastruktura (TI)

označení	lokalita	výměra (m ²)	druh pozemku	BPEJ	uvnitř ZÚ	Z / P	limity využití území
TI 1	u ČOV	4125	orná půda	I. a II. tř.	ne	Z	trasa sdělovacího vedení, trasa kanalizace, o.p. produktovodu 300 m

Tabulka č. E20: Výroba a skladování – nerušící výroba (VN)

označení	lokalita	výměra (m ²)	druh pozemku	BPEJ	uvnitř ZÚ	Z / P	limity využití území
VN 1	severovýchod	7722	orná půda, ostatní plocha	I. tř.	ne	Z	o.p. silnice, trasa a b.p. a o.p. VTL plynovodu
VN 2	severovýchod	6953	orná půda	I. tř.	ano	Z	o.p. silnice, b.p. VTL plynovodu
VN 3	severovýchod	2191	ostatní a zastavěná plocha	x	ano	Z	b.p. RS plynu
VN 4	severovýchod	1599	zastavěná plocha, vodní plocha, zahrada	I. tř.	ne	Z	vodní tok
VN 5	jih	3673	orná půda	I. tř.	část	Z	—
VN 6	Nehvizdky	31583	zastavěná plocha, ostatní plocha, zahrada	I. tř.	ano	P	území s archeologickými nálezy, o.p. silnice, o.p. produktovodu 300 m, b.p. VVTL plynovodu, o.p. VN a TS
VN 7	výrobní zóna	17000	orná půda	III. tř.	ne	Z	o.p. ropovodu 300 m
VN 8	výrobní zóna	69922	orná půda	I. a III. tř.	ne	Z	o.p. vlečky, o.p. ropovodu 300 m
VN 9	výrobní zóna	67818	orná půda	III. tř.	ne	Z	o.p. silnice, o.p. vlečky, trasa a o.p. ropovodu 100 m, trasa sdělovacího vedení, trasa STL plynu
VN 10	výrobní zóna	15704	ostatní plocha	x	ne	Z	o.p. ropovodu 300 m
VN 11	výrobní zóna	10756	orná půda	III. tř.	ne	Z	o.p. silnice, o.p. ropovodu 100 m, trasa sdělovacího vedení, trasa kanalizace
VN 12	výrobní zóna	17649	orná půda	III. tř.	ne	Z	o.p. vlečky, o.p. ropovodu 100 m
VN 13	výrobní zóna	24218	orná půda	III. tř.	ne	Z	o.p. ropovodu 100 m
VN 14	výrobní zóna	63000	orná půda	III. tř.	ne	Z	o.p. silnice, o.p. ropovodu 100 m, o.p. VN, b.p. VVTL plynovodu
VN 15	výrobní zóna	183870	orná půda	I. a III. tř.	ne	Z	území s archeologickými nálezy, o.p. silnice, o.p. ropovodu 100 m, o.p. VN,
VN 16	výrobní zóna	151441	orná půda	I. a II. tř.	ne	Z	o.p. silnice, o.p. VVN, o.p. VN, o.p. produktovodu 300 m, CHLÚ
VN 17	výrobní zóna	73078	orná půda, ostatní plochy	I. a II. tř.	ne	Z	o.p. silnice, trasa a o.p. produktovodu 100 m
VN 18	výrobní zóna	135993	orná půda	I. a II. tř.	ne	Z	o.p. silnice, trasa a o.p. produktovodu 100 m, výhradní ložisko
VN 19	U havírny	38287	orná půda	III. a V. tř.	ne	Z	o.p. vlečky, trasa a o.p. ropovodu 100 m, o.p. VN
celkem		922457					

Tabulka č. E21: Výroba – zemědělská výroba (ZV)

označení	lokalita	výměra (m ²)	druh pozemku	BPEJ	uvnitř ZÚ	Z / P	limity využití území
ZV 1	severovýchod	34596	orná půda	I. tř.	část	Z	o.p. silnice (min.), trasa a o.p. a b.p. VTL plynovodu
ZV 2	severovýchod	44620	orná půda	I. tř.	část	Z	trasa vodovodu a kanalizace
ZV 3	jih	8792	orná půda	I. tř.	ne	Z	—
ZV 4	jižně od dálnice	7394	orná půda	III. tř.	ne	Z	území s archeologickými nálezy, o.p. silnice
celkem		95402					

Tabulka č. E22: Výroba – zemědělská výroba – zahradnictví (ZVz)

označení	lokalita	výměra (m ²)	druh pozemku	BPEJ	uvnitř ZÚ	Z / P	limity využití území
ZVz 1	výrobní zóna	107395	orná půda	III. tř.	ne	Z	o.p. ropovodu 300 m, o.p. VN, trasa sdělovacího vedení
ZVz 2	výrobní zóna	24329	orná půda	III. tř.	ne	Z	o.p. vlečky, trasa a o.p. ropovodu 100 m
celkem		131724					

3.2.3. Ke kap. 3.3. Systém sídlení zeleně

Změna č. 3 ÚP doplňuje formulaci textu výroku. Nově uvádí souhrn ploch, které jsou součástí systému sídelní zeleně po změnách provedených Změnou č. 3 ÚP.

Změna č. 3 ÚP dále mění tyto prvky sídlení zeleně:

- Nově se doplňuje celá kategorie druhu plochy „veřejná prostranství – zeleň VZ“, která zahrnuje plochy stávající veřejné zeleně v zastavěném území sídel, které byly v ÚP dosud zařazeny převážně do zeleně krajinné (dříve pod názvem „přírodní nelesní porosty ZN“). Vymezení zeleně přírodního charakteru v sídle není vhodné vzhledem k odlišnému charakteru zeleně veřejné (rekreační a estetická funkce) a zeleně v krajině (funkce přírodní).
- Vymezují se stávající a navržené skladebné prvky sídelní zeleně, včetně ploch již dříve vymezených, pouze nově zařazených do sídelní zeleně.
- Změny v plochách zeleně krajinné ZK (dříve „ZN“), navržené Změnou č. 3 ÚP, jsou uvedeny v následující kapitole E.5.2.3., tab.č. E24.
- Ochrana stávající zeleně byla převzata z původního textu ÚP.
- Kategorie izolační zeleně je nově zaváděna Změnou č. 3 ÚP, do této kategorie byly zařazeny úzké pásy dříve navržené zeleně probíhající mezi dříve navrženými plochami různých funkcí (např. bydlení × výroba). Nově jsou tyto pásy zařazeny do ploch příslušné funkce na tomtéž pozemku, pás zeleně je vymezen jako překryvný prvek, a to z důvodu, že tyto pásy pravděpodobně nebudou součástí zeleně veřejné, ale budou pod jedním oplocením s funkcí, na jejímž pozemku se nacházejí.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.1. Rušený text výroku ÚP

4.1.1. Původní znění

Původní výrok ÚP (2007)

d.1. Dopravní řešení

a) Současný stav

Řešeným územím procházejí ve směru Z – V dvě hlavní komunikace: dálnice D11 Praha – Poděbrady – (Hradec Králové) a bývalá silnice I/11 (nyní II/611), která prochází přímo obcí Nehvizdy. Ve směru S – J pak procházejí tyto silnice II. a III. třídy: nejzápadněji st. silnice II/101 (Úvaly – Jirny – Brandýs nad Labem), dále východněji III/10163 (Tuklaty – Nehvizdy), III/2453 (Nehvizdy – Toušeň), III/2455 (Vyšehořovice – Záluží – Čelákovice).

V oblasti železniční dopravy prochází severní částí řešeného území trať č. 231 Praha – Lysá nad Labem, z níž jižním směrem odbočuje železniční vlečka do areálu Severočeských keramických závodů severně od Horoušan.

b) Návrh

Mezi stávající zastavbou a dálnicí D11 se uvažuje s velkým rozvojem komerčních ploch. Potřeba zásobování a dopravní obsluhy těchto ploch vyvolala nutnost vybudování obchvatu komunikace II/611. Tento obchvat řeší současný kolizní průjezd obcí. Tento průjezd neumožňuje současný rozvoj centra obce.

Obchvat bude začínat kruhovým objezdem na západní straně území napojí komunikaci III/10163 a připraví napojení mimoúrovňového křížení s dálnicí D11 na silnici III/2455 Vyšehořovice – Čelákovice na východě území.

Toto napojení je navrženo zase kruhovým objezdem položeným tak, aby plynule rozvedl dopravu do Vyšehořovic, Nehvizd, Čelákovice a na mimoúrovňové křížení s dálnicí D11.

Tento obchvat umožní dobudování zklidněného centra obce a rozvoj aktivit podél již zklidněné páteřní komunikace, která bude řešena již jako obsluhová, resp. sběrná komunikace. Budování obchvatu bude prováděno kontinuálně, tak aby veškerá doprava z budované komerční zóny byla vedena vždy mimo střed obce.

Na silnici III/2453 lze ve výhledu řešit problematiku stávajícího podjezdu železniční trati č. 231 novým podjezdem nebo nadjezdem v odpovídajících směrových, šířkových a výškových parametrech.

V průběhu silnice III/2455 obcemi Nehvizdky a Záluží je řešen (viz. ÚPN Čelákovice) východní obchvat.

Důležitým prvkem západního sektoru bude rovněž trasa tzv. aglomeračního okruhu (exit 8 dálnice D11).

Dále se předpokládá rozvoj sportovních aktivit na stávajícím letišti. V obcích Nehvizdy a Nehvizdky bude řešena pěší, cyklistická a klidová doprava ve vztahu k rozvojovým tendencím obsaženým v urbanistické části ÚPN.

d.2. Zásobování vodou

a) Úvod

Předložená územně plánovací dokumentace řeší zásobování obce Nehvizdy pitnou a užitkovou vodou a to v souladu s návrhem dostavby a přestavby obce.

Dokumentace obsahuje bilanci potřeby vody, zhodnocení současného stavu a návrh řešení, včetně nezbytného rozšíření vodovodní sítě.

b) Současný stav

V převážné části obce je vybudován veřejný vodovod. Zdrojem vody je stávající výtlač DN 500 z čerpací stanice Čelákovice, kterým je přiváděna voda jednak do vodojemu Čelákovice ($2 \times 300 \text{ m}^3$), jednak do vodojemu určeném pro Nehvizdy (400 m^3). Oba vodojemy jsou navzájem propojeny. Z vodojemu Nehvizdy (min. kóta hladiny 224,17 m n.m.) je voda do spotřebiště čerpána prostřednictvím AT stanice na výšku v rozmezí 271,42 až 296,42 m n.m. Průměrný výkon AT stanice je 7 l/s, maximální 17 l/s. Voda je do obce přiváděna výtlačným potrubím DN 200.

Vlastní rozvod v obci je převážně z litinových trub DN 100, je v dobrém stavu a kapacitně vyhovuje.

Potrubím DN 100 je též přivedena voda ke stávající čistírně odpadních vod — předpokládá se další prodloužení tohoto vodovodu do Nehvizdek.

c) Návrh

Nová zástavba v obci bude připojena na stávající vodovodní systém. Toto se týká i vzdálené lokality SK3 a K4 a lokality SK4, K6 a K7. Dále navrhujeme prodloužit stávající řad DN 100 od ČOV do lokality Nehvizdky. Nové řady budou účelně zokruhovány.

Podrobnosti jsou patrné z příložené výkresové dokumentace.

d) Výpočet potřeby vody

Je stanoven dle směrnice č. 9 bývalého MLVH a MZd ČSR z roku 1973 s přihlédnutím k současnému názoru na spotřebu vody. Výpočet je proveden v rozsahu naplnění ÚP.

Průměrná denní potřeba vody Q_p :

Bytový fond

$$3022 \text{ obyv.} \times 160 \text{ l/obyv.} \times \text{den} = 483\,520 \text{ l/den}$$

Pracovní příležitosti

$$881 \text{ prac.} \times 60 \text{ l/prac.} \times \text{den} = 52\,860 \text{ l/den}$$

Občanská a technická vybavenost

$$3022 \text{ obyv.} \times 20 \text{ l/obyv.} \times \text{den} = 60\,440 \text{ l/den}$$

$$\text{Zemědělství (odhad)} = 60\,000 \text{ l/den}$$

$$\text{Průměrná denní potřeba } Q_p = 656\,820 \text{ l/den, tj. } 7,6 \text{ l/s}$$

Maximální denní potřeba vody (nárok na vodní zdroj) Q_m :

$$Q_m = Q_p \times k_d = 346\,500 \times 1,4 = 919\,948 \text{ l/den, tj. } 10,63 \text{ l/s}$$

Maximální hodinová potřeba vody (nárok na rozvodnou síť) Q_h :

$$Q_h = (Q_m \times k_h)/24 = (919\,100 \times 1,8)/24 = 68\,996 \text{ l/hod, tj. } 19,2 \text{ l/s}$$

Poznámka:

Stávající vodárenské zařízení je navrženo na $Q_p = 4,82 \text{ l/s}$

$$Q_m = 5,99 \text{ l/s}$$

$$Q_h = 12,58 \text{ l/s}$$

takže kapacitně pro navrhovanou zástavbu nevyhovuje a bude třeba navrhnout posílení zdroje.

e) Zdroj vody

Z předchozí bilance potřeby vody vyplývá, že pro dostatečné a bezporuchové zásobování obce vodou je v první řadě nutno zabezpečit vodní zdroj o kapacitě cca 10,63 l/s.

Současné zařízení tomuto požadavku nevyhovuje. Navržený přívodní řad DN 200 z vodojemu do obce zabezpečí potřebný průtok 12,58 l/s. Posílený průtok bude realizován v rámci rekonstrukce čelákovických vodojemů.

f) Akumulace vody

Při dodržení zásady dimenzovat vodojem na 60 % maximální denní potřeby vody vychází potřebná akumulace $919,9 \times 0,6 = 551,9 \text{ m}^3$ splněn.

d.3. Kanalizace a vodní toky

Popis stávající kanalizace

Topologie sítě

Obec Nehvizdy leží ve středočeském kraji v okrese Praha – východ, na severovýchod od hlavního města, kde tvoří celek s poměrně hustou zástavbou. Ulice Pražská, vedoucí od východu k západu, dělí obec na severní a jižní část. Většinu výstavby tvoří rodinné domky. Svou jižní stranou se celek zástavby přibližuje rychlostní komunikaci D11 ve směru na Hradec Králové. Území je mírně svažité severovýchodním směrem.

Na území obce je vybudována jednotná kanalizační síť, která odvodňuje téměř celé stávající zastavěné území. Terén zájmového území se svažuje severovýchodním směrem a pohybuje se mezi 254 a 223 m n.m.

Veřejná kanalizace je ve správě VaK Zápý s.r.o. Přesné procento napojení z 1150 obyvatel obce na kanalizační síť není známo (cca 85 %).

Charakteristika jednotlivých územních celků:

- Centrální zóna města je dána hlavní silnicí Pražskou. Představuje převážně zástavbu veřejných služeb, významné místo zde zaujímá Obecní úřad, kostel, pohostinské služby, mateřská školka a pod. Velké procento zpevněných ploch s lokálními parkovými plochami.

- Směrem na západ je situována čerpací stanice Euro Oil, po cca 500 m je k obci přiléhající komplex Čeróz – Čerózfrucht s.r.o. Odvodnění hlavní silnice II/611 do krajinových zářezů.

- Severní část obce tvoří převážně zemědělská výroba (zemědělské družstvo, drůbežárna) se zpevněnými plochami z velké části odvodněnými lokálně. Severozápadní cíp zahrnuje místní hřbitov a sportovní hřiště – zpevněné plochy odvodněny vsakovacími drény, hranici s polnostmi tvoří povrchové odvodnění vyústěné do kanalizace u parku při hlavní ulici.

- Jižní a jihozápadní část obce představuje obytnou zástavbu rodinných domků. Směrem na východ za Horoušanskou ulicí smíšená zástavba, bytové domy, zemědělské družstvo.

Zpevněné plochy zemědělské výroby převážně vsakovány lokálně.

- Východní část tvoří nová obytná zóna, velké procento zpevněných ploch.

Přehled sítí ve správě VaK Zápý udává následující tabulka:

DN ————— 200 300 400 500 600 900 1000 celkem

Délky stok (m) 78 2664 1496 942 1547 928 84 7739

Materiálové zastoupení trub:

profily kmenových stok (DN 900 — DN1000)..... výhradně trouby betonové

profily DN 500, 600.....PVC, beton

profily DN 400.....kamenina, novější výstavba PVC

Profily DN 300.....kamenina, novější výstavba PVC

Hloubka uložení trub je na většině území cca 2,1 m, lokálně dosahuje maximální hloubky 4,7 m. Vyskytují se i případy s velmi nízkou hloubkou uložení. Podrobný průběh hloubek je patrný z podélných profilů.

Hlavním sběračem je Stoka A (DN 500 — 1000) vedená centrem obce — hlavní ulicí Pražskou, vyústěna do ČOV Nehvizdy. Krátce před zaústěním do ČOV je do ní napojena větev A1, která odvádí odpadní vody z východní části obce.

Mezi důležité objekty na síti patří 2 odlehčovací komory. OK1 je situována na Stoce A, která omezuje případné přívalové vody z celé západní části obce. OK2 se nachází bezprostředně před ČOV a zajišťuje průchod dešťových průtoků a stanovuje výsledný maximální přítok na ČOV. Recipientem, do kterého ústí odtok z ČOV i odlehčované průtoky je Zálužský potok.

Významné objekty na síti

Retenční nádrž ČEROZ (uzel 12)

Významným přítokem povrchových vod do sítě je odtok z areálu společnosti ČEROZ

(obr.1), přitékající do nejzápadnější šachty sítě. Odvodňovaná zóna je charakteristická

velkým procentem zpevněných ploch. Nárazový účinek přítoku je však eliminován retenční

nádrží na pozemku areálu. Svými rozměry $19 \times 12 \times 3,5 \text{ m}$ je odtok zadržen a postupně

odpouštěn výpusti DN 150 u dna nádrže, přítok do sítě tak činí max. 40 l/s. Návrhový dešť je takto dávkován po dobu cca 3 hodin.

Odlehčovací komora OK1 (uzel 111, za kostelem)

OK1 slouží k odlehčení dešťových vod ze západní části obce (obr. 2). Stavebně se jedná o spojnou šachtu, do objektu jsou zaústěny přítoky DN 600, DN 900. „Přepadovou hranu“ tvoří dno odlehčovací trouby výškově uložené 21 cm nade dnem šachty. Průběh odtoku takto odlehčené vody bylo stanoveno odborným odhadem, zohledňujícím hydraulické podmínky a úhel vyústění.

Při přívalových deštích díky zvýšeným průtokům i zvýšeným rychlostem dochází k výtokům poklopem na povrch vozovky. V bezdeštných obdobích se podle místních občanů z šachty šíří nepříjemný zápach.

Přepad je odveden betonovou troubou DN 600 k nedaleké otevřené nádrži, odkud je posléze vedena přes přilehlé pozemky ve strouze směřující směrem k čistírně.

Odlehčovací komora OK2 (uzel 29, před čistírnou)

Dešťové vody z obce jsou svedeny do severovýchodní části obce sběrnou Stokou A do oddělovací komory OK2 (obr. 4). Zde se oddělí dešťové vody na přepadové hraně vysoké 10 cm (obr. 5) do odtoku DN 1000 směrem k Nehvizdkám. Běžný bezdeštný průtok odtéká odbočkou DN 200 před přepadovou hranou na ČOV, vtok je osazen hradičkovými díly.

Do recipientu se dešťové vody dostávají betonovými troubami DN 1000, které cca po 300 m přechází v otevřené koryto, které je na svém začátku částečně zpevněno bočním přelivem. Pozemek pod přelivem při vysokých průtocích plní funkci suchého poldru. Otevřené koryto je po cca 320 m vyústěno do nádrže v Nehvizdkách.

Zhodnocení výsledků hydrotechnických výpočtů

I přes rozdílnost metod výpočtu výsledky obou z nich poukazují v zásadě na stejná kritická místa sítě. Rozdíly ve výsledcích vyplývají z metodiky výpočtu, zejména z výsledného objemu srážky a zohlednění zpětného vzduť. Druhý zmíněný faktor má významný vliv na zhoršení poměrů i v těch úsecích, které jsou jinak v rozhodujících okamžicích dostatečně kapacitní.

Dá se říci, že výpočtová metoda A ilustruje průtokové poměry vyskytující se při středně významných srážkových událostech, zatímco metoda B popisuje průběh průtoků při srážce ojedinělé. Z tohoto hlediska je nutno brát i doporučení pro výhledové vtoky do konceových šachet stávající sítě: při běžných srážkách i stávající kapacita postačí, při mimořádných deštích je nutno počítat s nebezpečím tlakového proudění či expanzí nad povrch šachet.

Výši eventuelních dodatečných přítoků je však nutno chápat jako množství řádově jednotek litrů/s, což lze realizovat řízenými odtoky z retenčních nádrží.

VARIANTY ŘEŠENÍ VÝHLEDOVÝCH LOKALIT

Výše uvedené výpočty napovídají o výrazné vytiženosti stávající sítě, možnosti napojení výhledových lokalit na stávající síť ve většině případech není možné nebo jsou podmíněny dodatečnými zásahy a rekonstrukcemi sítě.

Následující návrhy se snaží nabídnout variantní řešení s maximálním využitím stávající sítě a novými, výhledovými stokami.

Průběhy stok ve výhledových lokalitách je patrný z Hydrotechnické situace — výhled, návrhy zohledňují terénní podmínky s přihlédnutím na plánované členění rozvojových ploch.

Do budoucna jsou tedy tyto stoky vhodným vodítkem pro možnosti odvodnění, nerespektování těchto tras může vést k lokálním problémům.

Hydrotechnická situace také uvádí orientační výměry jednotlivých výhledových zón s objemy srážek účastnící se povrchového odtoku (průtoků sítě) při stanoveném odtokovém součiniteli.

Západní výhledová část obce

Tímto výhledovým územím se miní plánované obytné a komerční plochy na západ od Výhledové stoky C (38,3 ha — přibližný objem dešťových vod při součiniteli odtoku 0,3 je 1425 m³).

Vzhledem k omezeným kapacitám nelze v současné době odvodnění z této výhledové lokality napojovat do Stoky A.

Varianty řešení:

Rekonstrukce úseků 46 — 96

Rekonstrukcí těchto úseků by se předešlo tlakovému proudění v problémových úsecích Stoky A, návrhový průtok by byl odveden bez nežádoucího vzduť. Rozhodujícím úsekem pro návrh dodatečných napojení je úsek 1094 (DN 900) mezi uzly 66 a 96, kde hladina i po rekonstrukci probíhá ve výšce 0,89 m, profil je tedy téměř zahlcen (viz obr. P6). Dodatečné přítoky jsou tedy v omezeném množství možné, dle výpočtu přijatelné množství činí 10 l/s (1,52 m³/s při rychlosti 2,49 m/s a plnění 0,91 m).

Napojení výše uvedeného průtoků by bylo možné Výhledovou stokou C do stávající šachty 4 mezi uzly 13 a 15, např. vypustí z eventuelní retenční nádrže, zajišťující řízený odtok.

Vybudování Sběrače sever

Varianta sběrače komplexně vyřeší nejen odvodnění západní výhledové lokality ale i lokality severovýchodní, přitom nedejde k nežádoucímu zatížení Stoky A. Trasa sběrače navazuje na Výhledovou stoku C podchodem pod ulicí Pražskou, vyústění se napojí na Stoku A před přítokem na OK2. Sběrač má délku 1735 m, sklonové poměry jsou zřejmé z podélného profilu.

Východní výhledová část obce

Východní část obce je již v současnosti zóna výstavby nových rodinných domků. I po výstavbě nového sběrače východ a 1. etapě rekonstrukce ČOV, s kapacitou cca 3200 EO, je tato část obce připravena na další rozvoj.

Jižní výhledové části obce

Sklonové poměry v této lokalitě nedovolují napojení jak na západní výhledové stoky, tak ani na východní sběrače. Nedostatečná kapacita stávající sítě nedovoluje přímé napojení, konceové šachty jsou navíc v minimálních hloubkách znemožňující vtoky z retenčních nádrží.

Nabízí se tato řešení lokální likvidace srážkových vod:

- a) Vybudování soustavy vsakovacích studní
- b) Vybudování záchytných nádrží s postupným vsakem

ZÁSADY REALIZACE ZÁSTAVBY NA ROZVOJOVÝCH ÚZEMÍCH

Odvodňování urbanizovaných území v současné době jasně směřuje ke snaze maximalizovat likvidaci srážkových vod přímo v místě srážky, tzn. omezování vtoku dešťových vod do kanalizace. Tím se snažíme nejen předcházet přetěžování kanalizace a nárůstu zbytečných investic, ale především uchovat rovnováhu přirozeného odtoku z povodí, čemuž se v minulosti nevěnovala dostatečná pozornost.

Proto byly stanoveny pro rozvojové oblasti následující zásady urbanizace.

Obytné zóny

V lokalitách bydlení a služeb s jednotnou kanalizací platí:

- Odkanalizovat veškeré objekty z hlediska splaškových vod.
- Rovněž dešťové vody z nejbližších komunikací budou zavedeny do této kanalizace. Pro výstavbu a rekonstrukci komunikací platí, že je nutno (především v uzavřených obytných zónách) snížit rozsah zpevněných ploch a volit vhodné povrchy zabezpečující jak provoz, tak i částečné zasáknutí a zdržení (retenci) (např. dlažbu).
- Ostatní dešťové vody (např. ze střech) je nutné likvidovat v místě a to například zasakovacími studnami nebo nádržemi využitelnými na zálivku zelených ploch a zahrad.

Komerční zóny

Pro tyto lokality platí zásady oddílné kanalizace:

- Splaškové vody a vody průmyslové (předčištěné na úroveň splaškových vod) budou odvedeny na ČOV Nehvizdy.
- Dešťové vody ze znečištěných ploch je nutno před vypouštěním do recipientu předčistit. To znamená odstranit sedimentaci odnášené znečištění nebo zařadit v případě výskytu ropných látek norné stěny a filtraci.
- Pro ostatní dešťové vody platí totéž jako u obytné sféry, tj. zdržení a zasakování v nejbližším okolí na zelených plochách.

Tyto zásady je vhodné aplikovat v přijatelné míře i na stávající lokality, tak aby se snižovalo zatížení starých stok.

Při návrhu zástavby v rozvojových územích a úpravách v již zastavěných územích je nutná spolupráce architekta a projektanta s vodohospodářem. Zejména je nutné se vyvarovat zpevnění ploch a zásadně se snažit o zmenšení a zpomalení povrchového odtoku do kanalizace.

Projektant by měl v rámci návrhu výstavby výpočtem prokázat hodnotu povrchového odtoku, který by byl porovnán s hodnotou ve výpočtové části generelu (Výstupy z modelu — poměr Q_{max}/Q_{kap} , příloha 5a). Tyto zásady jsou závazné pro architekta a projektanta jako tvůrce koncepce a jsou hlavními kritérii v posuzování staveb při stavebním řízení.

d.4. Silnoproudé zařízení

d.5. Slaboproudé zařízení

Elektroinstalace

SILNOPROUDÁ ZAŘÍZENÍ

Od 1.1.1995 jsou ochranná pásma určena zákonem 222/94 Sb. Podle §45 odst. 4 zůstávají ochranná pásma

stanovená podle dřívějších předpisů zachována.

Venkovní vedení 400 kV

Venkovní vedení 400 kV probíhá severně od obce a jeho ochranné pásmo je 30 m od průmětu krajního vodiče na zem.

Venkovní vedení 200 kV

Venkovní vedení 200 kV probíhají severně od obce a jejich ochranná pásma jsou 20 m od průmětu krajního vodiče na zem.

Venkovní vedení 100 kV

Venkovní vedení 100 kV probíhají severně od obce a jejich ochranná pásma jsou 15 m od průmětu krajního vodiče na zem.

Venkovní vedení 22 kV

Venkovní vedení 22 kV probíhají okolo obce a jejich ochranná pásma jsou 10 m od průmětu krajního vodiče na zem.

Venkovní vedení 22 kV (uvedená do provozu po 1.1.1995)

Venkovní vedení 22 kV napájející novou stožárovou trafostanici a posunutou stožárovou trafostanici mají ochranná pásma dle 19 zákona 222/94 Sb. odst. 4 do vzdálenosti 7 m od průmětu krajního vodiče na zem.

Pro hranici ochranného pásma je rozhodující poslední vodič celého souboru vedení, pokud tato vedení jsou vzájemně ve svých ochranných pásmech. Pokud ochranné pásmo tohoto vodiče přesahuje ochranné pásmo jiného vodiče uvnitř této soustavy, je hranice dána hranicí nejvzdálenějšího pásma příslušajícímu vodiči a napěťové hladině.

Úpravy venkovních vedení 22 kV

Pro rozvoj obce je předpokládána přeložka venkovního vedení 22 kV, vedoucího severně od centra obce na jižní okraj, mezi dálnicí a obslužnou komunikací průmyslové a skladové zóny.

Trasa vedení umožňuje libovolné napojení jednotlivých průmyslových prostorů. Pro stávající a nový rozvoj je uvažováno s kabelovým vývodem, vedoucím přes obec mezi severovýchodním okrajem po jihozápadní okraj s přepojením (výměnou stávajících stožárových TS) na kabel 22 kV. Kabelové vedení umožní postupné budování trafostanic podle potřeby rozvoje, a to v lokalitě příslušné výstavbě.

V lokalitě Nehvizdky je předpokládána úprava venkovního vedení do polohy respektující komunikační úpravy.

Předpokládané výkonové stavy

Souhrnné hodnoty

Stávající příkon instalovaný ————— 1810 kW

Stávající příkon vypočtený ————— 1830 kW

Nárůst k naplnění ÚP ————— 1450 kW

k tomu topení max. možné ————— 225 kW

Tyto údaje jsou obrazem maximálního možného rozvoje a jsou stanoveny pro průměrné vybavení domácnosti či rodinného domku. Pro výpočet jsou uvažovány korigované instalované příkony jednotlivých objektů, není uvažována soudobost při větším množství odběrů, protože se koeficient bude se zvyšujícím počtem domků snižovat. Pro navazující etapy doporučuji navrhovat (ve středu obce) kabelové dvoustrojové TS s možností doplnění transformátoru při rozšíření napájené oblasti, bez nutnosti rozšiřování sítě VN.

Rozvody 1 kV

Rozvody jsou ve velké části kabelovány a je nutné pouze zapojení nových stanic do systému a propojení pro náhradní chod sítě při výpadku napájecího bodu (TS 22/0,4 kV).

Veřejné osvětlení je provedeno kabelově. Podél hlavní komunikace je nutné provést výměnu osvětlovacích bodů s ohledem na možnost použití úspornějších svítidel a na lepší pokrytí plochy. Ostatní rozvody (osvětlovací body, sadová svítidla) vyhovují současným možnostem.

SLABOPROUDÁ ZAŘÍZENÍ

1. Rozvody TELECOM

V nedávné době došlo k rekonstrukci sítě TELECOM v celé oblasti. Po vybudování nové telefonní ústředny v Čelákovcích je v řešeném území k dispozici 400 linek. Při uvažovaném stupni telefonizace 200 % bude tato rezerva vyčerpána před renovací stávajícího stavu. Pro zabezpečení 200 % je potřeba 662 linek pro bytovou výstavbu a cca 100 linek pro ostatní uživatele. Potřeba v novém stavu naplnění ÚP je potřeba dalších

800 linek pro bytovou výstavbu a cca 400 linek pro ostatní uživatele.

Tyto hodnoty určují potřebné technické kroky pro zajištění telefonizace v obci, na předpokládané úrovni. Tyto hodnoty lze pokládat za podklad pro další postup při rozvoji telefonních služeb.

2. Televizní a jiné rozvody

Pro rozsah obce je vhodné provést celkový rozvod televizního signálu, včetně dalších služeb, které tento systém poskytuje. Při provádění je vhodné koordinovat pokládku kabelů s pokládkou telefonních kabelů, současný stav vrchních vedení je nutné nahradit kabelovými rozvody, uloženými v zemi. S televizními rozvody by bylo možné řešit i rozšíření telefonní sítě. Vše závisí na konkrétních dohodách se společnostmi provozujícími tyto sítě.

V konečném stavu lze předpokládat cca 1100 účastníků.

d.6. Zásobování plynem

Současný stav

Obec Nehvizdy dobudovala komplexní středotlakou plynovodní síť. Zdrojem plynu je zrekonstruovaná plynová regulační stanice z níž je proveden STL vývod pro veřejnou spotřebu.

Zemní plyn je do obce přiveden vysokotlakou přípojkou DN 100 PN 40 – viz. přiloženou výkresovou dokumentaci.

Návrh

V rámci plynifikace obce je dle generelu předpokládáno maximální připojení rodinných domků i občanské výstavby a to zejména za účelem vytápění. ÚPnSÚ je tento předpoklad plně respektován a plynovodní síť je rozšířena též do nově urbanizovaných oblastí.

Výpočet spotřeby plynu

Pro technické výpočty byla stanovena specifická potřeba zemního plynu následovně:

Potřeba plynu pro 1 RD:

Vaření (1 sporák) ————— 1,00 m³/h

Otop ————— 2,00 m³/h

Ohřev TUV ————— 0,15 m³/h

Pro 1 RD celkem ————— 3,15 m³/h

Celkový počet RD 441

Z celkového počtu 441 RD předpokládáme připojit na plyn 70 %, tj. 308 RD.

Současnost odběru pro vaření a TUV je stanovena dle vzorce:

$$K1 = 1 / (2,3 \log(n+16))$$

A současnost odběru pro vytápění dle vzorce:

$$K2 = 1/0,1$$

Obdobně je stanovena současnost pro občanskou vybavenost a výrobu.

Maximální hodinová potřeba pro celou obec (nárok na výkon regulační stanice):

Při komplexní gazifikaci obce dle tohoto návrhu činí celkový maximální odběr ze středotlakového výstupu regulační stanice:

Rodinné domky

$$\bullet \text{ vaření } Q1 = 308 \times (1 \times 1,0) / (2,3 \log 324) = 53,4 \text{ m}^3/\text{h}$$

$$\bullet \text{ TUV } Q2 = 308 \times (1 \times 0,15) / (2,3 \log 324) = 8,0 \text{ m}^3/\text{h}$$

$$\bullet \text{ otop } Q3 = 308 \times (1 \times 2,00) / 0,1 = 348,0 \text{ m}^3/\text{h}$$

Vybavenost a výroba

$$\bullet \text{ otop } \text{odhad} = 255 \text{ m}^3/\text{h}$$

Maximální hodinový odběr pro obec celkem 664,4 m³/h.

d.7. Zásobování teplem

Obsah:

1. Úvod

2. Stávající stav zjištěný průzkumem, včetně tepelné bilance

3. Tepelná bilance návrhu

4. Návrh řešení

5. Přehled základních údajů

6. Příloha – tabulky „Přehled spotřeby tepla“

1. Úvod

Návrh zásobování teplem řeší ekologické zajištění tepelné energie pro bydlení, vybavenost, komerci, výrobu a zemědělství. Tepelnou energii bude zabezpečeno ústřední vytápění, příprava teplé užitkové vody a v menší míře také tepelná vzduchotechnická a technologická zařízení. Spotřeba tepla nad rámec vytápění a přípravy TUV se vztahuje pouze na objekty vybavenosti. V přehledech spotřeby tepla nejsou tyto údaje zvlášť uváděny, ale jednotková spotřeba tepla dotčených staveb je zvýšena o určité procento.

Tepelně energetická náročnost území je vyčíslena ve dvou následujících kapitolách. První se zabývá náročností stávající zástavby a druhá staveb navržených ke třem časovým horizontům. V dalších kapitolách jsou probrány možnosti budoucího zásobování teplem a pro potřeby správních orgánů i stavebníků uvedeny orientační údaje pro rozhodování při přípravě investic.

2. Stávající stav zjištěný průzkumem, včetně tepelné bilance

Předpokládajícím typem staveb zásobovaných teplem jsou objekty pro trvalé bydlení, tj. bytové domy. V těchto stavbách se spotřebovává 65,3 % tepelné energie produkované na území. Zbytek se spotřebovává ve sféře vybavenosti, výroby a služeb členěné podle výkonu tepelných zařízení. Sféra vybavenosti, výroby a služeb na úrovni drobných provozoven se zařízeními nízkých výkonů spotřebovává 9,3 % a výroba, komerce a zemědělství vyšší kategorie 25,4 % celkově vyprodukované tepelné energie.

Protože obec nemá soustavu CZT či jiné vyšší tepelné systémy. Obec je plynofikována zemním plynem. Výjimku tvoří cca 10 % plně elektrifikovaných staveb pro bydlení a dále pak průmysl a zemědělství, kde je získáváno teplo spalováním topných olejů, zemního a zkapalněného plynu. Spalováním tuhých paliv je v obci produkováno cca 25 % tepla a zbytek spalováním paliv ostatních.

Roční spotřeba tepla v jednotlivých typech stávající zástavby je následující:

MWh	TJ
Stavby pro bydlení	9968
Vybavenost, služby	
Drobné provozovny	1422
Výroba, komerce, zemědělství	3885
Součet	15275

3. Tepelná bilance návrhu

A. Časový horizont do roku 2005

Návrh předpokládá výrazný rozvoj staveb pro bydlení a určitým podílem rozšíření a rekonstrukce stávajících staveb tohoto typu. K tomu je v průměrné míře navržena obslužná sféra, výroba, komerční aktivity a zemědělství. Ze všech tří etap rozvoje obce – tří časových horizontů – je tato energeticky nejnáročnější.

Roční spotřeba tepla v jednotlivých typech navržené zástavby v první etapě rozvoje obce:

MWh	TJ
Bydlení	5553
Vybavenost, služby, sportovní a rekreační zařízení	720
Rozvoj stávající komerce a podnikatelských aktivit	1440
Komerce a podnikatelské aktivity navržené	930
Zemědělství	600
Součet	9243

B. Časový horizont naplnění ÚP

Rozsah staveb pro bydlení z hlediska tepelně energetického klesá téměř na úroveň staveb ostatních. Ve srovnání s předchozí etapou dochází k většímu rozvoji staveb pro podnikání, komerci, vybavenost a služby. V porovnání s první etapou dosahuje rozsah etapy druhé v oblasti tepelné energetiky cca 25 % etapy první.

Roční spotřeba tepla v jednotlivých typech navržené zástavby ve druhé etapě rozvoje obce:

MWh	TJ
Bydlení	1258
Vybavenost, služby	190
Komerce, podnikatelské aktivity	930
Součet	2378

C. Časový horizont naplnění ÚP

V této etapě se předpokládá útlum stavení činnosti. Nebudou se realizovat stavby pro bydlení a stavební činnost v ostatních oblastech převedená na provozní tepelně energetickou náročnost staveb klesne na jednu pětinu etapy předchozí. Roční spotřeba tepla v jednotlivých typech navržené zástavby ve třetí etapě rozvoje

obce:

MWh	_____	TJ	_____
Vybavenost	_____	90	_____ 0,32
Komerce, podnikatelské aktivity	_____ 380	_____	_____ 1,37
Součet	_____ 470	_____	_____ 1,69

4. Návrh řešení

Koncepce zásobování teplem vychází z následujících údajů a předpokladů ověřených v průběhu zpracování této dokumentace:

- a) Tepelná zařízení v obci není možno napojit na žádnou vyšší tepelnou soustavu — obec se nachází zcela mimo jejich dosah.
- b) Tepelná zařízení v obci je možno plynofikovat. Na základě zpracovaného plynofikačního generelu se nabízí možnost úplné plynofikace obce.
- c) Pro potřeby tepelné energetiky se okrajově předpokládá částečné setrvání kapalných paliv, zkapalněného topného plynu, elektrické energie a v nepatrné míře i uplatnění netradičních zdrojů, jako např. solární energie, a to zejména pro přípravu TUV v letním období.

Jak je uvedeno a také stanoveno územně hospodářskými zásadami pro zpracování ÚPSÚ obce Nehvizdy, bude převážná část tepla získávána spalováním zemního plynu. V současné době je to palivo cenově nejvýhodnější a na ekologické stupnici druhé za elektřinou. Náklady na elektrotop se v blízké budoucnosti dle dostupných prognóz zvýší cca 3x, takže dojde k útlumu stávající spotřeby spojenému s přechodem na spalování plynu. Postupně, avšak v delším časovém intervalu, dojde k témuž procesu i u zařízení spalujících topné oleje a zkapalněný plyn. Průběžné i jednorázové náklady těchto tepelných zařízení jsou vyšší, než zařízení plynofikovaných.

S přihlédnutím k uvedeným okolnostem se předpokládá k horizontu ÚPSÚ následující podíl jednotlivých druhů paliv a energií:

Zemní plyn 90 %

Ostatní vyjmenovaná paliva a energie bez určení podílu jednotlivých druhů celkem 10 %.

d.8. Likvidace odpadů

Likvidace odpadů bude prováděna v souladu s platnými předpisy v odpadovém hospodářství zejména zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech v platném znění. Separace odpadu bude zajišťována z obytných i rekreačních objektů a ostatní vybavenosti. Pro soustředění odpadů bude využit obecní pozemek. Odvoz tuhého komunálního odpadu zajišťuje obec smluvním partnerem AWE Benátky nad Jizerou a separovaný sběr zajišťují Sběrné suroviny Kralupy nad Vltavou.

V obci je zřízení obecní sběrný dvůr, který je stabilizován s dostatečnou kapacitou.

Tekutý domovní odpad je likvidován v ČOV.

Zemědělské odpady ze živočišné výroby jsou ukládány na určené skládce a používány k hnojení.

Nová obytná zástavba bude napojována na rekonstruovanou ČOV.

Při aktualizaci průzkumů nebyly na území zjištěny žádné černé skládky.

d.9. Civilní ochrana

1. Ochrana území před průchodem průlomové vlny, vzniklé zvláštní povodní

Zástavba obce Nehvizdy se nenachází v záplavové oblasti. Tato problematika se řešení ÚP obce netýká.

2. Zóny havarijního plánování

V okolí obce se nenacházejí nebezpečné provozy, které vyžadují řešení této problematiky a územní plán nepředpokládá s výstavbou těchto provozů. V tzv. komerční zóně bude pouze nerušící výroba a bezpečné sklady.

3. Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádných událostí

Obec Nehvizdy nemá zpracován plán ukrytí obyvatel. Stálé tlakově odolné kryty v obci nejsou a ani se nenavrhují.

Pro ukrytí obyvatelstva v případě mimořádných událostí budou sloužit improvizované úkryty.

Stávající rodinná zástavba je vybavena sklepními prostorami. U nové zástavby se předpokládá 20 % podsklepených staveb.

Stávající škola je podsklepena, při jejím rozšiřování bude počítáno se suterény, které budou splňovat podmínky úkrytu.

4. Evakuace obyvatelstva

Jako evakuační místo budou sloužit prostory obecního úřadu, sokolovny a školského zařízení. Pro evakuaci mohou být určeny vybrané prostory stávajících a navrhovaných komerčních objektů. Požadavky zdravotnické

pomoci budou uspokojovány v sousedních městech Čelákovice a Brandýs nad Labem. Ostatní požadavky civilní ochrany jako je nouzové ubytování, sklady humanitární pomoci apod. nejsou v obci situovány. Výdej humanitární pomoci bude organizován v prostorách místního úřadu.

5. Skladování materiálu civilní ochrany

V obci Nehvizdy není v současné době trvalý sklad CO. V případě mimořádných událostí bude materiál civilní ochrany skladován v objektu obecního úřadu.

6. Vymezení a uskladnění nebezpečných látek

Na území se nevyskytuje žádný provoz s nebezpečnými látkami a návrh územního plánu nepředpokládá, že zde takový provoz bude umístěn.

7. Záchranné, likvidační a obnovovací práce

Plochy pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací budou operativně stanoveny Obecním úřadem v případě mimořádné události.

8. Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných na území

Na území nejsou v současné době a nepředpokládá se, že v budoucnu budou naskladněny škodlivé látky.

9. Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a el. energií

Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou bude zajištěno mobilními cisternami a dodávkami balených pitných vod. Vyčíslení subjektu zajišťujících nouzové zásobování vodou a el. energií je v kompetenci obecního úřadu.

10. Vedení technické infrastruktury

Územní plán předpokládá v nově navrhovaných rozvojových plochách, že technická infrastruktura bude vedena zemí a ve stávající zástavbě bude tato zásada postupně uplatňována také.

11. Zásady pro výstavbu v rozvojových plochách

Přístupové komunikace k objektům budou průjezdné pro techniku požární ochrany s možností objezdu nebo s místy pro její otáčení (viz část d.1.) Doprava) 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 d.2. Zásobování vodou).

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

12. Systém varování a vyznění obyvatelstva

Varování obyvatelstva bude v případě mimořádných událostí zajištěno těmito způsoby:

- využitím veřejných mediálních prostředků (rozhlas, televize)
- využitím místních rozhlasových a mobilních prostředků pro varování
- sirénou
- s využitím krizové sítě mobilních telefonů

Změna č. 1 ÚP (2011)

d.1. Dopravní řešení

Dopravní koncepce schváleného územního plánu obce Nehvizdy se nemění. Změna č.1 ÚP nemá na základní dopravní systém vliv.

Dopravní napojení ploch VN vymezených změnou č. 1 je mimo zastavěné a zastavitelné území schváleného územního plánu obce Nehvizdy.

Dopravní řešení úzce souvisí s napojením na připravované stavby na katastrálním území Mstětice pod názvem Mstětice I (dvě univerzální haly) a Mstětice II (jedna hala). Na silnici II/101 byl již pro napojení celé lokality vybudován kruhový objezd. Silnice II/101 je zařazena do dopravního systému pražské aglomerace jako vnější okruh s připojením na dálnici D11 a rychlostní silnici R10. V tomto úseku se pro silnici II/101 připravuje zásadní rekonstrukce, která má za cíl její zkapacitnění s bezkolizním křížením s železnicí a přímým napojením na D11, přes silnici II/611 a na R10. V rámci této rekonstrukce se předpokládá i jižní napojení ploch VN tak, aby budoucí komerční areál mohl být průjezdný.

Nová trasa silnice II/101 je vedena po katastrálním území Jirny a čeká na definitivní polohu tak, aby mohla být součástí budoucí změny ÚP obce Jirny. S tím souvisí i řešení jižního připojení komerčního areálu, jehož součástí je i území vymezené změnou č. 1 ÚP obce Nehvizdy.

Do doby realizace tohoto jižního připojení bude plocha VN napojena pouze na stávající kruhový objezd na severu území v k. ú. Mstětice. Vnitřní doprava v plochách vymezených změnou č. 1 bude řešena v dimenzích pro velkou nákladovou (kamionovou) dopravu a dopravu pro osobní vozy zaměstnanců a zákazníků. Vzhledem

k tomu, že území je vklíněno mezi komunikaci II/101 a železniční vlečku, je možné uvažovat i napojení na železniční dopravu.

Přímé spojení mezi městysem Nehvizdy a plochami VN je pouze po pěší a cyklistické stezce, která přechází úrovně přes železniční vlečku a pokračuje podél areálu v zeleném pásu na území Mstětice.

d.2. Zásobování vodou

Území bude napojeno na přivedený vodovodní řad v rámci výstavby na k. ú. Mstětice. Stavby na území vymezeném změnou č. 1 ÚP nebudou napojeny na vodovodní systém městyse Nehvizdy.

d.3. Kanalizace

Splašková kanalizace pro území bude zaústěna na čerpací stanici a výtlač budované v rámci staveb na k. ú. Mstětice. Stejně jako vodovod nebude splašková kanalizace napojena na kanalizační systém městyse Nehvizdy.

Odvod dešťových vod je určen na vlastních pozemcích retencemi a vsakováním s přepadem do Čelákovického potoka.

d.4. Zásobování plynem a el. energií

Stejně jako vodovod a kanalizace budou plochy vymezené změnou č. 1 ÚP napojeny na kapacity zajišťované výstavbou na k. ú. Mstětice.

d.5. Likvidace komunálního odpadu

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

d.6. Návrh územního systému ekologické stability

Změna č. 1 ÚP obce Nehvizdy nezasahuje do žádných prvků systému ekologické stability.

Změna č. 2 ÚP (2012)

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 Toušev a Čelákovie.

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 městyse 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.

Důvod rušení:

Jedná se jednak o informativní a popisné texty, která nestanovují pravidla pro rozhodování v území, a dále převažují texty odůvodňující koncepci či její dílčí část.

Ustanovení, která mají charakter pravidel pro rozhodování v území původního textu jsou pouze kusého charakteru.

4.1.2. Pravidla pro rozhodování v území, která lze z textu akceptovat

V textu jsou převážně popisné části, z nichž lze pro Odůvodnění akceptovat popis stávající koncepce a pro výrok některé návrhy:

Dopravní infrastruktura:

Stav:

Silniční doprava: Řešeným územím procházejí:

- dálnice D11 Praha – Poděbrady – (Hradec Králové),
- II/611, která prochází přímo sídlem Nehvizdy,
- III/10163 Tuklaty – Nehvizdy,
- III/2453 Nehvizdy – Toušeň,
- III/2455 Vyšehořovice – Záluží – Čelákovice,
- mimo řeš. území: západně od silnice č. II/101 Úvaly – Jirny – Brandýs nad Labem.

Železniční doprava:

Severní částí řešeného území prochází trať č. 231 Praha – Lysá nad Labem, z níž jižním směrem odbočuje železniční vlečka do areálu Severočeských keramických závodů severně od Horoušan (nyní Keramost a.s.).

Návrh:

Navržen jižní obchvat Nehvizd – přeložka sil. č. II/611 – zásobování a dopravní obsluha výrobní zóny. Obchvat bude začínat kruhovým objezdem na západní straně území (*pozn.: již je realizován*) napojí komunikaci III/10163 a napojí kruhovým objezdem příjezd od mimoúrovňového křížení s dálnicí D11 na silnici č. III/2455 Vyšehořovice – Čelákovice. Komunikace v centru obce bude řešena jako obslužná, resp. sběrná komunikace. Budování obchvatu bude prováděno kontinuálně, tak aby veškerá doprava z budované komerční zóny byla vedena vždy mimo střed obce.

Navržen východní obchvat Nehvizdek na silnici č. III/2455.

Navržen podjezd na železniční trati. *Pozn.: Náhrada stávajícího podjezdu železniční trati č. 231 na silnici č. III/2453 novým podjezdem nebo nadjezdem není aktuální, z dalšího řešení se proto vyřazuje.*

Je řešena pěší, cyklistická a klidová doprava.

Ve Změně č. 1 ÚP se návrh dopravního řešení nemění.

Výrobní plocha západně od vlečky bude napojena přes území obce Jirny, příp. přes k.ú. Mstětice. Doprava v ploše bude řešena v dimenzích pro kamionovou dopravu. Je možné i napojení na železniční dopravu. Je navržena komunikace pro pěší a cyklisty, která přechází úrovně přes železniční vlečku a pokračuje na k.ú. Mstětice.

Ve Změně č. 2 ÚP se návrh dopravního řešení nemění.

V ploše zeleně „ZN“ může být umístěna cyklostezka.

Technická infrastruktura:

Zásobování pitnou vodou

Stav: Obec je zásobována pitnou vodou z veřejného vodovodu. Zdrojem vody je stávající výtlač DN 500 z čerpací stanice Čelákovice, kterým je přiváděna voda do vodojemu Čelákovice ($2 \times 300 \text{ m}^3$) a do vodojemu Nehvizdy (400 m^3). Oba vodojemy jsou navzájem propojeny. Z vodojemu Nehvizdy (min. kóta hladiny 224,17 m n.m.) je voda do spotřebiště čerpána prostřednictvím AT stanice na výšku v rozmezí 271,42 až 296,42 m n.m. Průměrný výkon AT stanice je 7 l/s, maximální 17 l/s. Voda je do obce přiváděna výtlačným potrubím DN 200. Potrubím DN 100 je přivedena voda ke stávající čistírně odpadních vod.

Pro srovnání, dle PRVaK Středočeského kraje 2004:

„Obec Nehvizdy je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Zdrojem vody je Káraný. Obec Nehvizdy je napojena na výtlačný řad DN 500 z čerpací stanice Čelákovice, kterým je přiváděna voda jak do vodojemu Čelákovice, tak i do jednokomorového vodojemu Nehvizdy 400 m³ (224,17 m n.m.). Oba vodojemy jsou na stejné výškové úrovni, ale nemohou spolupracovat. Z vodojemu Nehvizdy je voda čerpána do spotřebiště výtlačným potrubím DN 200 délky 2,5 km prostřednictvím AT stanice. Průměrný výkon AT stanice je 7 l/s, maximální 17 l/s. Provozovatelem vodovodu je VaK Zápy s.r.o.

Místní část Nehvizdky je zásobena pitnou vodou z domovních studní. Kvalita vody není sledována. Množství vody ve studních je dostatečné.“

Návrh: Obec bude i nadále zásobována pitnou vodou z veřejného vodovodu, systém zásobování se nemění. Předpokládá se napojení nových ploch zástavby a prodloužení vodovodu od ČOV do Nehvizdek.

Ve Změně č. 1 ÚP bylo pro západní část výrobní zóny stanoveno: Území změny bude napojeno na vodovodní řad Mstětice, nebude napojeno na vodovodní systém městyse Nehvizdy.

Kanalizace a čištění odpadních vod

Stav: Obec řeší čištění odpadních vod jednotnou kanalizací, zakončenou čistírnou odpadních vod. Veřejná kanalizace je ve správě VaK Zápy s.r.o.

Hlavní sběrač DN 500 – 1000 je veden ulicí Pražskou, vyústěn do ČOV Nehvizdy, na něm umístěna odlehčovací komora, která omezuje případné přívalové vody z celé západní části obce. Druhá odlehčovací komora se nachází bezprostředně před ČOV a reguluje průchod dešťových průtoků na ČOV.

Recipientem, do kterého ústí odtok z ČOV i odlehčované průtoky, je Zálužský potok. Do recipientu se dešťové vody dostávají betonovými troubami DN 1000, které cca po 300 m přechází v otevřené koryto, které je na svém začátku částečně zpevněno bočním přelivem. Pozemek pod přelivem při vysokých průtocích plní funkci suchého poldru. Otevřené koryto je vyústěno do nádrže v Nehvizdkách.

Areál Čerozfrucht má zřízení retenční nádrž, která zajišťuje zpoždění odtoků dešťových vod do kanalizace.

Pro srovnání, dle PRVaK Středočeského kraje 2004:

„Obec Nehvizdy má vybudovanou jednotnou kanalizační síť, na kterou jsou napojeni všichni obyvatelé obce. Celková délka kanalizačních řadů je cca 10,0 km, průměr potrubí 250 až 800 mm z betonových a kameninových trub.

Odpadní vody jsou touto kanalizací odváděny na mechanicko-biologickou čistírnu odpadních vod, která pracuje na principu nízkozatěžované aktivace a sestává z hrubého předčištění, vertikálního lapáku písku, aktivační nádrže, dosazovací nádrže, dešťové zdrže a zahušťovací nádrže. Recipientem vyčištěných odpadních vod je Zálužský potok, do něhož jsou přiváděny vyčištěné odpadní vody otevřeným příkopem. Kapacita ČOV je 200 m³/den (1000 EO, obec Nehvizdy připravuje rozšíření ČOV na kapacitu 2 500 EO). *Pozn.: Kapacita ČOV je v současné době cca 2800 EO.*

Provozovatelem kanalizace a čistírny odpadních vod je VaK Zápy s.r.o.“

Návrh: Obec bude i nadále řešit likvidaci odpadních vod stávajícím kanalizačním systémem, systém se nemění.

Ve Změně č. 1 ÚP je pro západní část výrobní zóny stanoveno: Splašková kanalizace bude zaústěna do čerpací stanice a výtlakem vedena na k. ú. Mstětice, nebude napojena na kanalizační systém městyse Nehvizdy. Likvidace dešťových vod bude řešena na vlastních pozemcích retencemi a vsakováním, s přepadem do Čelákovického potoka.

Zásobování elektrickou energií

Stav: Neuváděn.

Návrh: Je navržena přeložka venkovního vedení 22 kV, vedoucího severně od centra obce na jižní okraj, mezi dálnici a obslužnou komunikaci průmyslové a skladové zóny. Trasa vedení umožňuje napojení jednotlivých průmyslových prostorů. *Pozn.: Tato stavba je Změnou č. 3 ÚP upřesněna.*

Pro stávající a nový rozvoj je navržen kabelový vývod, vedoucí přes obec mezi severovýchodním okrajem po jihozápadní okraj s přepojením (výměnou stávajících stožárových TS) na kabel 22 kV. *Pozn.: Jedná se o propojení kabelových vedení v ul. Toušeňská a Horoušanská. Tato stavba je v přípravě.*

Úprava venkovního vedení v Nehvizdkách. *Pozn.: Tato stavba již není aktuální, je z ÚP vyřazena.*

Zásobování plynem

Stav: Obec je zásobována ze středotlaké plynovodní sítě. Zdrojem plynu je plynová regulační stanice. Zemní plyn je do obce přiveden vysokotlakou přípojkou DN 100 PN 40.

Návrh: Neuváděn.

Ve Změně č. 1 ÚP je pro západní část výrobní zóny stanoveno: Území změny bude napojeno na plynovodní řad Mstětice.

Zásobování teplem

Stav: Obec je plynofikována zemním plynem. Výjimku tvoří cca 10 % plně elektrifikovaných staveb pro bydlení. V průmyslu a zemědělství je získáváno teplo spalováním topných olejů, zemního a zkapalněného plynu. Spalováním tuhých paliv je v obci produkováno cca 25 % tepla a zbytek spalováním paliv ostatních.

Návrh: Obec bude řešit zásobování teplem primárně spalováním zemního plynu. Předpokládá se částečné setrvání kapalných paliv, zkapalněného topného plynu, elektrické energie a uplatnění netradičních zdrojů, jako např. solární energie, a to zejména pro přípravu TUV v letním období.

Elektronické komunikace

Stav: Obec je telefonizována sítí Telecom s ústřednou v Čelákovících.

Návrh: Neuvádí se.

Nakládání s odpady

Stav: Odvoz tuhého komunálního odpadu zajišťuje obec smluvním partnerem AWE Benátky nad. V obci je zřízen obecní sběrný dvůr s dostatečnou kapacitou a dále plocha u ČOV na sběr a zpracování bioodpadu.

Zemědělské odpady ze živočišné výroby jsou ukládány na určené skládce a používány k hnojení.

Návrh: Separace odpadu bude zajišťována z obytných i rekreačních objektů a ostatní vybavenosti. Pro soustředění odpadů bude využit obecní pozemek.

Ve Změně č. 1 ÚP je stanoveno: Svoz a skladování tuhého komunálního odpadu bude zajišťovat v celém území výrobní zóny firma se smluvním vztahem k provozovateli průmyslové zóny, která bude zajišťovat i organizaci odvozu tříděného odpadu.

Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury ani veřejná prostranství nebyla v předchozích etapách ÚP textově řešena.

4.2. Změny řešení ÚP

4.2.1. Ke kap. 4.1. Dopravní infrastruktura

Změny koncepce jsou zobrazeny ve výkrese č. A3. Dopravní infrastruktura.

Změna č. 3 ÚP doplňuje formulaci textu výroku a mění koncepci dopravní infrastruktury následujícím způsobem:

Silniční doprava

Mimoúrovňová křižovatka na D11: Vymezení této stavby vychází z řešení ZÚR Středočeského kraje (jako stavba D135), kde je stavba řešena jako bodový element. V ÚP byla stavba dříve vymezena jako liniová stavba doplněná plochami související zeleně.

Ve Změně č. 3 ÚP je stavba nově vymezena jako plocha (DS 1), vymezení této plochy odpovídá rozsahem původnímu vymezení plochy související navržené zeleně. Jedná se o nápravu zákresu s ohledem na znění § 9, odst. 3 vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění.

Obchvat Nehvizd – přeložka silnice č. II/611:

Tato stavba již byla v předchozích etapách ÚP zapracována, a to jako liniový prvek doplněný plochami navržené zeleně.

Ve Změně č. 3 ÚP je stavba vymezena jako plocha (DS 2), vymezení této plochy odpovídá rozsahem původnímu vymezení plochy silnice a související navržené zeleně. Jedná se o nápravu zákresu s ohledem na znění § 9, odst. 3 vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění.

Obchvat Nehvizdek – přeložka silnice č. III/2455 a koridor silnice č. II/245:

Vymezení koridoru silnice č. II/245 vychází z řešení ZÚR Středočeského kraje (jako stavba D135), kde je stavba řešena jako liniový prvek. V ÚP byla stavba dříve vymezena jako liniová stavba doplněná plochami navržené zeleně, a to jako přeložka silnice č. III/2455.

Ve Změně č. 3 ÚP je původní stavba vymezena jako plocha DS 4, vymezení této plochy odpovídá rozsahem původnímu vymezení plochy silnice a související navržené zeleně. Jedná se o nápravu zákresu s ohledem na znění § 9, odst. 3 vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění.

K ploše byl nově doplněn koridor DS 3 na základě požadavku ZÚR Středočeského kraje, trasou nynější silnice III. třídy (obchvatu) bude v budoucnu vedena přeložená sil. č. II/245 vedoucí k MÚK Nehvizdy.

Nově byla doplněna ustanovení pro křížení nových silnic s liniovými prvky v krajině (účelové komunikace, biokoridory).

Železniční doprava

Vysokorychlostní železniční trať Praha – Brno, úsek Praha – Poříčany:

Vymezení této stavby vychází z řešení ZÚR Středočeského kraje (jako stavba D202), kde je stavba řešena jako liniový prvek. V ÚP byla stavba dříve vymezena jako liniová stavba – koridor územní rezervy. Ve Změně č. 3 ÚP je stavba přefazena jako koridor zastavitelný (DD 1).

Železniční trať č. 231

Vymezení této stavby vychází z řešení ZÚR Středočeského kraje (jako stavba D207), kde je stavba řešena jako liniový prvek. V ÚP dosud stavba řešena nebyla.

Ve Změně č. 3 ÚP je stavba nově vymezena jako koridor zastavitelný (DD 2).

Komunikační síť v sídle

Doplňuje se zakres síť místních komunikací v sídlech.

Ruší se návrhy vybraných místních komunikací s tím, že přesné trasování bude řešeno až v návazných dokumentacích (v ploše OS 1, v ploše BV 12, v plochách výroby mezi Nehvizdy a D11).

Upravuje se zakres místní komunikace v Nehvizdkách podle skutečného stavu.
Dříve navržené plochy veřejných prostranství jsou ve Změně č. 3 ÚP nově očíslovány.
Nově jsou Změnou č. 3 ÚP navrženy plochy veřejných prostranství pro pěší a cyklistickou dopravu VP 1, VP 2 a veřejné prostranství pro místní komunikaci – prodloužení VP 5.

Autobusová doprava

V předchozí etapě ÚP nebyla textově řešena. Změnou č. 3 ÚP doplněn text o návrh třetí zastávky autobusové dopravy v Nehvizdech v západní části sídla. V předchozí etapě ÚP byla zastávka pouze zakreslena v grafické části (bez uvedení, že jde o návrh), v textu nebyla uvedena.

Doplňuje se zakres stávající zastávky v Nehvizdkách.

Doplněno rovněž textové ustanovení o trasách veřejné dopravy.

Doprava v klidu

V předchozí etapě ÚP nebyla řešena, pravidla pro odstavování vozidel byla Změnou č. 3 ÚP doplněna v kap. 6. Textové části I.

Cyklistická a cykloturistická doprava v krajině

V předchozí etapě ÚP nebyla kapitola textově řešena, byly vymezeny pouze navržené cyklotrasy v grafické části.

Změnou č. 3 ÚP doplněn text o navržených radiálních trasách a nově navrženy obě místní trasy.

Účelové a pěší komunikace v krajině, průchodnost krajiny

V předchozí etapě ÚP nebyla kapitola textově řešena.

Změna č. 3 ÚP doplňuje navržené pěší komunikace.

4.2.2. Ke kap. 4.2. Technická infrastruktura

Změna č. 3 ÚP nově doplňuje celou grafickou část technické infrastruktury, protože výkres či výkresy technické infrastruktury ve stávající dokumentaci zcela chybí (výkres A4. Technická infrastruktura – vodní hospodářství a A5. Technická infrastruktura – energetika a elektronické komunikace).

Změna č. 3 ÚP upravuje formulaci textu výroku z důvodu přehlednosti a jednoznačnosti, a mění koncepci technické infrastruktury následujícím způsobem:

Zásobování pitnou vodou

Změna č. 3 ÚP řeší a mění:

- byl doplněn zakres stávající sítě vodovodu; vodojem Nehvizdy se nachází mimo řeš. území na k.ú. Čelákovice,
- koncepce v textové části doplněna o stanovení zásobování vodou pro Nehvizdky (územím prochází vodovodní přivaděč z Nehvizd do Záluží, objekty nejsou na něj dosud připojeny, je navrženo napojení), pro výrobní zónu (stávající areály jsou již z části připojeny, budou připojovány i další objekty) a pro lokalitu U havírny (napojena na vodovod obce Horoušany, v lokalitě se nachází vodojem),
- Změna č. 3 ÚP nenavrhuje nové uliční řady, napojení navržených rozvojových ploch bude na stávající nebo nově vybudované řady, Změna č. 3 ÚP neurčuje jejich umístění.

Kapacita vodního zdroje je dostatečná i pro další rozvoj sídla.

Kanalizace a čištění odpadních vod

Změna č. 3 ÚP řeší a mění:

- doplněn zakres stávající sítě kanalizace;
- vymezena plocha pro stávající ČOV; intenzifikace ČOV se připravuje v horizontu několika let na kapacitu 5000 EO v rámci stávající plochy, pro další rozšíření ČOV v návaznosti na pokračující výstavbu je navržena plocha TI 1;
- koncepce v textové části doplněna o stanovení likvidace odpadních vod pro Nehvizdky (individuální likvidace odpadních vod), pro výrobní zónu (stávající areály jsou již z části připojeny, budou připojovány i další objekty) a pro lokalitu U havírny (lokalita má vlastní ČOV na pozemku TRE a.s., odvod přečištěných vod je veden na území obce Horoušany),
- Změna č. 3 ÚP nenavrhuje nové uliční řady, napojení navržených rozvojových ploch bude na stávající nebo nově vybudované řady, Změna č. 3 ÚP neurčuje jejich umístění.

Zásobování elektrickou energií

Změna č. 3 ÚP řeší a mění:

- doplněn zakres stávající sítě VVN (400 kV, 220 kV, 110 kV) a stávající sítě VN 22 kV (vzdušná a kabelová vedení) a trafostanice,
- Změnou č. 3 ÚP vymezen koridor pro vedení 400 kV – TR Výškov – TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda – Zlosyň), šíře koridoru je 600 m dle požadavku ZÚR SK,
- koncepce zásobování obce je v textové části aktualizována (zrušeny neaktuální návrhy, doplněna koncepce navržených změn sítě VN),
- Změna č. 3 ÚP nově navrhuje rušení nadbytečných vzdušných vedení VN s cílem maximálně uvolnit zastavitelné plochy od vzdušných vedení VN.

Ochranná pásma elektrických zařízení

Zákonem č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění, byla v § 46 stanovena ochranná pásma zařízení elektrizační soustavy.

S poukazem na ustanovení § 98, odst. 2 energetického zákona je právní režim ochranných pásem nutné posuzovat podle doby jejich vzniku a právního předpisu účinného v době jejich vzniku, tj. zákona č. 79/1957 Sb. a jeho prováděcím vládním nařízením č. 80/1957 Sb., § 6, zákona č. 222/1994 Sb., § 19, a současně platného zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění.

Tabulka č. E23: Ochranná pásma elektrických zařízení

druh el. zařízení	ochranné pásmo			vymezení	
	dle z. 458/2000	dle z. 222/1994	dle v.n. 80/1957		
výrobní elektrárny	20 m	20 m	30 m	kolmo na oplocení nebo na vnější líc obvodového zdiva	
Nadzemní vedení VVN 400 kV	20 m	20 m	25 m	od krajního vodiče	
Nadzemní vedení VVN 220 kV	15 m	15 m	20 m	od krajního vodiče	
Nadzemní vedení VVN 110 kV	12 m	12 m	15 m	od krajního vodiče	
Nadzemní vedení VN 22 kV	7 m	7 m	10 m	od krajního vodiče	
Podzemní vedení	1 m	1 m	1 m	od krajního kabelu	
Elektrická stanice venkovní	20 m	20 m	30 m	vymezení svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti	od oplocení nebo od vnějšího líce obvod. zdiva
Elektrická stanice stožárová	7 m	20 m	30 m		
Elektrická stanice kompaktní a zděná	2 m	20 m	30 m		
Elektrická stanice vestavěná	1 m	20 m	30 m		

Ochranným pásmem zařízení elektrizační soustavy je prostor v bezprostřední blízkosti tohoto zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví a majetku osob. Ochrannými pásmy jsou chráněna nadzemní vedení, podzemní vedení, elektrické stanice, výroby elektriny a vedení měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky (§ 46, odst. 2).

V ochranném pásmu venkovního vedení je zakázáno mj. zřizovat stavby či umísťovat konstrukce a jiná podobná zařízení jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky.

Zásobování plynem

Jako limity využití území se území obce týkají:

- transitní VVTl plynovod RWE Transgas a.s. DN 1000 + 900 + 900, který prochází mimo řešené území, ale zasahuje do západní části katastru bezpečnostním pásmem 200 m,
- VVTl plynovod DN 500, který prochází severní částí katastru, b.p. 150 m,
- VTL plynovod DN 100, který zásobuje Nehvizdy, b.p. 15 m,
- VTL plynovod, který okrajově prochází severovýchodním okrajem katastru u Nehvizdek, b.p. 30 m.

Změna č. 3 ÚP řeší a mění:

- doplněn zakres stávající sítě plynovodů VVTl (prochází mezi Nehvizdy a Nehvizdy), do západní části katastru zasahuje o.p. dalšího VVTl, který vede mimo řeš. území,
- doplněn zakres stávající sítě plynovodů VTL a STL, včetně uličních vedení; v území se nachází dvě regulační stanice v Nehvizdech (distribuční a průmyslová); RS v Nehvizdkách v býv. cihelně je zrušena, VTL přírodní vedení zůstalo vč. ochranného pásma,
- koncepce v textové části doplněna o stanovení zásobování plynem pro Nehvizdky (nepředpokládá se napojení z důvodů malého předpokládaného kapacitního zatížení, rozvoj plynofikace však není vyloučen), pro výrobní zónu (stávající areály jsou již připojeny, mohou být připojovány i další objekty) a pro lokalitu U havírny (stávající areály jsou již připojeny),
- Změna č. 3 ÚP nenavrhuje nové uliční řady, napojení navržených rozvojových ploch bude na stávající nebo nově vybudované řady, Změna č. 3 ÚP neurčuje jejich umístění.

Bezpečnostní a ochranná pásma

Zákonem č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění, byla v §§ 68 a 69 a příloze zákona stanovena ochranná a bezpečnostní pásma plynových zařízení, která jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví a majetku osob. Zřizovat stavby v bezpečnostním pásmu lze pouze s předchozím písemným souhlasem provozovatele zařízení.

Dle § 98, odst. (3) energetického zákona zůstávají u starších zařízení v platnosti bezpečnostní pásma, stanovená podle předchozích právních předpisů. Jedná se o zákon č. 222/1994 Sb., kde jsou v § 27 a příloze zákona stanovena bezpečnostní pásma.

(Ochranná pásma jsou stanovena pouze podle platného zákona.)

Bezpečnostní pásma

Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob. Bezpečnostním pásmem se pro účely tohoto zákona rozumí souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti od půdorysu plynového zařízení měřeno kolmo na jeho obrys.

Plynovody vzniklé	před 4. 7. 2009	po 4. 7. 2009
VVTL plynovodu DN 1000, DN 900	200 m	160 m
VVTL plynovodu DN 500	150 m	120 m
VTL plynovodu do DN 100 včetně	15 m	10 m
VTL plynovodu nad DN 100 do DN 250 včetně	20 m	–
VTL plynovodu nad DN nad 250	40 m	–
VTL plynovodu nad DN 100 do DN 300 včetně	–	20 m
VTL plynovodu nad DN 300 do DN 500 včetně	–	30 m
VTL regulační stanice	10 m	10 m

STL regulační stanice nemá stanoveno bezpečnostní pásmo.

Ochranná pásma

Plynárenská zařízení jsou chráněna ochrannými pásmy k zajištění jejich bezpečného a spolehlivého provozu. Ochranným pásmem se pro účely tohoto zákona rozumí souvislý prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení, který činí:

- a) u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce 1 m na obě strany od půdorysu,
- b) u ostatních plynovodů a plynovodních přípojek 4 m na obě strany od půdorysu,
- c) u technologických objektů 4 m od půdorysu (tj. VTL i STL regulační stanice).

Zásobování teplem

Změna č. 3 ÚP koncepci nemění.

Dálkovody hořlavých kapalin

Tato kapitola nebyla dosud v ÚP řešena.

Územím prochází stávající trasy nadřazených vedení – ropovod Družba (sever – jih) společnosti MERO a.s. a dva produktovody společnosti ČEPRO a.s. (západ – východ). Vedení jsou zajištěna katodovou ochranou, ropovod včetně stanice katodové ochrany.

Na základě požadavku Zásad územního rozvoje Středočeského kraje je Změnou č. 3 ÚP vymezen koridor pro ropovod Družba (přípolož / zkapacitnění), v souběhu se stávajícím vedením, procházející výrobní zónou, šíře koridoru je 300 m na základě požadavku ZÚR SK.

Elektronické komunikace

Telekomunikace

Územím prochází veřejná sdělovací vedení – dálkové a místní telefonní rozvody. Podél trasy ropovodu MERO a.s. je vedeno příslušné sdělovací vedení.

Změna č. 3 ÚP koncepci nemění.

Radiokomunikace

V řešeném území se nachází vysílače mobilních operátorů:

- České radiokomunikace – na objektu Best a.s.
- GSM Telefonice O2 – na objektu Čerofrucht s.r.o. a TRE a.s.
- T-mobile – věž jižně od Nehvizd

Územím prochází RR trasy mobilních operátorů:

- České radiokomunikace – dvě trasy
- GSM Telefonice O2 – dvě trasy
- v území se uplatňuje ochranné pásmo RR trasy Armády ČR

Změna č. 3 ÚP koncepci nemění.

Ochranná pásma

Ochranná pásma jsou dána zákonem č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích, § 102, 103:

Ochranná pásma vznikají dnem nabytí právní moci rozhodnutí vydaného podle zvláštního právního předpisu. Ochranné pásmo podzemních komunikačních vedení činí 1,5 m po stranách krajního vedení. V ochranném pásmu je zakázáno mj. provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce, zřizovat stavby či umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení.

Parametry ochranných pásem a rozsah omezení a podmínky ochrany nadzemního komunikačního vedení, rádiového zařízení a rádiového směrového spoje stanoví příslušný stavební úřad v tomto rozhodnutí.

Nakládání s odpady

Změna č. 3 ÚP koncepci nemění.

4.2.3. Ke kap. 4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Tato kapitola nebyla dosud v ÚP řešena. Změna č. 3 ÚP doplňuje textové vymezení ploch občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury.

Změna č. 3 ÚP mění rozsah těchto ploch:

- vymezuje stabilizované plochy pro občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury (jednotlivé objekty ZŠ + MŠ + sokolovna) v rozsahu jejich pozemků, včetně nově otevřené budovy školy v býv. areálu Xavergen a.s. (jižní část dříve vymezené plochy občanského vybavení OV 2 se mění do ploch stabilizovaných – 2 třídy základní školy a školní družina),
- vymezuje stabilizované plochy pro občanské vybavení – sport, nově vymezena plocha dětského hřiště Za valem – ve výstavbě,
- dříve vymezená plocha občanského vybavení OV 2 se rozšiřuje severním směrem – plocha pro budoucí základní školu,
- nově vymezena plocha OV 3 (přestavba) – rozšíření areálu úřadu městyse,
- rozšířena plocha pro sport OS 1 severním a západním směr na úkor jiných dříve vymezených zastavitelných ploch,
- nově vymezena plocha pro sport OS 2 na úkor jiných dříve vymezených zastavitelných ploch.

Občanské vybavení komerčního charakteru:

Změna č. 3 ÚP vymezuje stabilizované plochy pro restaurace, poštu, obchodní síť. Pro dříve vymezené zastavitelné plochy OV 1, OV 4 a OV 5 určuje, že zde nebude chráněn charakter veřejné infrastruktury (tj. jedná se o plochy primárně komerční).

4.2.4. Ke kap. 4.4. Veřejná prostranství

Tato kapitola nebyla dosud v ÚP řešena. Změna č. 3 ÚP doplňuje textové vymezení ploch veřejných prostranství.

Změna č. 3 ÚP mění rozsah těchto ploch: doplňuje plochy VP 1, VP 2, prodlužuje plochu VP 5. Nově se vymezují všechny navržené plochy veřejných prostranství – zeleně (dříve vymezeny jako zeleň krajinná) v sídle a v návaznosti na ně (VZ 1 až VZ 9).

Stanovení minimální povinné výměry pro veřejná prostranství nad rámec pozemních komunikací (tj. pro zeleň, dětská hřiště apod.) vyplývá z § 7, odst. (2) vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění, kdy pro každou zastavitelnou plochu pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení nebo smíšené obytné plochy za každé 2 ha je třeba vymezit související plochu veřejného prostranství (mimo pozemní komunikace) min. 1000 m².

Toto ustanovení se týká navržených ploch:

BV 1	3,55 ha – veřejné prostranství o min. výměře 1000 m ² ,
BV 2	3,26 ha – veřejné prostranství o min. výměře 1000 m ² ,
BV 6	5,49 ha – veřejné prostranství o min. výměře 2000 m ² ,
BV 12	10,88 ha – veřejné prostranství o min. výměře 5000 m ² ,
OV 1	2,29 ha – veřejné prostranství o min. výměře 1000 m ² ,
OV 4	3,93 ha – veřejné prostranství o min. výměře 1000 m ² ,
OV 5	3,63 ha – veřejné prostranství o min. výměře 1000 m ² ,
OS 1	2,30 ha – veřejné prostranství o min. výměře 1000 m ² ,
SO 4	2,23 ha – veřejné prostranství o min. výměře 1000 m ² ,

Tato plocha související zeleně může být buď přímo součástí vymezené plochy, může být zároveň izolační zelení tam, kde je tato zeleň navržena, příp. může být vymezena na ploše sousedící s danou plochou pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení nebo smíšené obytné plochy, např. v dosud nerealizované ploše typu VZ nebo ZK.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

5.1. Rušený text výroku ÚP

5.1.1. Původní znění

Původní výrok ÚP (2007)

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

e.1) NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Do územního plánu obce byl zpracován návrh územního systému ekologické stability, který pro oblast, do které je zahrnut i katastr obce Nehvizdy, zpracovala společnost „Příroda V.O.S.“ (Ing. Vicieník, Ing. Moravec).

Na území se vyskytují jen okrajové prvky systému ekologické stability a významné krajinné prvky.

KLIMA

Území leží na rozhraní oblasti mírně teplé, okrsek B3 – mírně teplý, s mírnou zimou, pahorkatinový a B2 – mírně teplý, mírně suchý, převážně s mírnou zimou.

B3 – B2

Průměrná roční teplota vzduchu – 7,3°C – 8,0°C

Průměrná teplota vzduchu ve vegetačním období – 13,8°C – 14,0°C

Průměrný roční úhrn srážek – 620 mm – 600 mm

Průměrný úhrn ve vegetačním období – 390 mm – 360 mm

Relativní vlhkost vzduchu v červenci – 73 %

Relativní vlhkost vzduchu v prosinci – 88 %

GEOLOGIE A GEOMORFOLOGIE

Větší část území náleží geologicky do Českobrodské tabule, celku Čelákovické tabule, pás podél Labe do Mělnické kotliny, celku Staroboleslavské kotliny. Čakovická tabule Plochá pahorkatina, tvořená cenomanskými pískovci a spodnoturonskými písčitými spongility a slínovci K SZ ukloněny reliéf rozsáhlých pliocenních a staropleistocenních strukturně denudačních plošin (rozbrázděných na SV zpravidla nesoúměrnými údolími svahových potoků, levých přítoků Labe). Místy se uplatňuje akumulací povrch na spraškových pokryvech a závějích.

Staroboleslavská kotlina Erozně denudační snižena, protažená ve směru osy křídové pánve, složená z turonských slínovců a písčitých slínovců, méně cenomanských pískovců, zakrytých říčními a eolickými sedimenty. Akumulační reliéf středopleistocenních a mladopleistocenních říčních teras (typicky vyvinuté v oblasti Jizerské delty). Údolní nivy s opuštěnými koryty, pokryvy a přesyvy vátých písků, na okrajích místy erozně denudační povrch na křídových horninách.

Oblast Nehvizd náleží k jihovýchodní části Brandýské plošiny, která je součástí České křídové tabule.

Skalni podloží zájmové oblasti tvoří sedimenty svrchní křídly – turonské slínovce a písčité slínovce. Jejich povrch je poměrně plochý, pouze s velmi mírným úklonem směrem k toku Labe. Povrch křídového podloží je silně zvětralý až eluviálně rozložený a má charakter jemně písčitého slínu s hojnými úlomky a kusy vesměs málo pevné matečné horniny.

Močnost této eluviálně rozložené zóny je značně proměnlivá, lokálně byla úplně denudována říčním

tokem.

Skladba kvartérního pokryvu je v okolí řeky ovlivněna především její akumulací činností. Křídové sedimenty jsou zde překryty terasovými sedimenty Labe – vrstvou štěrkopísků, u kterých v povrchové vrstvě převládá obsah písčité frakce, s hloubkou pak roste obsah a velikost valounů. Říční tok byl v minulosti několikrát přesazen, výsledkem čehož je řada slepých a zanesených říčních ramen, které jsou vyplněny i velmi jemnozrnnými, bahnitými náplavy a hnilokaly, často též rašelinou. Nejsvrchnější vrstvou pokryvu pak tvoří silně písčité, slabě humózní arnice. Obecně můžeme konstatovat, že výskyt zanesených ramen Labe lze předpokládat v těsném sousedství stávající řečiště, se vzrůstající vzdáleností se pravděpodobnost jejich výskytu výrazně snižuje.

Z hlediska hydrogeologického se jedná o oblast se dvěma horizonty podzemní vody. Jednak je to mělký, podpovrchový horizont, vázaný na bazální polohy štěrkopísků s vysokou průlinovou propustností, kterými se stahuje podpovrchová voda po výrazně nepropustnějším slínovcovém podloží v směru jeho úklonu. Druhým horizontem je pak nepravidelný, puklinový horizont křídové podzemní vody, který je vázán na rozsáhlé rozevřené pukliny v slínovcovém podloží, kterými cirkuluje podzemní voda.

PEDOLOGIE

Území se nachází v rovinaté oblasti Polabské nížiny, resp. Čelákovické tabule, kde převažují úrodné typy pokryvu hnědozemí a černozemí na spraších.

Nejrozšířenější BPEJ:

2.01.00 stupeň ochrany I

2.10.00 stupeň ochrany III

2.13.00 stupeň ochrany IV

2.05.11 stupeň ochrany VI

HISTORICKÝ VÝVOJ KRAJINY

Obec Nehvizdy leží v krajinné poloze, ovlivněné charakterem Polabské nížiny s levobřežními přítoky řeky Labe.

Území je charakteristické rovinatým, místy zvlněným krajinným prostorem. Krajina je ovlivněna intenzivní zemědělskou činností. Krajinný prostor není jednoznačně ohraničen, resp. vymezen jednou morfologií terénu.

Oblast krajinného rázu má v současnosti podobu kulturní krajiny zemědělského charakteru, bez výrazného podílu přírodní složky. Území patří do staré sídelní oblasti s nesouvislým osídlením již od neolitu. Trvalé osídlení je doloženo až od středověku, kdy byla krajina intenzivně osidlována a přetvořena.

Za významnější lze považovat zásah do prostorových vztahů krajiny, kdy výstavba liniových staveb (dálnice, komunikace, železnice a vrchního vedení inženýrských sítí) a staveb izolovaných domů, zasáhla do konfigurace terénu. Jelikož se však nejedná o první výstavbu na horizontu, míra zásahu do těchto prostorových vztahů je úměrně snížena s tím, že nová zástavba bude příznivě doplňovat okraje stávající zástavby.

KOSTRA EKOLOGICKÉ STABILITY

Kostru ekologické stability na katastru vytvářejí ekologicky hodnotné porosty a partie přírody, které se vyskytují v omezené míře při východní hranici území a jsou klasifikovány jako významný krajinný prvek (dle odboru ŽP Brandyš nad Labem) a liniové interakční prvky podél cest a potoka.

KONCEPCE NÁVRHU LOKÁLNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

V roce 1996 byl Ministerstvem pro místní rozvoj ve spolupráci s Ministerstvem životního prostředí schválen územně technický podklad nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability.

Tento podklad byl zpracován do konceptu a návrhu ÚP obce Nehvizdy.

Území částečně obsahuje nefunkční biokoridory a částečně funkční biocentra na východním okraji katastru Nehvizdy.

Základní kostra ekologické stability je navržena s maximálním využitím stávajících interakčních prvků a VKP. Navržená biocentra 19, 20 a 21, propojena nefunkčními biokoridory vymezenými ÚP, jsou součástí regionálního potoka k Vyšehořovickému lesu.

Na území k.ú. Nehvizdy nejsou další prvky ÚSES pouze interakční prvky většinou v liniových společenstvech podél cest, často omezených velkým výskytem vrchního vedení VVN.

DOPORUČENÍ

Mimo vytvoření reálného systému ekologické stability je nutno pečovat o další složky krajiny, jako jsou silniční stromořadí, zahrady, veřejná zeleň v obeh, význačné solitérní stromy, meze aj. Podél vodotečí by měl být rozšířen drnový fond jako přirozený záchyt splachů z polí. Na svažitých pozemcích by měl být rozšířen drnový fond a měly by být obnoveny meze jako protierozní opatření.

e.2) VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ

Na katastr obce Nehvizdy zasahuje ložisko jílu Vyšehořovice, které je zároveň CHLÚ a budou respektovány podmínky ustanovení § 18 a 19 zákona č. 439/1992 (Horní zákon). Hranice zasahuje až k jižní části zástavby, kde je přerušena dálnicí D11. Z toho důvodu se nepředpokládá těžba mezi dálnicí a stávající zástavbou a tyto plochy jsou určeny územním plánem k zástavbě. Ložisko je v současné době těžené.

e.3) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Krajina středočeské části Polabí patří k relativně intenzivně zemědělsky využívaným územím, s odpovídající mírou zpracovatelského průmyslu a v sousedních městech i rozvinutým středním a těžkým průmyslem (hutě, zpracování a obrábění kovů, strojní výroba).

Samotná obec Nehvizdy má charakter zemědělské obce, s narůstajícími funkcemi výroby a služeb, s funkcí obytnou závislou na rozvoji předešlých funkcí.

Převažující plochy v katastru patří dosud polím velkých rozloh, s minimální plochou mezí, remízků a lesíků, menší plochy jsou tvořeny loukami a zahradami (sady). Bonita zemědělské půdy patří k nejvyšším na okresu Praha—východ.

Ovzduší v obci patří k relativně málo znečištěným (blízkost dálnice, dobré provětrávání) z hlediska území našeho státu.

Místní rozvodí se nachází jižně od dálnice, obec se nachází v povodí Čelákovického potoka, který teče podél železnice severně od hranice katastru. Vodoteč je vysychající v suchých obdobích, nebezpečí představují zejména náhlé přívaly, které stávající nedostatečná dešťová kanalizace obce nepojme.

Do územního plánu byl zpracován návrh územního systému ekologické stability, který vypracovala společnost Příroda V.O.S. (Ing. Viceník, Ing. Moravec) v roce 1994.

Pro jednotlivé etapy zástavby v rozvojových plochách VN budou zpracovány dílčí vyhodnocení vlivů na životní prostředí s rozptylovými a akustickými studiemi, které prokáže splnění hygienických limitů na bytovou zástavbu.

e.4) Vyhodnocení ZPF a LPE

V návrhu územního plánu obce Nehvizdy dojde plánovanou výstavbou k záboru zemědělské půdy

cca	110,13 ha
z toho činí	107,36 ha orná půda
	2,77 ha louky

Do záboru nejsou započteny zahrady, které se nachází uvnitř obce v zástavbě.

Nedojde k záboru lesní půdy.

(Tabulková část.)

Kvalitu zemědělské půdy charakterizují BPEJ (bonitové půdně ekologické jednotky) a stupně přednosti v ochraně ZPF, které jsou spolu s kulturou vyznačeny v situaci 1:5000.

BPEJ Stupeň přednosti v ochraně ZPF Zákl. charakteristika půdy

2.01.00 I. Černozemě na spraši vznikly na severní části řešeného území, kde dochází k jejich záboru. Jsou to velmi hluboké půdy se středně hlubokou až hlubokou orníci. Jsou středně těžké, mají výborné chemické i fyzikální vlastnosti. Z agronomického hlediska se řadí k nejkvalitnějším zemědělským půdám. Je nutné vzít v úvahu, že největší zábor této půdy je určen pro rozšíření základny zemědělské výroby.

2.10.00 III Hnědozemě na spraši jsou nejrozšířenějším půdním typem v obci a jejím okolí, a proto nutně výstavbou dochází i k jejich největším záborům. Jsou to velmi hluboké půdy se středně hlubokou orníci, středně těžké s těžší spodinou, s příznivým vodním režimem. Z agronomického hlediska se řadí ke kvalitním zemědělským půdám.

2.13.00 IV Hnědozemě na spraši uložené na velmi lehké spodině se vyskytují západně od zastavěného území obce. Jsou to hluboké půdy se středně hlubokou orníci, středně těžké uložené na velmi lehké spodině. Jejich vláhový režim je závislý na vodních srážkách. Agronomická hodnota této půdy je střední.

2.05.11 VI Na jihu řešeného území zasahují na urbanistický obvod K 4 černozemě vytvořené na středně mocné vrstvě spraši uložené na písčích. Jsou to středně hluboké půdy se středně hlubokou orníci, lehčího zrnitostního složení, středně výsušné. Jejich agronomická hodnota je střední.

Seznam BPEJ, které jsou v záboru rozvojových ploch

BPEJ Stupeň přednosti v ochraně ZP Celkem zábor

2.13.00 III. 23,2 ha	2.30.01 IV. 22,6 ha
2.10.00 I. 12,2 ha	2.10.10 II. 8,0 ha
2.01.00 I. 5,2 ha	2.01.10 II. 5,1 ha
2.03.00 I.	2.52.01 IV.
2.37.16 V.	2.37.15 V. 3,2 ha

Bilance záboru ploch pro rozvoj obce Nehvizdy

Stávající stav:

Celková plocha k.ú. Nehvizdy	982 ha
Zastavěná plocha v hranicích zastavěného území	108,14 ha
Zastavěnost území	11 %
Plochy v ZPF	850,20 ha
Plochy v LPF	0 ha
Plochy ZPF ve stupni přednosti v ochraně I a II	675,5 ha
Plochy ZPF ve stupni přednosti v ochraně III	68 ha
Plochy ZPF ostatní stupně	106,7 ha

Nový stav:

Zastavitelná území	110,13 ha
Celkové zastavěné území a zastavitelné území	218,27 ha
Budoucí zastavěnost území	22,2 %
Procento záboru ploch ZPF k celkové výměře ZPF v k.ú. Nehvizdy	10 %
Zábor ZPF ve stupni přednosti v ochraně I a II	31,5 ha
Tj. 6,73 % z celkové plochy ZPF ve stupni přednosti ochrany I a II	
Zábor ZPF ve stupni přednosti v ochraně III	23,2 ha
Tj. 34,1 % z celkové plochy ZPF ve stupni přednosti v ochraně III	
Zábor ZPF v ostatních stupních	25,8 ha
Tj. 24,2 % z celkové plochy ZPF v ostatních stupních	

Zdůvodnění záboru ZPF pro rozvojové plochy

V návrhu zadání z 06/2003 byl předpokládán rozsah rozvojových ploch vymezen v celém rozsahu ploch mezi dálnicí D11 a silnicí II/611. Vyjádřením z 6.11.2003 byly Odborem životního prostředí a zemědělství vymezeny možné plochy pro rozvojové území.

V průběhu projednání zadání a přípravě návrhu se podařilo v rámci organizování rozvojových ploch projednat a investičně připravit za účasti orgánů Středočeského kraje plnohodnotný obchvat obce Nehvizdy.

Toto úsilí vyplývá ze stále snahy zástupců obce Nehvizdy o zlepšení životního prostředí na území obce.

Obce Nehvizdy totiž velmi trpí průjezdem kapacitní silnice II. třídy centrem zastavby.

Silnice tak dělí život obce na dvě části Jižní a Severní. Z toho vyplývají časté dopravní kolize, při kterých jsou ohrožovány životy obyvatel.

Komunikace je navíc zatěžována těžkou nákladní dopravou z blízkých lupkových dolů a přilehlých provozů.

Od prvního zpracování územního plánu sídelního útvaru obce Nehvizdy byla snaha zapracovat do jeho dopravního řešení odlehčení stávající dopravní zátěže.

To je možné pouze plnohodnotným obchvatem silnice II/611.

Takovou investici je schopna zajistit pouze dobře připravená rozvojová zóna pro nevýrobní komerční využití, která investici zahrne do technickou infrastrukturu.

Proto se obec Nehvizdy rozhodla řešit tyto rozvojové plochy komplexně jako komerční zónu JIH. Z obchvatné komunikace se tak zároveň stane páteří komunikace, která zajistí bezkolizní zásobování komerčních ploch přilehlých ke komunikaci a přivede k nim veškeré inženýrské sítě.

Takto koncipovaný obchvat komunikace II/611 získal podporu krajských orgánů a byl schválen zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19.9.2005, se souhlasem odkoupení budoucí obchvatné komunikace Středočeským krajem za 20 mil. Kč.

Tato koncepce vyvolává potřebu záboru ZPF pro nezemědělské účely.

V zadání, jak již bylo řečeno, byla pro rozvojové plochy navržena celá volná plocha mezi dálnicí D11. tato plocha je v návrhu korigována ve smyslu vyjádření Odboru životního prostředí.

Tato korekce je kompromisem mezi požadavky na ochranu ZPF a potřebou vybudovat nutný obchvat obce Nehvizdy.

Změna č. 1 ÚP (2011)

Změna č. 1 ÚP obce Nehvizdy doplňuje navrhované objekty na sousedním katastru Mstětice tak, aby celková zástavba působila jako jeden celek, který se přimyká ke stávající komerční zástavbě kolem železniční trati Praha – Lysá n/L s objekty železniční stanice Mstětice a budoucím nadjezdem silnice II/101. Stavby nerušící výroby a skladů budou velké halové objekty, které budou působit monotónně. Monotónnost je třeba přerušovat dvoupodlažními administrativními částmi a vysokou zelení na zelených plochách, které jsou součástí vymezeného území. V rozsahu změny č. 1 ÚP na k. ú. Nehvizdy budou součástí návrhu komerčních objektů i terénní úpravy, které mohou příznivě ovlivnit hodnocení krajinného rázu.

Území změny č. 1 ÚP není součástí povodňových plánů, není zde žádný zájem na těžbu nerostů a ochranná pásma jsou pouze podél vedení inženýrských sítí.

Změna č. 2 ÚP (2012)

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.

Důvod rušení:

Jedná se o informativní a popisné texty, nestanovují pravidla pro rozhodování v území. Popis složek životního prostředí a informací o vymezení ÚSES (e1), popis limitů využití území v oblasti nerostných surovin (e2), popis vlivů ÚP na ŽP (e3) a vyhodnocení vlivů na půdní fond (e4) neurčují žádná pravidla o rozhodování v krajině.

Změny č. 1 ÚP a č. 2 ÚP pouze popisují důsledky Změn č. 1 ÚP a č. 2 ÚP na krajinu.

5.1.2. Pravidla pro rozhodování v území, která lze z textu akceptovat

Ani v jednom ze tří textů nejsou taková pravidla přímo formulována.

Z kapitoly „Doporučení“ je možno extrahovat následující pravidla pro změny v krajině:

- zachování ploch zeleně (silniční stromořadí, zahrady, veřejnou zeleň v sídlech, solitérní stromy, meze),
- rozšíření zatravnění podél vodotečí a na svažitých pozemcích (přirozený záchyt splachů z polí), obnova mezí jako protierozních opatření.

5.2. Změny řešení ÚP

5.2.1. Ke kap. 5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny

Změna č. 3 ÚP doplňuje formulaci textu výroku. Text kapitoly nově uvádí celkovou koncepci krajiny, popis je psán z perspektivy výsledného vymezení – tj. dle výsledného uspořádání po provedení Změny č. 3 ÚP.

Text byl sice nově doplněn, zahrnuje však převážně skutečnosti, plynoucí z předchozích etap pořizování ÚP, pouze je nově textově formuluje. Jedná se o výčet hlavních principů, kterými se řešení ÚP a rozhodování v krajině řídí.

Změna č. 3 ÚP mění koncepci krajiny takto:

- vymezuje se nový druh plochy: Zemědělské plochy – s těžbou nerostných surovin ZPt (viz také kap. 2 Textové části I. a kap. E.2. Textové části II. Odůvodnění), tj. plochy orných půd dotčené stanoveným dobývacím prostorem, ve kterých průběžně probíhá těžba a následná rekultivace, vzhledem k rychlosti změn v území není praktické vymezovat zde plochy pro těžbu,
- ruší se dříve vymezený druh ploch „těžba žárových jílů, regenerace území T“, jednotlivé plochy se zařazují do ploch ZPt,
- kategorie ploch dříve „přírodní nelesní porosty ZN“ se mění na zeleň krajinná ZK.

5.2.2. Ke kap. 5.2. Územní systém ekologické stability

Koncepce ÚSES je Změnou č. 3 ÚP komplexně nově řešena.

Na území městyse Nehvizdy a v jeho nejbližším okolí byl územní systém ekologické stability (dále ÚSES) navržen již velmi dávno v rámci Generelu ÚSES okresu Praha-východ (Šteflíček 1994). Tato velmi stará dokumentace byla zpracována v měřítku 1 : 5000, ale nerespektovala platné Metodické pokyny MŽP (1992, 1994) a také ještě neodpovídala pozdějším metodickým požadavkům pro projektování ÚSES (Löw et al. 1995). Především nebyla vůbec dodržována prostorová skladba sítě kolem 2 km, místy také neodpovídají

prostorové parametry skladebných částí (malá LBC, dlouhé LBK) a někde byly propojovány zcela nepřibuzné biotopy na biotických bariérách (výsušné × mokřadní). Na křížení mezofilních a hygofilních systémů nebyla ještě vymezována biocentra smíšeného typu (podle Maděra, Zimová 2005). Tyto koncepčně zcela chybné přístupy se bohužel i nadále opakují v současně zpracovávaných územních plánech obcí (viz hodnocení dále). Jednotlivé územní plány obcí však nemohou řešit koncepční a přeshraniční vazby na území jiných ORP (chybějí revize Generelů ÚSES a jejich upřesnění do Plánů ÚSES).

Vyšší hierarchie ÚSES byla řešena v rámci zpracování ÚP pouze na sousedním území obce Vyšehořovice (Foglar et al. 2007). Jedná se o mezofilní hájový nadregionální biokoridor (NRBK) č. K67/MH Vidrholec-K10. Jeho vymezení odpovídá až na některé drobné detaily původnímu zadání z ÚTP NR-R ÚSES ČR (Bínová et al. 1996). Umístění tohoto NRBK do údolní nivy říčky Výmoly v ZÚR SčK (2011) je však zcela chybné (stanoviště dubohabřin nelze umístit na stanoviště jasanových olšin), čímž velmi zásadně narušuje republikovou koncepci ÚSES vyšší hierarchie. V ÚP Vyšehořovice je však schváleno správné vymezení tohoto NRBK na strmém pravobřežním svahu údolí říčky Výmoly (vyjma několika detailů). Na tento systém ekologické stability byly napojeny prakticky všechny stanovištně identické lokální systémy mezofilního hájového typu (MH), které byly vymezeny na řešeném území městyse Nehvizdy.

Vrstva ÚSES v současně platném ÚP Nehvizdy vůbec neodpovídá metodickým přístupům jejich projektování. Vymezené segmenty LBC či LBK nejsou kontinuální ani reprezentativní – mezofilní hájová stanoviště v hydrických řadách 2-3 (dále HŘ) jsou volně propojovaná přes dvě až tři HŘ na mokřadní a vodní stanoviště v HŘ 4-5 či naopak, což je metodicky zcela nepřijatelné (biotické bariéry). Vůbec však nebyla řešena prostorová skladba ÚSES v síti kolem 2 km, a proto byly již v roce 2007 schváleny v ÚP Nehvizdy rozsáhlé výrobní a komerční plochy na úkor ploch nezbytných pro vymezení lokálního ÚSES do sítě kolem 2 km.

Prostorová provázanost obnovované sítě ekologické stability není však řešena ani v jednom z územních plánů sousedních obcí (viz hodnocení podkladů), a proto bylo značně problematické tento požadavek metodických přístupů ÚSES doplnit pouze na území obce Nehvizdy, aniž by došlo k určitým dílčím doplněním v ÚP všech sousedních obcí. V Plánu ÚSES Nehvizdy byly respektovány všechny závazné systémy ekologické stability ze sousedních území, zakotvené a schválené v ÚP. Na křížení mezofilních a hygofilních stanovišť se již místy objevují vložená biocentra smíšeného typu (podle Maděra, Zimová et al. 2006), ale mezofilní systémy zde obvykle končí a dále nepokračují – netvoří tudíž reprezentativní systém, který by umožnil neomezenou výměnu genetické informace. Velkým problémem ÚSES v této části krajiny na rozhraní třech ORP Brandýs nad Labem, Český Brod a Magistrát Hlavního města Prahy je tedy úplná koncepční neprovázanost.

V rámci aktuálního zpracování Plánu ÚSES Nehvizdy byly všechny revidované, aktualizované i nově vymezené skladebné části ÚSES upřesněny na hranice pozemků KN, lesnického detailu nebo výrazných krajinných rozhraní a rovněž byla dořešena prostorová provázanost mezi všemi hierarchiemi ÚSES včetně návazností do všech sousedních území. Celý ÚSES byl vymezen výhradně na ekosystémovém základě, tj. s propojováním příbuzných stanovišť či biotopů do systému ekologické stability.

Pro umístění biocenter byly na řešeném území využity všechny větší plochy se středním (až vysokým) stupněm ES, některé devastované nebo rekultivované plochy po těžbě nerostných surovin a také plochy LBC již schválené v ÚP. Vzdálenosti biokoridorů mezi všemi biocentry, která vzájemně propojují, nepřesahují 2 km. Prostorová skladba byla doplněna tak, aby se vnitřní parametry sítě ES pohybovaly kolem 2 km. Vzhledem k velmi rozsáhlé zastavěnosti v okolí městyse Nehvizdy (rozvojové výrobní a komerční plochy), která přesahuje 3,5 km, a také vzhledem k plánovanému souběžnému umístění trasy VRT podél dálnice D11 je prostorová skladba ÚSES místy značně anizotropní (např. cca 3 × 1 km).

Tyto významné dopravní komunikace jsou pro optimální fungování celého systému ÚSES velmi problematické, protože vytvářejí omezeně překonatelné migrační bariéry (předpokládá se šířka min. 150 m). Z důvodů plánované trasy VRT budou muset být v budoucnu některé navržené (nefunkční) skladebné části ÚSES ještě upřesňovány podle detailnějších projektových dokumentací, aby byl systém ekologické stability po realizaci alespoň částečně funkční. Mírné zahuštění skladebných částí ÚSES, především biocenter, i prostorové skladby podél těchto dopravních komunikací podpoří celkově lepší ekostabilizační funkce ÚSES a komunikační vazby v příčných směrech, které jsou místy značně vzdálené a budou ve vrcholové části Čakovické plošiny migračně propustné pouze pro přelety. Protože je ve velmi intenzivní zemědělské krajině, a v současné době již i značně zastavěné, silně omezena migrace vyšších savců, nebude ani v budoucnosti reálné vybudování technicky náročnějších ekoduktů (migrační vazby pouze skrz propustky pod těmito komunikacemi). Z těchto důvodů byla podél dálnice D11 a trasy VRT vymezena blízká protilehlá LBC po obou stranách výše uvedených komunikací, aby byla vůbec nějaká vazba v ÚSES zajištěna.

Použité podklady a jejich hodnocení

- Generel MÚSES k.ú. Horoušany, Kozovazy, Mochov, Nehvizdy a Vyšehořovice (Ing. Šteflíček J., 1994).

Dokumentace nebyla zpracována podle Metodických pokynů MŽP (1992, 1994), pro vymezení ÚSES zcela chybějí analytické podklady – aktuální stav krajiny a stanovištní analýza (STG), v koncepci ekologické sítě nebyla vůbec řešena prostorová skladba kolem 2 km; vyšší hierarchie ÚSES ještě nebyla řešena podle ÚTP NRaR ÚSES ČR).

- ÚP obce Mochov (Ak. arch. Z. Krásová, 1999)

Chybně vymezený NRBK K67MH, nedodržena osa MH ani prostorové parametry skladebných částí.

- ÚP obce Jirny (Ateliér Charvát, 1999) + změny č. 1 až 6

V širších souvislostech nebyla vůbec řešena prostorová skladba ÚSES kolem 2 km – po okrajích řešeného území chybí mezofilní hájové LBK; mokřadní systém vymezený po Jirenském potoce končí před dálnicí a nikam nepokračuje – netvoří tudíž systém; ÚSES vycházel zřejmě z chybné koncepce starého Generelu ÚSES.

- ÚP obce Čelákovice (Danda J. – ARCHDAN, 2004).

Chybně vymezený NRBK K67/MH do zamokřované údolní nivy říčky Výmoly – osa MH vedena nad nivou; v lokální hierarchii vůbec neřešena prostorová skladba kolem 2 km.

- ÚP Vyšehořovice (AK Petr Foglar, 2007).

Drobné chyby ve vymezení NRBK MH, místy v MH NRBK naplánována vodní nádrž – chybí zde tudíž část MH nad nivou!, na křížení MZF a HGF systémů chybí BC, vůbec neodpovídá prostorová skladba lokálního ÚSES kolem 2 km – nevyznačena žádná napojení LBK do sousedních území s vazbou na přechod D11+VRT, jde nejspíše o chybné koncepční řešení Generelu).

- ÚP obce Horoušany (Eisemhammerová R., 2009)

Mezofilní hájový LBK končí v hygrofilním systému – ve smíšeném LBC – avšak bez dalšího pokračování a netvoří tudíž systém pro migraci těchto organismů; v severozápadní části nevyznačena žádná napojení LBK do sousedních území, kde vůbec neodpovídá prostorová skladba lokálního ÚSES kolem 2 km)

- ÚP Nehvizdy (Danda J. – ARCHDAN, 2007)

Vymezení ÚSES v ÚP vůbec neodpovídá požadovaným metodickým přístupům jejich projektování; jsou zde propojována stanoviště a biotopy na výrazných biotických bariérách, což je metodicky nepřipustné; neodpovídají ani prostorové parametry skladebných částí – LBK delší než 2 km; v širších souvislostech nebyla vůbec neřešena prostorová skladba ÚSES kolem 2 km.

Odůvodnění koncepce ÚSES

Aktuálně přítomné systémy ekologické stability v posloupnosti od nadregionální úrovně (NR) k regionální (R) a lokální úrovni (L) byly v širším zájmovém území na rozhraní správních území ORP Brandýs nad Labem, Český Brod a Magistrát Hlavního města Prahy prostorově provázány a vytvářejí logický systém ekologické stability vymezený výhradně na ekosystémové základě (biotopovém či stanovištním). V řešeném území byly proto řešeny návaznosti do všech sousedních území.

ÚSES je zpracován v podrobnosti Plánu ÚSES na hranice pozemků KN, případně na aktuální krajinná rozhraní.

Vyšší hierarchie ÚSES vychází z celorepublikové koncepce založené v ÚTP NR-R ÚSES ČR (Bínová et al. 1996) a byla fakticky převzata z platných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (2011; dále ZÚR SK). Lokální systémy ekologické stability byly na řešeném území v širších vazbách detailně provázány na ÚSES vyšší hierarchie, tj. na nadregionální a regionální úrovně.

Přírodní (funkční) skladebné části ÚSES, tj. biocentra i biokoridory, jsou nezastavitelným územím. Biocentra musí být výhradně plochy přírodní. V biokoridorech se připouští některé překryvné funkce, např. příčné vedení liniových staveb nebo umístění drobných technických objektů apod.

Nadregionální úroveň ÚSES

Tato nejvyšší hierarchická úroveň se na řešeném území městyse Nehvizdy ani v její blízkosti nevyskytuje. Nejbližší nadregionální biokoridory (NRBK) jsou vedeny údolní nivou řeky Labe u Čelákovice (NRBK č. K10/V, N) a po jihovýchodním svahu údolí říčky Výmoly u Úval (NRBK č. K67/MH).

Regionální úroveň ÚSES

Tato následující nižší hierarchická úroveň se na řešeném území městyse Nehvizdy ani v její blízkosti rovněž nevyskytuje. Nejbližší regionální biokoridor (RBK) je veden údolím Vnořského potoka u Brandýsa nad Labem (RBK č. RK1152/V + N + MH).

Lokální úroveň ÚSES

Krajina značně ploché Čakovické křídové tabule má velmi silně narušenou kostru ekologické stability. Přírodě blízkých porostů je zde mizivé procento a kromě toho je území devastováno těžbou keramických žáruvzdorných jíílů. Ve vrcholové poloze tabule převažují potenciální mezofilní hájová (MH) stanoviště. Vzhledem k rozsáhlé zástavbě sídel jsou zde omezeny také komunikační vazby v mokřadních biotopech resp. na zamokřovaných stanovištích – jediný takový potenciálně funkční systém se nachází v širším území mezi údolnicemi Svěmyslické svodnice a Jirenského potoka. Všechny ostatní systémy ekologické stability jsou proto na Čakovické tabuli založeny na mezofilních hájových stanovištích v požadované síti kolem 2 km a vesměs podél komunikačních linií (železnice, silnice, polní cesty). Významnými umělými bariérami jsou zde dálnice D11 Praha – Hradec Králové a plánovaná souběžná vysokorychlostní železniční trať, kde je nedostatek průchodů pro migraci živočichů (nejbližší jsou propustek Rokytka u Horních Počernic a přemostění údolí říčky Výmoly u Mochova; jejich vzdálenost je však 14 km).

Pro umístění biocenter nebo biokoridorů byly využity prakticky všechny dřevinné porosty nebo sukcesní plochy, včetně rekultivovaných ploch a pozůstatků po těžbě surovin (haldy, těžebny).

Přechody přes dálnici D11 a budoucí souběžné VRT nebyly prozatím navrhovány jako „suché ekodukty“ z důvodu značně omezené migrace, především vyšších savců. Velmi negativním jevem jsou rozsáhlé a souvislé výrobní a logistické areály a oboustranné oplocení obou dopravních tras. Jako náhradní řešení jsou ve vzdálenosti cca 4 km vymezeny „vzdušné přechody“ mezi blízkými biocentry umístěnými na okrajích společného a relativně širokého

koridoru dálnice a budoucí VRT (podpora migrace ptactva, hmyzu apod.). Průchod pro vyšší savce umožňuje zřejmě pouze přemostění údolí říčky Výmoly u Mochova (celkem dva mosty – přes místní silnici a údolní nivu).

Lokální systémy ekologické stability, a to jak hygrofilní, tak i mezofilní, doplňují vesměs sítě vyšších hierarchií do požadované základní prostorové skladby (tj. do sítě s prostorovou buňkou kolem 2 km). Lokální úroveň se vymezuje převážně na terestrických stanovištích (vodní tok má pouze migrační funkci).

Přehled vymezených hygrofilních systémů ekologické stability:

Na řešeném území městyse Nehvizdy nebyly vymezeny žádné hygrofilní systémy na lokální úrovni z důvodu umístění na výsušné křídové plošině.

Přehled vymezených mezofilních systémů ekologické stability:

Mezofilní systémy ekologické stability propojují v požadované prostorové skladbě celou Čakovickou plošinu s mezofilním hájovým NRBK č. K67/MH vymezeném jižně od řešeného území na pravobřežním svahu údolí říčky Výmoly (na křížení s údolní nivou musí být vždy umístěna biocentra smíšeného typu). Severně od řešeného území se tyto systémy propojují až do nivního NRBK č. K10/N řeky Labe (přechody tvrdými luhy přes labskou nivu musí být řešeny také v biocentrech smíšeného typu).

Všechny vymezené „suché“ systémy ekologické stability jsou na Čakovické plošině převážně nefunkční (rozsáhlé hony orné půdy, plochy devastované těžbou, široká přerušení dálnicí a budoucí souběžnou VRT). Málo funkční jsou prozatím některé rekultivované plochy po těžbě, které však podléhají postupné sukcesi a bude je nutné v tomto potenciálně příznivém stavu ponechat.

Podpůrné systémy lokálního ÚSES

Lokální síť ES byla na správním území městyse Nehvizdy a v navazujícím území doplněna ve smyslu § 6 vyhlášky MŽP č. 395/1992 Sb. (v platném znění) podpůrným systémem interakčních prvků (IP) a významných krajinných prvků (VKP registrované i nově navržené). K těmto krajinnotvorným prvkům byly zahrnovány především vzácné vodní a mokřadní biotopy a porosty přírodě blízké zeleně, které nebyly zahrnuty ke skladebným částem ÚSES, a to především z důvodu velmi silně narušené kostry ekologické stability ve velmi intenzivní zemědělské krajině.

5.2.3. Ke kap. 5.3. Plochy a liniové prvky s navrženou změnou využití v krajině

Změna č. 3 ÚP doplňuje formulaci textu výroku, doplňuje do výrokové části seznam ploch změn v krajině.

Změna č. 3 ÚP dále mění prostorové vymezení některých ploch změn v krajině. Popis a odůvodnění jednotlivých změn (z perspektivy výsledného vymezení – tj. dle výsledného rozsahu a označení), je uveden v následujícím textu a šířkově uspořádané tab. č. E24.

Nově se vymezuje plocha ZK 20, určená pro lesopark – přírodní porosty s možností doplnění prvky veřejné zeleně (hřiště, altánky, lavičky). Plocha je vymezena v území po dokončené těžbě nerostných surovin, v ploše se zrušeným dobývacím prostorem (vyjmuté území prostorově uvnitř DP). Vklíněna do plochy je vymezena ploch PP 5, kde bude umístěno lokální biocentrum LBC 7.

Tabulka č. E24: Přehled ploch změn v krajině, navržených Změnou č. 3 ÚP

původní zařazení do ploch	nový kód	nové zařazení do ploch	popis změny navržené Změnou č. 3 ÚP	odůvodnění změny navržené Změnou č. 3 ÚP
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh; sportovní a rekreační zařízení v zeleni („ZNO“) – návrh; orná půda („OP“) – stav	ZK 1	zelen krajinná ZK	do plochy se přičleňuje i dříve vymezená ploch sportu v zeleni „ZNO“; plocha se rozšiřuje severním směrem – nový zábor ZPF	plocha „ZNO“ pro sport nemá větší význam, plochy pro sport stabilizované i návrhové jsou v ÚP vymezeny v dostatečném množství; rozšíření plochy na úkor orné půdy vyplývá ze změny koncepce vymezení severní hranice sídla nově navrženou komunikací pro cyklisty a pěší, zeleň byla vymezena mezi komunikací a plochami orné půdy
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh; orná půda („OP“) – stav	ZK 2	zelen krajinná ZK	plocha se rozšiřuje severním směrem – nový zábor ZPF	rozšíření plochy na úkor orné půdy vyplývá ze změny koncepce vymezení severní hranice sídla nově navrženou komunikací pro cyklisty a pěší, zeleň byla vymezena mezi komunikací a plochami orné půdy
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh; orná půda („OP“) – stav	ZK 3	zelen krajinná ZK	plocha se rozšiřuje západním směrem o zbylé plochy býv. cihelny	nejedná se ve skutečnosti o ornou; upřesnění vymezení hranice stávající plochy brownfieldu až po hranice orné půdy, aktualizace dle skutečného stavu, upřesnění dle KN
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	ZK 4	zelen krajinná ZK	dříve navržená plocha pro zeleň, beze změny	—
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh; orná půda („OP“) – stav	ZK 5	zelen krajinná ZK	dříve navržený pás zeleně se rozšiřuje severozápadním směrem na úkor stávajících ploch orné půdy	dříve navržená plocha se rozšiřuje až po hranici pozemku, pozemek je v majetku obce, součástí pozemku je i čistírna odpadních vod, zvýšení rozsahu ploch zeleně v krajině
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	ZK 6	zelen krajinná ZK	dříve navržená plocha pro zeleň, beze změny	—
přírodní nelesní porosty („ZN“) – stav	ZK 7	zelen krajinná ZK	formální změna z ploch stabilizovaných na návrhovou (oprava)	plocha byla vymezena v předchozích etapách ÚP jako stabilizovaná, avšak dosud zde zeleň není, proto Změnou č. 3 ÚP převedena na návrhovou
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	ZK 8	zelen krajinná ZK	dříve navržená plocha pro zeleň, beze změny	—
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	ZK 9	zelen krajinná ZK	dříve navržená plocha pro zeleň, beze změny	—
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh; orná půda („OP“) – stav	ZK 10	zelen krajinná ZK	dříve navržený pás zeleně při silnici, doplněn druhý úsek severně od navržené výrobní plochy	Změnou č. 3 ÚP rozšířeny plochy zeleně pro ÚSES

přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	ZK 11	zeleň krajinná ZK	dříve navržená plocha pro zeleň, beze změny	—
přírodní nelesní porosty („ZN“) – stav, návrh	ZK 12	zeleň krajinná ZK	dříve navržená plocha pro zeleň, část plochy formální změna z ploch stabilizovaných na návrhovou (oprava)	část plochy byla vymezena v předchozích etapách ÚP jako stabilizovaná, avšak dosud zde zeleň není, proto byla Změnou č. 3 ÚP převedena na návrhovou
přírodní nelesní porosty („ZN“) – stav, návrh	ZK 13	zeleň krajinná ZK	dříve navržená plocha pro zeleň, část plochy formální změna z ploch stabilizovaných na návrhovou (oprava)	část plochy byla vymezena v předchozích etapách ÚP jako stabilizovaná, avšak dosud zde zeleň není, proto byla Změnou č. 3 ÚP převedena na návrhovou
přírodní nelesní porosty („ZN“) – stav	ZK 14	zeleň krajinná ZK	formální změna z ploch stabilizovaných na návrhovou (oprava)	plocha byla vymezena v předchozích etapách ÚP jako stabilizovaná, avšak dosud zde zeleň není, proto Změnou č. 3 ÚP převedena na návrhovou
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	ZK 15	zeleň krajinná ZK	dříve navržená plocha pro zeleň, beze změny	—
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	ZK 16	zeleň krajinná ZK	dříve navržená plocha pro zeleň, beze změny	—
přírodní nelesní porosty („ZN“) – stav	ZK 17	zeleň krajinná ZK	formální změna z ploch stabilizovaných na návrhovou (oprava)	plocha byla vymezena v předchozích etapách ÚP jako stabilizovaná, avšak dosud zde zeleň není, proto Změnou č. 3 ÚP převedena na návrhovou
přírodní nelesní porosty („ZN“) – stav	ZK 18	zeleň krajinná ZK	formální změna z ploch stabilizovaných na návrhovou (oprava)	plocha byla vymezena v předchozích etapách ÚP jako stabilizovaná, avšak dosud zde zeleň není, proto Změnou č. 3 ÚP převedena na návrhovou
orná půda („OP“) – stav	ZK 19	zeleň krajinná ZK	nově vymezená plocha	Změnou č. 3 ÚP rozšířeny plochy zeleně pro ÚSES
orná půda („OP“) – stav; těžba žárových jílů, regenerace území („T“) – návrh	ZK 20	zeleň krajinná ZK	nově vymezená plocha	na ploše po dokončené těžbě mimo stanovený DP se Změnou č. 3 ÚP vymezuje plocha pro lesopark, kombinace přírodních a rekreačních funkcí, vnořena plocha zeleně pro ÚSES
orná půda („OP“) – stav	ZK 21	zeleň krajinná ZK	nově vymezená plocha	Změnou č. 3 ÚP rozšířeny plochy zeleně pro ÚSES
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	ZK 22	zeleň krajinná ZK	dříve navržená plocha pro zeleň, beze změny	—
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	ZK 23	zeleň krajinná ZK	dříve navržená plocha pro zeleň, beze změny	—
přírodní nelesní porosty („ZN“) – stav	ZK 24	zeleň krajinná ZK	formální změna z ploch stabilizovaných na návrhovou (oprava)	plocha byla vymezena v předchozích etapách ÚP jako stabilizovaná, avšak dosud zde zeleň není, proto Změnou č. 3 ÚP převedena na návrhovou

přírodní nelesní porosty („ZN“) – stav	ZK 25	zeleň krajinná ZK	formální změna z ploch stabilizovaných na návrhovou (oprava)	plocha byla vymezena v předchozích etapách ÚP jako stabilizovaná, avšak dosud zde zeleň není, proto Změnou č. 3 ÚP převedena na návrhovou
orná půda („OP“) – stav	ZK 26	zeleň krajinná ZK	nově vymezená plocha	Změnou č. 3 ÚP rozšířeny plochy zeleně pro ÚSES
orná půda („OP“) – stav	ZK 27	zeleň krajinná ZK	nově vymezená plocha	Změnou č. 3 ÚP rozšířeny plochy zeleně pro ÚSES
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	ZK 28	zeleň krajinná ZK	dříve navržená plocha pro zeleň, beze změny	—
přírodní nelesní porosty („ZN“) – stav, návrh; komerční plochy, nerušící výroba, sklady („VN“) – stav; orná půda („OP“) – stav; plochy pro zemědělskou komerci („ZVO2“ část) – návrh	ZK 29	zeleň krajinná ZK	část – dříve navržený pás zeleně podél navržené komunikace VP 3 se prostorově upravuje na úkor dalších dříve navržených ploch a části orné; část – formální změna z ploch stabilizovaných na návrhovou (oprava)	část změn – Změna č. 3 ÚP rozšiřuje zeleň tak, aby byl pás zeleně vymezen podél celé jižní stany navržené komunikace; část změn – plocha byla vymezena v předchozích etapách ÚP jako stabilizovaná, avšak dosud zde zeleň není, proto Změnou č. 3 ÚP převedena na návrhovou
přírodní nelesní porosty („ZN“) – stav, návrh	ZK 30	zeleň krajinná ZK	dříve navržená plocha pro zeleň, část plochy formální změna z ploch stabilizovaných na návrhovou (oprava)	část plochy byla vymezena v předchozích etapách ÚP jako stabilizovaná, avšak dosud zde zeleň není, proto byla Změnou č. 3 ÚP převedena na návrhovou
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	ZK 31	zeleň krajinná ZK	dříve navržená plocha pro zeleň, doplněno pořadové číslo	—
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	ZK 32	zeleň krajinná ZK	dříve navržená plocha pro zeleň, beze změny	—
přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	ZK 33	zeleň krajinná ZK	dříve navržená plocha pro zeleň, beze změny	—
orná půda, plochy pro pěstování zeleniny („OP“) – stav; přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	PP 1	plochy přírodní PP	nově vymezená plocha	Změnou č. 3 ÚP rozšířeny plochy zeleně pro ÚSES (plocha pro biocentrum)
orná půda, plochy pro pěstování zeleniny („OP“) – stav; přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	PP 2	plochy přírodní PP	dříve navržená plocha pro zeleň, rozšířena jižním směrem, změna zařazení	Změnou č. 3 ÚP rozšířeny plochy zeleně pro ÚSES (plocha pro biocentrum)
orná půda, plochy pro pěstování zeleniny („OP“) – stav; přírodní nelesní porosty	PP 3	plochy přírodní PP	dříve navržená plocha pro zeleň, rozšířena severním směrem, změna zařazení	Změnou č. 3 ÚP rozšířeny plochy zeleně pro ÚSES (plocha pro biocentrum)

(„ZN“) – návrh				
přírodní nelesní porosty („ZN“) – stav, návrh	PP 4	plochy přírodní PP	dříve navržená plocha pro zeleň, beze změny, změna zařazení	Změnou č. 3 ÚP nově zařazena jako plocha pro biocentrum
orná půda, plochy pro pěstování zeleniny („OP“) – stav; těžba žárových jílů, regenerace území („T“) – návrh	PP 5	plochy přírodní PP	nově vymezená plocha	na ploše po dokončené těžbě mimo stanovený DP se Změnou č. 3 ÚP nově vymezuje plocha pro lesopark, nově zařazena jako plocha pro biocentrum
orná půda, plochy pro pěstování zeleniny („OP“) – stav; přírodní nelesní porosty („ZN“) – návrh	PP 6	plochy přírodní PP	z menší části dříve navržená plocha pro zeleň, rozšířena západním směrem, změna zařazení	Změnou č. 3 ÚP rozšířeny plochy zeleně pro ÚSES (plocha pro biocentrum)
orná půda, plochy pro pěstování zeleniny („OP“) – stav	PP 7	plochy přírodní PP	nově vymezená plocha	Změnou č. 3 ÚP rozšířeny plochy zeleně pro ÚSES (plocha pro biocentrum)
orná půda, plochy pro pěstování zeleniny („OP“) – stav; přírodní nelesní porosty („ZN“) – stav a návrh	PP 8	plochy přírodní PP	dříve navržená plocha pro zeleň, rozšířena západním směrem, změna zařazení	Změnou č. 3 ÚP rozšířeny plochy zeleně pro ÚSES (plocha pro biocentrum)

Přehled ploch změn v krajině po Změně č. 3 ÚP

Tabulka č. E25: Přírodní plochy (PP)

označení	lokalita	výměra (m ²)	druh pozemku	BPEJ	uvnitř ZÚ	limity využití území
PP 1	Nehvizdy severozápad	29313	orná půda	I. tř.	ne	o.p. silnice, o.p. vodovodu
PP 2	Nehvizdky	17857	orná půda, TTP	I. a II. tř.	ne	území s archeologickými nálezy, meliorace, o.p. VNN, trasa a o.p. a b.p. VVTL plynovodu, o.p. katodové ochrany, trasa a o.p. produktovodu 100 m
PP 3	do Mochova	35931	orná půda, ostatní plocha	I. tř.	ne	o.p. silnice, o.p. VVN, o.p. produktovodu 300 m
PP 4	U Nových skal	54793	orná půda	II. tř.	ne	VKP, o.p. silnice, trasa a o.p. produktovodu 100 m
PP 5	Ke skále (lesopark)	31467	orná půda	III. tř.	ne	CHLÚ
PP 6	ke Kunštátu	30083	orná půda	I. a III. tř.	ne	území s archeologickými nálezy, CHLÚ, o.p. silnice
PP 7	u dálnice a vlečka (část v k.ú. Jirny)	3130	orná půda	III. tř.	ne	o.p. silnice, o.p. železnice, o.p. produktovodu 300 m, o.p. VVTL plynovodu
PP 8	výrobní zóna Mstětice (část v k.ú. Jirny)	31679	orná půda	I. a III. tř.	ne	o.p. vlečky, trasa a o.p. ropovodu 100 m, trasa katodové ochrany, o.p. sdělovacího vedení
celkem		234253				

Tabulka č. E26: Zeleň krajinná (ZK)

označení	lokalita	výměra (m ²)	druh pozemku	BPEJ	uvnitř ZÚ	limity využití území
ZK 1	Nehvizdy	67182	orná půda, ostatní plocha	I. a III. tř.	ne	o.p. silnice, o.p. sděl. vedení
ZK 2	Nehvizdy	27509	orná půda, ostatní plocha	I. tř.	část	o.p. silnice (min.), o.p. a b.p. VTL plynovodu, o.p. VVN, trasa vodovodu a kanalizace
ZK 3	Nehvizdky	39755	orná půda, ostatní plocha	I. a III. tř.	část	území s archeologickými nálezy, haldy, trasa a o.p. a b.p. VTL plynovodu, b.p. VVTL plynovodu, o.p. produktovodu 300 m
ZK 4	Nehvizdky	35515	orná půda	I. a II. tř.	ne	území s archeologickými nálezy, o.p. silnice, trasa a o.p. VN, trasa a o.p. a b.p. VVTL plynovodu, o.p. katodové ochrany, o.p. produktovodu 100 m
ZK 5	u ČOV	22309	orná půda	I. a II. tř.	ne	území s archeologickými nálezy, meliorace, vodní tok, trasa a o.p. VVN a VN, b.p. VVTL plynovodu, trasa a o.p. produktovodu 100 m, vedení katodové ochrany, sděl. vedení, trasa vodovodu a kanalizace
ZK 6	u ČOV	5611	orná půda	I. a II. tř.	ne	území s archeologickými nálezy, trasa a o.p. VVN a VN, b.p. VVTL plynovodu, trasa a o.p. produktovodu 100 m
ZK 7	Nehvizdky	11909	orná půda	I. a II. tř.	ne	—
ZK 8	Nehvizdy	19096	orná půda	I. tř.	ne	trasa kanalizace, o.p. VVN
ZK 9	Pražská východ	12477	orná půda	I. tř.	ne	o.p. silnice, o.p. VVN, trasa sdělovacího vedení, o.p. produktovodu 300 m, trasa kanalizace
ZK 10	k Nehvizdkám	8250	orná půda	I. tř.	ne	území s archeologickými nálezy, o.p. silnice, trasa a o.p. VVN, b.p. VVTL plynovodu, trasa a o.p. produktovodu 100 m
ZK 11	východ	14476	orná půda, ostatní plocha	I. tř.	ne	meliorace, o.p. silnice, trasa a o.p. produktovodu 100 m, trasa a o.p. a b.p. VVTL plynovodu, trasa a o.p. VVN
ZK 12	u Nových skal	40226	orná půda	I. a II. tř.	ne	VKP registrovaný, trasa a o.p. produktovodu 100 m
ZK 13	u dálnice	24561	orná půda	II. tř.	ne	výhradní ložisko, o.p. silnice, o.p. produktovodu 300 m
ZK 14	u dálnice	23161	orná půda, ostatní plocha	I. a II. tř.	ne	výhradní ložisko, o.p. silnice, trasa a o.p. produktovodu 100 m, o.p. VVN
ZK 15	k Vyšeňovicům	4450	orná půda, ostatní plocha	I. a II. tř.	ne	CHLÚ, výhradní ložisko, o.p. silnice
ZK 16	k Vyšeňovicům	3381	orná půda	I. a II. tř.	ne	CHLÚ, výhradní ložisko, o.p. silnice
ZK 17	u dálnice	10523	orná půda, ostatní plocha	I. a II. tř.	ne	CHLÚ, o.p. silnice, o.p. VN
ZK 18	u dálnice	27953	orná půda	I. tř.	ne	CHLÚ, o.p. silnice
ZK 19	k lesoparku	20089	orná půda	I., II., III. tř.	ne	CHLÚ, výhradní ložisko, dobývací prostor, o.p. silnice, o.p. VN
ZK 20	Ke skále (lesopark)	60538	orná půda	I. a III. tř.	ne	CHLÚ, okrajově LBK
ZK 21	k lesoparku	9125	orná půda	I. tř.	ne	CHLÚ, dobývací prostor, o.p. silnice

ZK 22	do Horoušan	15151	orná půda, ostatní plocha	I., III. a V. tř.	ne	CHLÚ, o.p. silnice, o.p. sdělovacího vedení
ZK 23	do Horoušan	16191	orná půda	I. a III. tř.	ne	CHLÚ, o.p. silnice, o.p. sdělovacího vedení, o.p. STL plynu
ZK 24	u dálnice	18203	orná půda	III. tř.	ne	území s archeologickými nálezy, o.p. silnice
ZK 25	u dálnice	18695	orná půda	I. a III. tř.	ne	území s archeologickými nálezy, o.p. silnice, o.p. vlečky (min.), trasa a o.p. ropovodu 100 m, o.p. VN
ZK 26	u vlečky jih	4731	orná půda	III. tř.	ne	o.p. vlečky, b.p. VVTL plynovodu, o.p. VVN
ZK 27	u vlečky západ	6079	orná půda	III. tř.	ne	o.p. vlečky, b.p. VVTL plynovodu, o.p. ropovodu 300 m
ZK 28	Pražská západ	4571	orná půda	III. tř.	ne	o.p. silnice, o.p. vlečky (min.), trasa a o.p. ropovodu 100 m, o.p. sdělovacího vedení
ZK 29	do Mstětic	22965	orná půda, sad, ostatní plocha	III. tř.	ne	o.p. vlečky, o.p. VN, trasa a o.p. ropovodu 100 m, trasa katodové ochrany
ZK 30	do Mstětic	18520	orná půda	I. a III. tř.	ne	o.p. ropovodu 100 m, o.p. sdělovacího vedení
ZK 31	u vlečky sever	14844	orná půda	III. tř.	ne	o.p. vlečky, o.p. ropovodu 100 m
ZK 32	do Toušně	17454	orná půda, ostatní plocha	I. tř.	ne	o.p. silnice, o.p. železnice, trasa a o.p. produktovodu 100 m, o.p. katodové ochrany, trasa a o.p. a b.p. VVTL plynovodu, o.p. VVN
ZK 33	do Toušně	16081	orná půda, TTP	I. tř.	ne	o.p. silnice, o.p. železnice, trasa a o.p. produktovodu 100 m, o.p. katodové ochrany, trasa a o.p. a b.p. VVTL plynovodu, o.p. VVN
celkem		661581				

6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

6.1. Rušený text výroku ÚP

6.1.1. Původní znění

Původní výrok ÚP (2007)

a) ~~BYDLENÍ VE STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBĚ~~
(rekolaudace, dostavba dělení parcel)

PLOCHY OVS

Tyto plochy jsou určeny pro rozvoj smíšené zóny nízkopodlažního a středopodlažního bydlení venkovského typu a základní obslužné sféry v stávající zástavbě. Dostavby objektů a volných proluk budou posuzovány individuálně v souvislostech s okolní zástavbou. Funkci bydlení v této zóně je možné doplnit drobnou zemědělskou výrobou (hospodářství) nebo prostorami drobné občanské vybavenosti, obchody, služby atd., které nebudou odporovat hygienickým a požárním předpisům a nebudou omezovat základní funkci zóny bydlení.

V těchto plochách jsou přípustné komerční aktivity ve službách, obchodu, případně drobné nerušící výroby v objektech, které jsou součástí nebo navazují na obytné objekty, s tím, že obytná funkce převažuje.

Nepřípustné jsou objekty výrobní, zemědělské a služeb rušící obytnou funkci.

b) ~~BYDLENÍ V NOVÝCH ROZVOJOVÝCH LOKALITÁCH~~

O podrobném uspořádání, které určí dopravní obslužnost, zastavovací čáry, velikost stavebních parcel a objektů a napojení na inženýrské sítě, rozhodne městys Nehvizdy.

Městys Nehvizdy, jako pořizovatel územně plánovací dokumentace také rozhodne, jestli pro celé území nebo pro díle části území, dle postupného naplňování rozvojových ploch, budou zpracovávány regulační plány nebo přímo dokumentace pro územní řízení.

PLOCHY OV

Tyto plochy jsou určeny pro rozvoj všeobecně obytné zóny nízkopodlažního bydlení venkovského typu základní obslužné sféry na dosud nezastavěném území.

Zastavěná plocha bude do 30 % plochy stavební parcely s minimálním $K_z = 0,60$.

Odstavná stání pro automobily budou řešena zásadně na vlastním pozemku. Garáže pro stání budou součástí objektů. Velikost objektů pro bydlení bude odpovídat urbanistickému měřítku území. Oplocení parcel do ulic a veřejných prostranství bude prováděno tak, aby neomezovalo výhled na objekty RD, které jsou součástí urbanistického řešení území.

Přípustné je funkce bydlení s možností doplnit o drobnou zemědělskou výrobu nebo prostorami drobné občanské vybavenosti a služeb, které nebudou odporovat hygienickým a požárním předpisům a nebudou omezovat základní funkci zóny, tj. bydlení. Drobné provozovny budou umístěny v bytovém objektu nebo jeho přístavbě a nebudou samostatně umístěny na pozemcích.

Nepřípustné jsou objekty výrobní, zemědělské a služeb rušící obytnou funkci.

Rozvoj občanské vybavenosti, služeb, sportovních a rekreačních zařízení

SO — plochy sloužící oddechu a sportu

ZNO — plochy pro sportovní a rekreační zařízení v zeleni

SV — mateřské, základní a střední školství

VS — smíšené obchodu a služeb

Plochy s univerzálním využitím spíše občanského vybavení. Objekty nepřesáhnou 2—3 NP ne však výše nad stávající zástavbu. Zastavěnost bude 40 % území s $K_z = 0,50$.

Přípustné jsou objekty s polyfunkčním využitím s možností bydlení s tím, že bydlení nebude převažovat nad využitím SVO resp. VS.

Nepřípustné jsou objekty bytové, rušící a zemědělské výroby.

VM — Veřejná správa

Objekty a plochy pro správní orgány obce, případně s působností i mimo obec (MÚ, hospodářské služby atd.) 2—3.NP ne však výše nad stávající zástavbu Zastavěnost do 50 % s $K_z = 0,50$.

Přípustné jsou objekty s polyfunkčním využitím s možností bydlení s tím, že bydlení nebude převažovat nad využitím VM.

Nepřípustné jsou objekty bytové.

Rozvoj komerčních a podnikatelských aktivit (průmysl, skladovací plochy, výrobní služby)

VN — Nerušící výroba, sklady a služby

Plochy využívané pro skladování, nerušící výrobu a služby stabilizované územním plánem. Rozvoj možný v rámci vyznačené plochy a objektů na výšce do 12 m v návaznosti na konfiguraci terénu a okolní zástavby v urbanistické kompozici.

Zastavěnost max. 60 % území.

a) VN 11 a VN 3 individuálně.

b) Souvislé rozvojové plochy VN 10, VN 11 a VN 2, které souvisejí s budováním západní větve obchvatu silnice II/611.

c) Souvislé rozvojové plochy VN 4, VN 5, VN 6, VN 7, VN 8 a VN 9, které souvisejí s budováním východní části obchvatu silnice II/611.

Rozvojové plochy VN související s obchvatem silnice II/611 budou posuzovány vždy komplexně jako řízená zástavba. Koeficient zeleně bude určen generelem zeleně tak, aby celková plocha rozvoje VN vykazovala koeficient zeleně $KZ = 0,40$.

Stávající plochy VN mohou být přestavovány v rozsahu stávajících zastavěných ploch max. do 50 % vlastních pozemků.

Přípustné jsou objekty s polyfunkčním využitím s možností bydlení s tím, že bydlení bude souviset s funkčním využitím a nepřesáhne hlavní funkci.

Výjimečně přípustné jsou objekty ubytoven zaměstnanců a to pouze na plochách VN3 a přilehlé stávající VN (Keramost).

Nepřípustné jsou objekty bytové, ubytovací a rušící výroby.

ZV — Zemědělská komerce

Plochy v současné době využívané pro zemědělskou prvovýrobu budou určeny výhradně k nerušící zemědělské komerci (sklady, prodejny, nerušící zpracování zemědělských produktů).

Přípustné jsou objekty s polyfunkčním využitím s možností bydlení s tím, že bydlení nebude převažovat nad využitím ZV.

Nepřípustné jsou objekty bytové a rušící výroba.

Změna č. 1 ÚP (2011)

Plochy vymezené změnou č. 1 ÚP Nehvizdy jsou dle schváleného zadání převážně určeny k funkci VN. Způsob zástavby na těchto plochách vychází z podmínek a limitů, které byly stanoveny pro plochy VN ve schváleném ÚP obce Nehvizdy doplněných dle již zpracovaných a projednaných záměrů připravovaných dle ÚP obce Mstětice a Jirny. Úprava těchto limitů vychází ze skutečnosti, že změna č. 1 ÚP přímo navazuje na schválený ÚP obce Mstětice.

Zastavěnost území objekty bude 60 % s podílem zeleně 20 %. Objekty budou využívány pro skladování, nerušící výrobu a služby v maximální výšce 15 m.

Nepřípustné jsou objekty pro bydlení a rušící výrobu.

Změna č. 2 ÚP (2012)

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.

- Zastavěnost bude do 60 %, objekty nepřesahující výšku 15 m.

- 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, navrženy 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 oddychu 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 3 m.

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

- Přípustné jsou drobné objekty do 300 m² určené k distribuci a prodeji pěstovaných produktů, přístřešky a sezónní dočasné objekty. Nepřípustné jsou trvalé objekty nad 300 m² 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 + podkrovní, 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 přípustné v rámci rekultivace provádět zemní úpravy, které budou sloužit pro umístění zeleně dle regulativ pro plochy LR — zeleně lesní.

Důvod rušení:

Ustanovení jsou pojednána chaoticky a nepřehledně (smíšená ustanovení o přípustném či nepřípustném využití s podmínkami plošného a prostorového uspořádání – dále PPaPU), nejsou jasně vymezena ustanovení pro všechny druhy ploch s rozdílným způsobem využití, není jasně vždy stanoveno hlavní využití, u některých druhů ploch chybí podmínky plošného a prostorového uspořádání; zcela chybí ustanovení ve vztahu k § 18, odst. 5 stavebního zákona.

6.1.2. Pravidla pro rozhodování v území, která lze z textu akceptovat

Seznam ustanovení je seskupen dle jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem využití (nový název / starý název) a dle jednotlivých podkapitol (hlavní využití, přípustné – podmíněčně přípustné – nepřípustné využití, podmínky plošného a prostorového uspořádání).

Bydlení venkovského typu (BV) / dříve: „OV – všeobecně obytné v rozvojových plochách“ + „OVS – všeobecně obytné ve stávající zástavbě“

Tabulka č. E27: PLOCHY „OVS – všeobecně obytné ve stávající zástavbě (rekolaudace, dostavba)“

původní znění	možnost použití
Tyto plochy jsou určeny pro rozvoj smíšené zóny nízkopodlažního a středopodlažního bydlení venkovského typu a základní obslužné sféry v stávající zástavbě.	<u>Hlavní využití</u> : bydlení venkovského typu. <u>PPaPU</u> : Nízkopodlažní – zohlední se při ustanovení hladiny zástavby (tj. do 4 nadzemních podlaží). Středněpodlažní je pro sídlo Nehvizdy příliš vysoké – ruší se. <u>Přípustné využití</u> : „Obslužná sféra“ bude zapracována do přípustného využití, protože hlavní využití může být jen jedno. <u>Ruší se</u> : Ustanovení o „stávající zástavbě“ po proběhlých změnách v území ztrácí smysl.
Dostavby objektů a volných proluk budou posuzovány individuálně v souvislostech s okolní zástavbou.	<u>Ruší se</u> : Ustanovení je příliš obecné a nepřináší nic pro konkrétní rozhodování v území (je těžké si představit, že by mohlo ustanovit opak).
Funkci bydlení v této zóně je možné doplnit drobnou zemědělskou výrobou (hospodářství) nebo prostorami drobné občanské vybavenosti, obchody, služby atd., které nebudou odporovat hygienickým a požárním předpisům a nebudou omezovat základní funkci zóny bydlení.	<u>Přípustné využití</u> : zemědělská výroba (hospodářství), občanská vybavenost, obchody, služby atd. <u>Ruší se</u> : Odkaz na předpisy je nadbytečný.
V těchto plochách jsou přípustné komerční aktivity ve službách, obchodu, případně drobné nerušící výroby v objektech, které jsou součástí nebo navazují na obytné objekty, s tím, že obytná funkce převažuje.	<u>Přípustné využití</u> : služby, obchod, nerušící výroba. <u>PPaPU</u> : Objekty přípustného využití navazují na obytné objekty nebo jsou jejich součástí, s tím, že obytná funkce převažuje.
Nepřípustné jsou objekty výrobní, zemědělské a služeb rušící obytnou funkci.	<u>Nepřípustné využití</u> : výroba, zemědělská výroba a služby rušící obytnou funkci.

Tabulka č. E28: PLOCHY „OV – všeobecně obytné v rozvojových plochách“

původní znění	možnost použití
O podrobném uspořádání, které určí dopravní obslužnost, zastavovací čáry, velikost stavebních parcel a objektů a napojení na inženýrské sítě, rozhodne městys Nehvizdy.	<u>Ruší se</u> : Ustanovení je nezákonné jak z hlediska správního, tak z hlediska podrobnosti, kterou může ÚP stanovit.
Městys Nehvizdy, jako pořizovatel územně plánovací dokumentace také rozhodne, jestli pro celé území nebo pro dílčí části území, dle postupného naplňování rozvojových ploch, budou zpracovávány regulační plány nebo přímo dokumentace pro územní řízení.	<u>Ruší se</u> : Ustanovení je nezákonné z hlediska správního – právní stav území musí být z ÚP zřejmý, nemůže záviset na budoucím rozhodnutí některé složky veřejné správy.
Tyto plochy jsou určeny pro rozvoj všeobecně obytné zóny nízkopodlažního bydlení venkovského typu základní obslužné sféry na dosud nezastavěném území.	<u>Hlavní využití</u> : bydlení venkovského typu. <u>PPaPU</u> : Nízkopodlažní – zohlední se při ustanovení hladiny zástavby. <u>Přípustné využití</u> : „Obslužná sféra“ bude zapracována do přípustného využití, protože hlavní využití může být jen jedno. <u>Ruší se</u> : Ustanovení o „nezastavěném území“ po proběhlých změnách v území ztrácí smysl.
Zastavěná plocha bude do 30 % plochy stavební parcely s minimálním Kz = 0,60.	<u>PPaPU</u> : Zastavěná plocha max. 30 %, min. plocha zeleně 60 %.
Odstavná stání pro automobily budou řešena zásadně na vlastním pozemku.	<u>Ruší se</u> : Ustanovení nemá opodstatnění, odstavování vozidel pro RD vyplývá z legislativy, stání na veřejných prostranstvích nelze zakázat územním plánem.
Garáže pro stání budou součástí objektů.	<u>PPaPU</u> : Garáže budou součástí objektů.
Velikost objektů pro bydlení bude odpovídat urbanistickému měřítku území.	<u>Ruší se</u> : Ustanovení je příliš obecné a nejednoznačné v lokalitách s novou výstavbou

	(měřítko se teprve nově zakládá).
Oplocení parcel do ulic a veřejných prostranství bude prováděno tak, aby neomezovalo výhled na objekty RD, které jsou součástí urbanistického řešení území.	<u>Ruší se</u> : Ustanovení je nezákonné z hlediska podrobnosti, kterou může ÚP stanovit.
Přípustná je funkce bydlení s možností doplnit o drobnou zemědělskou výrobou nebo prostorami drobné občanské vybavenosti a služeb, které nebudou odporovat hygienickým a požárním předpisům a nebudou omezovat základní funkci zóny, tj. bydlení.	<u>Přípustné využití</u> : zemědělská výroba, občanská vybavenost, služby. <u>Ruší se</u> : Odkaz na předpisy je nadbytečný.
Drobné provozovny budou umístěny v bytovém objektu nebo jeho přístavbě a nebudou samostatně umísťovány na pozemcích.	<u>PPaPU</u> : Provozovny budou umístěny v obytném objektu nebo jeho přístavbě a nebudou samostatně umísťovány na pozemcích.
Nepřípustné jsou objekty výrobní, zemědělské a služeb rušící obytnou funkci.	<u>Nepřípustné využití</u> : výroba, zemědělská výroba a služby rušící obytnou funkci.

Z důvodu podobnosti obou regulativů se oba typy ploch sdružují v jednu kategorii.

Změna č. 2 ÚP doplnila:

Tabulka č. E29: Plochy „OV“ ve Změně č. 2 ÚP

původní znění	možnost použití
V plochách je přípustné budování rekreačních ploch a dětských hřišť na veřejných prostranstvích s tím, že nebudou převažovat nad plochami pro bydlení.	<u>Přípustné využití</u> : veřejná zeleň a dětská hřiště na veřejných prostranstvích, nesmí převažovat nad plochami pro bydlení.

Občanské vybavení (OV) / dříve: „VS – smíšené obchodu a služeb“ + „SV – mateřské a základní školy“ + „VM – obecní správa“

Tabulka č. E30: PLOCHY „SO – plochy sloužící oddechu a sportu“, „ZNO – plochy pro sportovní a rekreační zařízení v zeleni“, „SV – mateřské, základní a střední školství“, „VS – smíšené obchodu a služeb“

původní znění	možnost použití
Plochy s univerzálním využitím spíše občanského vybavení.	<u>Hlavní využití</u> : občanské vybavení.
Objekty nepřesáhnou 2 – 3 NP ne však výše nad stávající zástavbu.	<u>PPaPU</u> : hladina zástavby max. 3 NP, nepřesáhne hladinu stávající zástavby.
Zastavěnost bude 40 % území s Kz = 0,50.	<u>PPaPU</u> : Zastavěná plocha max. 40 %, min. plocha zeleně 50 %.
Přípustné jsou objekty s polyfunkčním využitím s možností bydlení s tím, že bydlení nebude převažovat nad využitím „SVO“ resp. „VS“.	<u>Přípustné využití</u> : polyfunkční objekty s možností bydlení, bydlení nebude převažovat nad hlavním využitím.
Nepřípustné jsou objekty bytové, rušící a zemědělské výroby.	<u>Nepřípustné využití</u> : objekty bydlení, rušící a zemědělské výroby.

Změnou č. 2 ÚP se doplňují plochy „SV – Plochy pro mateřské, základní a střední školství“ o ostatní občanskou vybavenost, tj. zdravotnictví, kultura, stravování a ubytovací zařízení.

Ve Změně č. 2 ÚP jsou opětovně uváděny podmínky pro plochy „VS“, avšak pouze výběrově. Není přitom zřejmé, zda jde o tytéž podmínky, pouze přeformulované nebo o změnu těchto podmínek, dále není zřejmé, zda mají platit pouze pro plochy vymezené Změnou č. 2 ÚP nebo pro všechny téhož druhu. Proto se podmínky pro všechny plochy téhož druhu sjednocují Změnou č. 3 ÚP.

Ve Změně č. 2 ÚP byla dále vymezena ploch „SV/SO“ s kombinací dvou využití, přičemž není zřejmé, k čemu má plocha sloužit, Změnou č. 3 ÚP se proto plocha ruší i s podmínkami využití.

Tabulka č. E31: PLOCHY „VM – Veřejná správa“

původní znění	možnost použití
Objekty a plochy pro správní orgány obce, případně s působností i mimo obec (MÚ, hospodářské služby atd.)	<u>Hlavní využití:</u> občanské vybavení veřejného charakteru.
2 – 3 NP, ne však výše nad stávající zástavbu	<u>PPaPU:</u> hladina zástavby max. 3 NP, nepřesáhne hladinu stávající zástavby.
Zastavěnost do 50 % s $K_z = 0,50$.	<u>PPaPU:</u> Zastavěná plocha max. 50 %, min. plocha zeleně 50 %.
Přípustné jsou objekty s polyfunkčním využitím s možností bydlení s tím, že bydlení nebude převažovat nad využitím „VM“.	<u>Přípustné využití:</u> polyfunkční objekty s možností bydlení, bydlení nebude převažovat nad hlavním využitím.
Nepřípustné jsou objekty bytové.	<u>Nepřípustné využití:</u> objekty bydlení.

Z důvodu blízké podobnosti regulativů se typy ploch dříve „SV“, „VS“ a „VM“ sdružují v jednu kategorii občanského vybavení. V průběhu užívání územního plánu se ukázalo, že vzájemné rozlišování jednotlivých druhů občanského vybavení není účelné, a plochy a jejich podmínky využití se proto sjednocují. Podmínky využití ploch se proto rozšiřují na všechny druhy občanského vybavení.

Naopak plochy pro sport „SO“ se vydělují v podmínkách ploch zvlášť, a to z důvodů odlišného způsobu využití (zúžený výčet) a odlišné plošné regulace (menší % zastavění).

Plocha „ZNO“ byla nově zařazena do ploch zeleně krajinné ZK.

Občanské vybavení – sport (OS) / dříve: „SO – sloužící oddechu a sportu“

Tabulka č. E32: PLOCHY „SO – plochy sloužící oddechu a sportu“

původní znění	možnost použití
Plochy s universálním využitím spíše občanského vybavení.	<u>Hlavní využití:</u> občanské vybavení.
Objekty nepřesáhnou 2 – 3 NP ne však výše nad stávající zástavbu.	<u>PPaPU:</u> hladina zástavby max. 3 NP, nepřesáhne stávající zástavbu.
Zastavěnost bude 40 % území s $K_z = 0,50$.	<u>PPaPU:</u> Zastavěná plocha max. 40 %, min. plocha zeleně 50 %.
Přípustné jsou objekty s polyfunkčním využitím s možností bydlení s tím, že bydlení nebude převažovat nad využitím „SVO“ resp. „VS“.	<u>Přípustné využití:</u> polyfunkční objekty s možností bydlení, bydlení nebude převažovat nad hlavním využitím.
Nepřípustné jsou objekty bytové, rušící a zemědělské výroby.	<u>Nepřípustné využití:</u> objekty bydlení, rušící a zemědělské výroby.

Občanské vybavení – hřbitov (OH) / dříve: „+ – hřbitov“

K dříve vymezenému druhu plochy nebyly ustanoveny žádné podmínky využití.

Veřejná prostranství (VP) / dříve „komunikace místní a veřejná prostranství“

K dříve vymezenému druhu plochy nebyly ustanoveny žádné podmínky využití.

Dopravní infrastruktura – silniční (DS) / dříve: „komunikace II. a III. třídy“ + „dálnice“

K dříve vymezenému druhu plochy nebyly ustanoveny žádné podmínky využití.

Dopravní infrastruktura – drážní (DD) / dříve: „železnice“

K dříve vymezenému druhu plochy nebyly ustanoveny žádné podmínky využití.

Výroba a skladování – nerušící výroba (VN) / dříve: „VN – komerční plochy, nerušící výroba, sklady“

Tabulka č. E33: PLOCHY „VN – Nerušící výroba, sklady a služby“

původní znění	možnost použití
Plochy využívané pro skladování, nerušící výrobu a služby stabilizované územním plánem.	<u>Hlavní využití</u> : skladování, nerušící výroba a služby.
Rozvoj možný v rámci vyznačené plochy a objektů s výškou do 12 m v návaznosti na konfiguraci terénu a okolní zástavby v urbanistické kompozici.	<u>PPaPU</u> : hladina zástavby max. 12 m. <u>Ruší se</u> : Ostatní ustanovení jsou příliš obecná a nepřinášejí nic pro konkrétní rozhodování v území.
Zastavěnost max. 60 % území.	<u>PPaPU</u> : Zastavěná plocha max. 60 %.
a) „VN11“ a „VN3“ individuálně. b) Souvislé rozvojové plochy „VN10“, „VN11“ a „VN2“, které souvisejí s budováním západní větve obchvatu silnice č. II/611. c) Souvislé rozvojové plochy „VN4“, „VN5“, „VN6“, „VN7“, „VN8“ a „VN9“, které souvisejí s budováním východní části obchvatu silnice č. II/611.	<u>Ruší se</u> : Nic není ustanoveno. Jedná se jen o výčet ploch.
Rozvojové plochy VN související s obchvatem silnice č. II/611 budou posuzovány vždy komplexně jako řízená zástavba.	<u>PPaPU</u> : Myšlenku o postupném budování je třeba přeformulovat pro lepší srozumitelnost a uplatnitelnost, např. na: „Výrobní zóna zahrnující zastavitelné plochy VN 12 až VN 16 bude budována postupně s tím, že v rámci jednotlivých etap výstavby ploch výroby a skladování bude součástí výstavby veřejné infrastruktury také páteřní komunikace s takovými parametry, aby po jejím dobudování mohla být převedena do sítě silnic II. třídy jako sil. č. II/611 (přeložka).“
Koeficient zeleně bude určen generelem zeleně tak, aby celková plocha rozvoje „VN“ vykazovala koeficient zeleně KZ = 0,40.	<u>PPaPU</u> : min. plocha zeleně 40 %. <u>Ruší se</u> : odkaz na generel zeleně, není součástí ÚP.
Stávající plochy „VN“ mohou být přestavovány v rozsahu stávajících zastavěných ploch max. do 50 % vlastních pozemků.	<u>PPaPU</u> : zastavěná plocha stávající zástavby při přestavbách max. 50 %.
Přípustné jsou objekty s polyfunkčním využitím s možností bydlení s tím, že bydlení bude souviset s funkčním využitím a nepřesáhne hlavní funkci.	<u>Přípustné využití</u> : polyfunkční využití s možností bydlení, bydlení nepřesáhne hlavní využití.
Výjimečně přípustné jsou objekty ubytoven zaměstnanců a to pouze na plochách VN3 a přilehlé stávající „VN“ (Keramost).	<u>Podmínečně přípustné využití</u> : pouze v areálu výrobní zóny U havírny (Keramost a.s., Schiedel s.r.o., VN 19) – ubytovny zaměstnanců.
Nepřípustné jsou objekty bytové, ubytovací a rušící výroby.	<u>Nepřípustné využití</u> : objekty bydlení, ubytovací (mimo podmínečně přípustné) a rušící výroby.

Změna č. 1 ÚP doplnila:

Tabulka č. E34: Plochy „VN“ ve Změně č. 1 ÚP

původní znění	možnost použití
Plochy vymezené změnou č. 1 ÚP Nehvizdy jsou dle schváleného zadání převážně určeny k funkci „VN“. Způsob zástavby na těchto plochách vychází z podmínek a limitů, které byly stanoveny pro plochy „VN“ ve schváleném ÚP obce Nehvizdy doplněných dle již zpracovaných a projednaných záměrů připravovaných dle ÚP obce Mstětice a Jirny. Úprava těchto limitů vychází ze skutečnosti, že změna č. 1 ÚP přímo navazuje na schválený ÚP obce Mstětice.	<u>Ruší se</u> : Nejedná se o podmínky využití plochy, pouze o informaci.
Zastavěnost území objekty bude 60 %	<u>PPaPU</u> : Zastavěná plocha max. 60 %.
s podílem zeleně 20 %.	<u>PPaPU</u> : Min. plocha zeleně 20 %.
Objekty budou využívány pro skladování, nerušící výrobu a služby	<u>Hlavní využití</u> : skladování, nerušící výroba a služby.
v maximální výšce 15 m.	<u>PPaPU</u> : hladina zástavby max. 15 m.
Nepřípustné jsou objekty pro bydlení a rušící výrobu.	<u>Nepřípustné využití</u> : objekty bydlení a rušící výroby.

Ve Změně č. 1 ÚP jsou opětovně uváděny podmínky pro plochy „VN“, avšak pouze výběrově. Není přitom zřejmé, zda jde o tytéž podmínky, pouze přeformulované nebo o změnu těchto podmínek, dále není zřejmé, zda mají platit pouze pro plochy vymezené Změnou č. 1 ÚP nebo pro všechny plochy druhu „VN“. Podmínky se liší v min. % zeleně a v max. hladině zástavby. Proto se podmínky pro všechny plochy téhož druhu sjednocují Změnou č. 3 ÚP.

Změna č. 2 ÚP doplnila:

Tabulka č. E35: Plochy „VN“ ve Změně č. 2 ÚP

původní znění	možnost použití
Jsou určeny pro výstavbu objektu pro skladování a nerušící výrobu.	<u>Hlavní využití</u> : skladování, nerušící výroba.
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.	<u>Definice nerušící výroby</u> – bude užitá ve společných ustanoveních.
Nerušící výroba, montáže a skladování bude prováděno v uzavřených objektech.	PPaPU: Pozn.: Toto ustanovení je třeba revidovat s ohledem na probíhající ropovod Družba a jeho ochranné pásmo, ve kterém nemohou být realizovány budovy, což některé dříve navržené plochy ze zástavby vylučuje.
Zastavěnost bude do 60 %,	PPaPU: Zastavěná plocha max. 60 %.
objekty nepřesahující výšku 15 m.	PPaPU: hladina zástavby max. 15 m.
V plochách VN bude 40 % zeleně, která bude rozdělena na 30 % v ploše pozemku a 10 % na fasádách objektů.	PPaPU: Min. plocha zeleně 40 %. Další ustanovení je nesrozumitelné, bude upraveno na „max. 3/4 v rámci oploceného pozemku areálu a min. 1/4 jako veřejné prostranství.“
Nepřípustné jsou objekty s rušící výrobou, skladování a drobná výroba mimo objekty a objekty pro bydlení.	<u>Nepřípustné využití</u> : rušící výroba, skladování, bydlení. <u>Ruší se</u> : Pojem „drobná výroba mimo objekty“, je nesrozumitelný.

Ve Změně č. 2 jsou opětovně uváděny podmínky pro plochy „VN“, avšak pouze výběrově. Není přitom zřejmé, zda jde o tytéž podmínky, pouze přeformulované nebo o změnu těchto podmínek, dále není zřejmé, zda mají platit pouze pro plochy vymezené Změnou č. 2 nebo pro všechny plochy druhu VN. Podmínky jsou z části podobné pův. ÚP, z části Změně č. 1 ÚP.

Proto se podmínky pro všechny plochy téhož druhu sjednocují Změnou č. 3 ÚP.

Výroba a skladování – zemědělská výroba (ZV) / dříve: „ZV – zařízení a stavby sloužící zemědělské výrobě“

Tabulka č. E36: PLOCHY „ZV– Zemědělská komerce“

původní znění	možnost použití
Plochy v současné době využívané pro zemědělskou prvovýrobu budou určeny výhradně k nerušící zemědělské komerci (sklady, prodejny, nerušící zpracování zemědělských produktů).	<u>Hlavní využití</u> : nerušící zemědělská výroba. <u>Přípustné využití</u> : sklady, prodejny, nerušící zpracování zemědělských produktů.
Přípustné jsou objekty s polyfunkčním využitím s možností bydlení s tím, že bydlení nebude převažovat nad využitím „ZV“.	<u>Přípustné využití</u> : polyfunkční využití s možností bydlení, bydlení nepřesáhne hlavní využití.
Nepřípustné jsou objekty bytové a rušící výroba.	<u>Nepřípustné využití</u> : bydlení, rušící výroba.

Změna č. 2 ÚP doplnila:

Tabulka č. E37: Plochy „ZV“ ve Změně č. 2 ÚP

původní znění	možnost použití
V plochách je přípustný chov drobného domácího a cizokrajného zvířectva.	<u>Přípustné využití:</u> chov drobného domácího a cizokrajného zvířectva.

Výroba a skladování – zemědělská výroba – zahradnictví (ZVz) / dříve: „ZVO – plochy pro zemědělskou komerci“

Změna č. 2 ÚP doplnila:

Tabulka č. E38: Plochy „ZVO“ ve Změně č. 2 ÚP

původní znění	možnost použití
Plochy „ZVO2“ – plochy určené pro komerční využití zemědělských ploch – sady, zahradnictví, ekofarmy bez chovu zvířectva.	<u>Hlavní využití:</u> pěstování zemědělských plodin a okrasných rostlin. <u>Přípustné využití:</u> sady, zahradnictví, ekofarmy bez chovu zvířectva.
Přípustné jsou drobné objekty do 300 m ² určené k distribuci a prodeji pěstovaných produktů, přístřešky a sezónní dočasné objekty.	<u>Přípustné využití:</u> distribuce a prodej pěstovaných produktů, přístřešky a sezónní dočasné objekty PPaPU: objekty do 300 m ² .
Nepřípustné jsou trvalé objekty nad 300 m ² a vícepodlažní, objekty pro výrobu a bydlení.	<u>Nepřípustné využití:</u> výroba a bydlení. PPaPU: max. 1 NP.

Vodní a vodohospodářské plochy (VH) / dříve: „VOP – vodní plochy“

K dříve vymezenému druhu plochy nebyly ustanoveny žádné podmínky využití.

Zemědělské plochy (ZP) / dříve: „OP – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny“

K dříve vymezenému druhu plochy nebyly ustanoveny žádné podmínky využití.

Změna č. 2 ÚP doplnila:

Tabulka č. E39: Plochy „OP“ ve Změně č. 2 ÚP

původní znění	možnost použití
Na plochách po těžbě v dobývacím prostoru, které jsou určené k rekultivaci, je přípustné v rámci rekultivace provádět zemní úpravy, které budou sloužit pro umístění zeleně dle regulativ pro plochy „LR“ – zeleň lesní.	<u>Přípustné využití:</u> u ploch ZPt – v rámci rekultivace – zemní úpravy, umístění zeleně. <u>Ruší se:</u> „regulativ pro plochy LR – zeleň lesní“ neexistuje, ani tyto plochy neexistují.

Zeleň krajinná (ZK) / dříve: „ZN – přírodní nelesní porosty“ + „ZNO – sportovní a rekreační zařízení v zeleni“ + „VKP – významné krajinné prvky“

Změna č. 2 ÚP doplnila:

Tabulka č. E40: Plochy „ZN“ ve Změně č. 2 ÚP

původní znění	možnost použití
Plochy ZN jsou nezastavitelné, navržené pro výsadbu dřevin a založení travnatých ploch, v kombinaci vysoké, střední a nízké zeleně.	<u>Ruší se:</u> Pojem „nezastavitelné“ je nepřesný, v plochách může být umístěna např. dopravní infrastruktura. <u>Hlavní využití:</u> výsadba dřevin a založení travnatých ploch (kombinace vysoké, střední a nízké zeleně).
Přípustné jsou vodní plochy, zařízení související s údržbou zelených ploch, pěší a cyklistické komunikace a potřebné	<u>Přípustné využití:</u> vodní plochy, zařízení související s údržbou zelených ploch, pěší a

podzemní a inženýrské sítě, jejichž trasy budou koordinované tak, aby minimálně na 60 % plochy byla umožněna ucelená výsadba dřevin, nenarušená ochrannými pásmy inženýrských sítí.	cyklistické komunikace, inženýrské sítě. <u>PPaPU</u> : minimálně na 60 % plochy bude 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.	<u>Přípustné využití</u> : zařízení související s údržbou zelených ploch, cyklostezky, inženýrské sítě, údržba a modernizace ČOV. (Poznámka: Pro ČOV byla Změnou č. 3 ÚP vymezena samostatná plocha.)
Dále jsou přípustná drobná zařízení související s funkcí oddychu a rekreace.	<u>Ruší se</u> : Není zřejmé, o jaké využití jde.
Cyklostezka, která bude procházet plochami ZN, bude budovaná jako samostatná komunikace.	<u>Přípustné využití</u> : cyklostezka. <u>Ruší se</u> : „samostatná komunikace“ – vyplývá z pojmu cyklostezka.
Její trasa bude určena dle samostatné studie.	<u>Ruší se</u> : Trasu bude řešit navazující dokumentace (DÚR), není jasné, co by měla studie řešit.
Šířka cyklostezky bude minimálně 3 m.	<u>PPaPU</u> : šířka cyklostezky min. 3 m.

6.2. Změny řešení ÚP

Změna č. 3 ÚP komplexně přepracovává formulaci textu výroku, a to jednak proto, že došlo ke změnám vymezení celých kategorií ploch (některé byly zrušeny, některé vznikly nově), dále pro celkovou nepřehlednost ustanovení.

Podmínky využití těchto ploch byly Změnou č. 3 ÚP doplněny či změněny následovně:

Bydlení venkovského typu (BV)

- doplněna přípustná využití doplňkového charakteru, aby bylo zřejmé jejich možné uplatnění,
- přípustná využití kolidující s nepřípustnými byla zařazena jako podmíněčně přípustná,
- zrušena možnost využití pro nerušící výrobu a zemědělskou výrobu, tato využití jsou nově soustředěna do ploch smíšených obytných,
- mezi podmíněčně přípustné nově doplněny další nerušící typy občanské vybavenosti (dříve pod pojmem jako „obslužná sféra“), např. veřejná správa, školství, zdravotnictví, sociální služby, církevní stavby apod.,
- u nepřípustných staveb doplněn příkladný výčet,
- min. % zeleně sníženo ze 60 % na 40 % s ohledem na předpokládanou velikost parcel a umožnění realizace i zpevněných ploch v rámci parcely,
- max. hladina zástavby byla nově formulována jako max. 12 m, což přibližně odpovídá dřívějšímu ustanovení „nizkopodlažní“ (= do 4 NP), tj. nevyžadující budování výtahu; ruší se možnost „středněpodlažních“ objektů (= do 8 NP) u starší obytné zástavby s ohledem na převažující výšku objektů v území 2 – 4 NP,
- doplněna podmínka pro plochu BV 10, že v ploše lze umístit pouze budovy mimo ochranné pásmo dálnice.

Občanské vybavení (OV)

- byly sdruženy v jeden druh plochy různé plochy občanského vybavení (mimo sport a hřbitov), sjednoceny podmínky využití ploch,
- doplněn příkladný výčet ploch občanského vybavení,
- doplněna přípustná využití doplňkového charakteru, aby bylo zřejmé jejich možné uplatnění,
- sjednocena max. zastavěná plocha na 50 %, u plochy OV 2 80 %,
- min. % zeleně sníženo z 50 % na 40 % s ohledem na umožnění realizace i zpevněných ploch v rámci parcely, u plochy OV 2 nestanoveno,
- max. hladina zástavby změněna z 3 NP na 15 m s ohledem na stavby, které mají nestandardní podlažnost a doplněno ustanovení pro stavby již nyní vyšší.

Občanské vybavení – sport (OS)

- plocha vydělena z ploch občanského vybavení, výčet přípustných využití omezen oproti plochám občanského vybavení bez specifikace,
- doplněna přípustná využití doplňkového charakteru, aby bylo zřejmé jejich možné uplatnění,
- v ploše OS 1 bylo omezení škály přípustných využití koncipováno jako méně přísné než v ostatních plochách pro sport, umožňuje se zde i další občanské vybavení,
- max. zastavěná plocha 40 % ponechána pouze u plochy OS 1, u ostatních ploch zrušena vzhledem k charakteru způsobu využití (otevřená hřiště),
- min. % zeleně ponecháno pouze u plochy OS 1 (a sníženo z 50 % na 40 %), u ostatních ploch zrušeno vzhledem k charakteru způsobu využití (otevřená hřiště),
- max. hladina zástavby změněna z 3 NP na 15 m s ohledem na stavby, které mají nestandardní podlažnost (např. tribuna),
- ruší se ustanovení, že plocha „nepřesáhne stávající zástavbu“, protože objekty občanského vybavení mají nárok být dominantou pro své okolí.

Občanské vybavení – hřbitov (OH)

Dříve vymezený druh plochy, pro který nebyly podmínky využití ploch ustanoveny, doplňují se proto Změnou č. 3 ÚP.

Veřejná prostranství (VP)

Dříve vymezený druh plochy, pro který nebyly podmínky využití ploch ustanoveny, doplňují se proto Změnou č. 3 ÚP.

Veřejná prostranství – zeleň (VZ)

Nově vymezený druh plochy, podmínky využití těchto ploch byly nově koncipovány Změnou č. 3 ÚP.

Smíšené obytné plochy (SO)

Nově vymezený druh plochy, podmínky využití těchto ploch byly odvozeny od podmínek ploch pro bydlení venkovského typu, ze kterých se vydělily rozšířením podmínečně přípustného využití.

Dopravní infrastruktura – silniční (DS)

Dříve vymezený druh plochy, pro který nebyly podmínky využití ploch ustanoveny, doplňují se proto Změnou č. 3 ÚP.

Dopravní infrastruktura – drážní (DD)

Dříve vymezený druh plochy, pro který nebyly podmínky využití ploch ustanoveny, doplňují se proto Změnou č. 3 ÚP.

Dopravní infrastruktura – vybavenost (DV)

Nově vymezený druh plochy, podmínky využití těchto ploch byly nově koncipovány Změnou č. 3 ÚP.

Technická infrastruktura (TI)

Nově vymezený druh plochy, podmínky využití těchto ploch byly nově koncipovány Změnou č. 3 ÚP.

Výroba a skladování – nerušící výroba (VN)

- rozšířena a upřesněna škála přípustného využití (o obchod a služby, stavebnictví, administrativu, vědu a výzkum),
- doplněna přípustná využití doplňkového charakteru, aby bylo zřejmé jejich možné uplatnění, včetně vybavenosti pro zaměstnance (stravování, školství, zdravotnictví, sport apod.),
- možnost ubytování zaměstnanců rozšířena pro všechny plochy dané kategorie,
- jako podmíněčně přípustná doplněna výstavba ČSPHm u ploch sousedících se stávající nebo budoucí sil. č. II/611,
- max. zastavěná plocha sjednocena na 60 % pro všechny plochy, dříve u některých ploch 50 %,
- min. % zeleně sjednoceno na 20 % pro všechny plochy (dříve u některých ploch 40 %), upravena formulace ploch zeleně jako veřejných prostranství (v %),
- zrušeno rozdělení na část zeleně v rámci areálu a část mimo areál,
- max. hladina zástavby sjednocena na 15 m, dříve u některých ploch bylo 12 m,
- upravena formulace stanovující postupnou výstavbu ploch výrobní zóny ve vztahu k přeložce sil. č. II/611,
- ve výrobní zóně u Mstětic zrušeno vedení trasy cyklostezky,
- nově doplněny podmínky výstavby v o.p. ropovodu.

Výroba a skladování – zemědělská výroba (ZV)

- rozšířena a upřesněna škála přípustného využití (o zemědělské služby, prodej chovatelských potřeb, domácího a exotického zvířectva a agroturistiku),
- doplněna přípustná využití doplňkového charakteru, aby bylo zřejmé jejich možné uplatnění, včetně vybavenosti pro zaměstnance (ubytování, stravování, školství, zdravotnictví, sport apod.),
- nově doplněna max. zastavěná plocha, min. % zeleně, max. hladina zástavby.

Výroba a skladování – zemědělská výroba – zahradnictví (ZVz)

- rozšířena a upřesněna škála přípustného využití (o chov domácího a exotického zvířectva),
- doplněna přípustná využití doplňkového charakteru, aby bylo zřejmé jejich možné uplatnění,
- nově doplněna max. zastavěná plocha.

Vodní a vodohospodářské plochy (VH)

Dříve vymezený druh plochy, pro který nebyly podmínky využití ploch ustanoveny, doplňují se proto Změnou č. 3 ÚP, včetně podmínek ochrany nezastavěného území (ve vztahu k § 18, odst. 5 stavebního zákona).

Zemědělské plochy (ZP)

Dříve vymezený druh plochy, pro který nebyly podmínky využití ploch ustanoveny, doplňují se proto Změnou č. 3 ÚP, včetně podmínek ochrany nezastavěného území (ve vztahu k § 18, odst. 5 stavebního zákona).

Zemědělské plochy s těžbou nerostných surovin (ZPt)

Nově vymezený druh plochy, podmínky využití těchto ploch byly nově koncipovány Změnou č. 3 ÚP, včetně podmínek ochrany nezastavěného území (ve vztahu k § 18, odst. 5 stavebního zákona).

Přírodní plochy (PP)

Nově vymezený druh plochy, podmínky využití těchto ploch byly nově koncipovány Změnou č. 3 ÚP, včetně podmínek ochrany nezastavěného území (ve vztahu k § 18, odst. 5 stavebního zákona).

Zeleň krajinná (ZK)

- rozšířena a upřesněna škála přípustného využití,
- doplněny podmínky ochrany nezastavěného území (ve vztahu k § 18, odst. 5 stavebního zákona), včetně pravidel plošného a prostorového uspořádání.

7. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

7.1. Rušený text výroku ÚP

Ve stávajícím ÚP nejsou vymezeny žádné stavby ani opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, tato oblast nebyla dosud řešena. Vymezené veřejně prospěšné stavby jsou pouze k vyvlastnění (odejmutí či omezení práv).

původní výrok	důvod rušení
Původní výrok ÚP (2007) Po projednání se zástupci obce bylo rozhodnuto o zařazení následujících ploch jako ploch pro veřejně prospěšné stavby: 1. Obchvat komunikace II/611, včetně kruhových objezdů a připojení na stávající komunikace. 2. Mimoúrovňové připojení obchvatu na dálnici D11. 3. Ochraný protihlukový val v šířce 15 m podél komerční zóny. 4. Kanalizační řady — dešťový sběrač severovýchod — dešťový sběrač severozápad 5. Rezerva pro rozšíření ČOV a retenční nádrž pro dešťovou vodu. 6. Rezerva pro elektro zařízení — trafostanice. 7. Územní rezerva hřbitova. 8. Územní rezerva pro školu — budova archivu, části parku 9. Cyklistické stezky Změna č. 1 ÚP (2011) Pro území změny č. 1 nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby. Změna č. 2 ÚP (2012) 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.	Je třeba provést revizi věcnou (některé stavby již byly realizovány) i formální (zařazení do VPS bylo neoprávněné nebo zbytečné).

Tyto stavby dříve navržené nemají vymezeny parcely, kterých se stavba dotýká, je třeba je proto chápat jako určené pouze pro vyvlastnění, předkupní právo nebylo vymezeno.

V následující tabulce je provedena analýza zařazení vymezených staveb do seznamu VPS, Změnou č. 3 ÚP jsou vyloučeny stavby:

- realizované (VPS lze ustanovit pouze na stavbu dosud nerealizovanou),
- stavby na pozemcích v majetku Městysu Nehvizdy (není komu vyvlastnit),
- příp. z jiných důvodů níže uvedených.

Tabulka č. E41: Přehled dříve navržených VPS

stavba dle textu	analýza	výsledek	právní titul vyvlastnění
1. Obchvat komunikace II/611, včetně kruhových objezdů a připojení na stávající komunikace	dosud nerealizováno	ponechává se pro vyvlastnění (Středočeský kraj), č. S2	§ 170, odst. 1, písm. a) SZ
2. Mimoúrovňové připojení obchvatu na dálnici D11	dosud nerealizováno, stavba zařazena jako VPS v ZÚR SK	ponechává se pro vyvlastnění (ČR, ŘSD), č. S1	§ 170, odst. 1, písm. a) SZ
3. Ochranný protihlukový val v šířce 15 m podél komerční zóny	realizován jen krátký úsek, zbylou část městys na své náklady realizovat nebude	ruší se VPS	—
4. Kanalizační rady – dešťový sběrač severovýchod, dešťový sběrač severozápad	stavba již byla realizována	ruší se VPS	—
5. Rezerva pro rozšíření ČOV a retenční nádrž pro dešťovou vodu	pozemek je ve vlastnictví Městysu Nehvizdy	ruší se VPS	—
6. Rezervy pro elektro zařízení – trafostanice	stavba není uvedena ve výkrese, nelze identifikovat	ruší se VPS	—
7. Územní rezerva hřbitova	pozemek je ve vlastnictví Městysu Nehvizdy; vyvlastnění u občanského vybavení nelze uplatnit	ruší se VPS	není uvedeno v § 170, odst. 1 SZ
8. Územní rezerva pro školu – budova archivu, části parku	vyvlastnění u občanského vybavení nelze uplatnit	ruší se VPS	není uvedeno v § 170, odst. 1 SZ
9. Cyklistické stezky	dva úseky, z nichž severní je ve vlastnictví Městysu Nehvizdy	severní úsek – ruší se VPS, jižní úsek ponechává se pro vyvlastnění (Městys Nehvizdy), č. S8	§ 170, odst. 1, písm. a) SZ
příjezdová cesta parc. č. 477/1 a 477/2 k.ú. Nehvizdy	stavba se nově vymezuje jako přestavba	ponechává se pro vyvlastnění (Městys Nehvizdy), č. S7	§ 170, odst. 1, písm. a) SZ

Původní čísla VPS se ruší, ponechané veřejně prospěšné stavby jsou nově očíslovány, pořadí čísel zohledňuje druh a hierarchii staveb.

7.2. Změny řešení ÚP

Veřejně prospěšné stavby (§ 170, odst. 1, písm. a))

Veřejně prospěšné stavby k vyvlastnění se vymezují na základě ustanovení § 2, odst. 1, bodů k), l), a dále § 170, odst. 1) písm. a) stavebního zákona. Jedná se o stavby dopravní a technické infrastruktury.

Vyvlastnění – odejmutí práv se uplatňuje u dopravní infrastruktury a u plošných zařízení technické infrastruktury. U liniových vedení technické infrastruktury se uplatní pouze omezení práv (břemeno).

Změna č. 3 ÚP mění rozsah veřejně prospěšných staveb a opatření takto:

- ruší vybrané stavby uvedené v tabulce E41 – pův. č. 1 část (ve stavu), dále č. 3 – 8 a 9 část (v majetku obce),
- ponechává jako veřejně prospěšné dříve vymezené stavby, nově značené S1, S2 a S7, a územní rozsah těchto staveb prostorově upravuje,
- ponechává beze změny stavbu S8 – jižní větev dříve vymezené cyklotrasy,
- doplňuje stavby nové – viz dále.

Změna č. 3 ÚP nově vymezuje veřejně prospěšné stavby, plynoucí ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (doplněna nová čísla S3, S5, S6, S9 a S10):

Tabulka č. E42: Přehled nově navržených VPS – dle ZÚR SK

stavba	analýza	výsledek	právní titul vyvlastnění
dle ZÚR SK D135 na dálnici D11 mimoúrovňová křižovatka Nehvizdy	dosud nerealizováno, v ÚP již je navrženo i zařazeno jako VPS	ponechává se pro vyvlastnění (ČR, ŘSD), č. S1	§ 170, odst. 1, písm. a) SZ
dle ZÚR SK D135 Koridor silnice č. II/245 – napojení Čelákovice na D11	stavba v ÚP dosud chybí, doplňuje se, chybí zařazení do VPS	doplňuje se do VPS pro vyvlastnění (Středočeský kraj), č. S3	§ 170, odst. 1, písm. a) SZ
dle ZÚR SK D202 Koridor vysokorychlostní železniční tratě Praha – Brno, úsek Praha – Poříčany	v ÚP zapracováno jako územní rezerva, změna na koridor v návrhu; chybí zařazení do VPS	doplňuje se do VPS pro vyvlastnění (ČR, SŽDC), č. S5	§ 170, odst. 1, písm. a) SZ
dle ZÚR SK D207 Koridor železniční tratě č. 231 – Mstětice, Čelákovice, přeložky, rekonstrukce	stavba v ÚP dosud chybí, doplňuje se, chybí zařazení do VPS	doplňuje se do VPS pro vyvlastnění (ČR, SŽDC), č. S6	§ 170, odst. 1, písm. a) SZ
dle ZÚR SK E02 Vedení 400 kV – TR Výškov – TR Čechy Střed (posílení)	stavba v ÚP dosud chybí, doplňuje se, chybí zařazení do VPS	doplňuje se do VPS pro vyvlastnění – omezení práv (ČR, ČEPS), č. S9	§ 170, odst. 1, písm. a) SZ
dle ZÚR SK R01 Ropovod Družba (přípolož / zkapacitnění v koridoru)	stavba v ÚP dosud chybí, doplňuje se, chybí zařazení do VPS	doplňuje se do VPS pro vyvlastnění – omezení práv (ČR, MERO), č. S10	§ 170, odst. 1, písm. a) SZ

Z předchozí koncepce ÚP nad to vyplývá veřejně prospěšná stavba krajské úrovně, která původně nebyla do VPS zařazena, zařazuje se Změnou č. 3 ÚP:

Tabulka č. E43: Přehled nově navržených VPS – další stavby

stavba	analýza	výsledek	právní titul vyvlastnění
přeložka silnice č. III/2455 – obchvat Nehvizdek	dosud nerealizováno, v ÚP nebylo zařazeno jako VPS	zařazuje se pro vyvlastnění (Středočeský kraj), č. S4	§ 170, odst. 1, písm. a) SZ

Další stavby dopravní a technické infrastruktury navržené v předchozích etapách ÚP nebo navržené Změnou č. 3 ÚP, u nichž by vyvlastnění bylo ve prospěch Městysu Nehvizdy, se nezařazují jako veřejně prospěšné, realizace těchto záměrů veřejně prospěšného charakteru bude zajištěna jinými prostředky.

Veřejně prospěšná opatření (§ 170, odst. 1, písm. b))

Veřejně prospěšná opatření k vyvlastnění se vymezují na základě ustanovení § 2, odst. 1, bodů k), m) a dále § 170, odst. 1, písm. b) stavebního zákona.

ÚP v předchozích etapách nenavrhoval ani Změnou č. 3 ÚP nenavrhuje žádná opatření ke snižování ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami (v území se neuplatňují), ani nejsou navržena opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny nebo k ochraně archeologického dědictví. Pro plochy pro ÚSES Městys Nehvizdy možnost vyvlastnění neuplatňuje.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu (§ 170, odst. 1, písm. c))
Nebyly vymezeny.

Asanace území (§ 170, odst. 1, písm. d))
Nebyly vymezeny.

8. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

8.1. Rušený text výroku ÚP

Ve stávajícím ÚP nejsou vymezeny žádné stavby ani opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, tato kapitola nebyla dosud řešena.

8.2. Změny řešení ÚP

Uplatnit předkupní právo je možné pro stavby dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury a pro veřejná prostranství, která nemají charakter dopravní infrastruktury (§ 101, odst. 1 stavebního zákona v souběhu s § 2 odst. 1 písm. k), l)).

Žádná taková stavba nebo veřejné prostranství se Změnou č. 3 ÚP nevymezují. Část ploch, které by bylo možné zařadit, již jsou v majetku Městysu Nehvizdy, pro ostatní Městys Nehvizdy toto právo neuplatnil ani dříve, ani ve Změně č. 3 ÚP z důvodu velkého zásahu do majetkových vztahů v území (předkupní právo je zapsáno do Katastru nemovitostí), realizace těchto záměrů veřejně prospěšného charakteru bude zajištěna jinými prostředky.

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

9.1. Rušený text výroku ÚP

Ve stávajícím ÚP nebyla tato kapitola dosud řešena.

9.2. Změny řešení ÚP

Kompenzační opatření nejsou Změnou č. 3 ÚP vymezena, protože Krajský úřad Středočeského kraje, orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv na prvky Natura 2000 a nebylo tak zpracováno ani Vyhodnocení vlivu Změnou č. 3 ÚP na prvky systému Natura 2000.

10. ROZSAH DOKUMENTACE

Ve výrokové části byl doplněn rozsah dokumentace výčtem textových a grafických částí, které jsou součástí výrokové části ÚP po uplatnění Změny č. 3 ÚP. Počet listů nemůže být uveden, výsledný text ÚP (výrok ÚP) bude až součástí Právního stavu ÚP Nehvizdy.

Na závěr dokumentace je uveden rozsah Změny č. 3 ÚP, a to jak výrokové části, tak části odůvodnění, včetně počtu listů textové části.

Z výkresu B4. Změny č. 3 ÚP se stane v Právním stavu ÚP Nehvizdy výkres A3., z výkresu B5. se stane výkres A6. Tyto výkresy byly doplněny do grafické části Odůvodnění pro lepší přehlednost výsledného stavu území.

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

1. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

1.1. Úvod

Zastavěné území je využito z významné části, mimo ploch veřejných prostranství je převážně zastavěno a nabízí jen málo proluk pro jednotlivé domy. Tyto proluky jsou v ÚP navrženy k zástavbě jako zastavitelné plochy. Dále jsou vymezeny nevyužité objekty a areály k přestavbě. Jedná se o tyto lokality:

- plochy bydlení – BV 1 (přestavba), BV 5 část, BV 8, BV 9, BV 11 část,
- smíšené obytné plochy – SO 2, SO 3, SO 5,
- plochy občanského vybavení – OV 2 (přestavba), OV 3 (přestavba),
- plochy výroby a skladování VN 2, VN 3, VN 5 (část), VN 6 (přestavba) ZV 1 (část), ZV 2 (část).

Z těchto ploch Změna č. 3 ÚP nově navrhuje plochy SO 5, OV 2 (rozšíření), OV 3, VN 5 (úprava tvaru plochy), VN 6. Ostatní návrhové plochy byly vymezeny již v předchozích etapách ÚP.

Rozsah zastavěného území:	111,0302 ha
• z toho stabilizované plochy:	98,4874 ha
- zastavěné	81,1752 ha
- veřejná zeleň	1,4750 ha
- veřejná prostranství a komunikace	15,8055 ha
- plochy ostatní (voda, krajinná zeleň):	0,0317 ha
• z toho plochy změn:	12,5428 ha
- plochy přestavby	7,6683 ha
- plochy zastavitelné	3,7602 ha
- veřejná zeleň	0,1347 ha
- plochy navržených veřejných prostranství	0,3544 ha
- plochy ostatní (voda, krajinná zeleň)	0,6252 ha

1.2. Bilance změn v území

1.2.1. Plochy bydlení a smíšené obytné plochy

V tabulce uvedené v závěru kapitoly v širším uspořádání je uvedena bilance změn v území s ohledem na plochy bydlení a plochy smíšené obytné. Plochy smíšené obytné nebyly dosud součástí ÚP Nehvizdy a doplňují se Změnou č. 3 ÚP, v převážné většině vyčleněním z dříve vymezených ploch bydlení.

Ve stávajícím územním plánu jsou plochy bydlení zařazeny do dvou druhů ploch s rozdílným způsobem využití – „OV – všeobecně obytné v rozvojových plochách“ a „OVS – všeobecně obytné ve stávající zástavbě“. Tyto názvy neodpovídají § 4 vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění. Jedním z úkolů Změny č. 3 ÚP je proto také změna názvů druhů ploch.

Nově byly plochy bydlení označeny: „Bydlení venkovského typu (BV)“ a samostatně z nich byly Změnou č. 3 vyčleněny plochy „Smíšené obytné plochy (SO)“.

Položky uvedené v tabulce slovem „stav“ a označené „*“ vyjadřují plochy, které byly v předchozím stupni ÚP Nehvizdy vedeny jako stabilizované, avšak ve skutečnosti nebyly v době vydání Změny č. 2 ÚP ještě zastavěny, jsou proto Změnou č. 3 ÚP považovány za zastavitelné plochy a ne plochy stabilizované.

Z tabulky je patrné, že před Změnou č. 3 ÚP bylo v území vymezeno 37,5474 ha zastavitelných ploch pro bydlení, po Změně č. 3 ÚP 35,8078 ha zastavitelných ploch pro bydlení a pro smíšené obytné funkce.

Zastavěno bylo 7,3161 ha, převedeno na jiné funkce 0,4255 ha a nově vymezeno 6,0020 ha ploch bydlení a ploch smíšených obytných jako náhrada za plochy zastavěné od doby Změny č. 2 ÚP. Nově vymezené zastavitelné plochy tedy pouze kompenzují úbytek dříve vymezených ploch a celkový rozsah zastavitelných ploch pro bydlení a smíšené obytné plochy se snižuje.

1.2.2. Plochy výroby

V tabulce uvedené v závěru kapitoly v širkovém uspořádání je uvedena bilance změn v území s ohledem na plochy výroby – jedná se o plochy výroby nerušící, výroby zemědělské, a plochy pro zahradnictví.

Ve stávajícím územním plánu jsou plochy výroby zařazeny do tří druhů ploch s rozdílným způsobem využití – „VN – komerční plochy, nerušící výroba, sklady“, „ZV – zařízení a stavby sloužící zemědělské výrobě“ a „ZVO – plochy pro zemědělskou komerci“.

Tyto názvy neodpovídají § 11 vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění. Jedním z úkolů Změny č. 3 ÚP je proto také změna názvů druhů ploch.

Nově byly plochy výroby označeny: „Výroba a skladování – nerušící výroba (VN)“, „Výroba a skladování – zemědělská výroba (ZV)“ a „Výroba a skladování – zemědělská výroba – zahradnictví (ZVz)“.

Položky uvedené v tabulce slovem „stav“ a označené „*“ vyjadřují plochy, které byly v předchozím stupni ÚP Nehvizdy vedeny jako stabilizované, avšak ve skutečnosti nebyly v době vydání Změny č. 2 ÚP ještě zastavěny, jsou proto Změnou č. 3 ÚP považovány za zastavitelné plochy a ne plochy stabilizované.

Z tabulky je patrné, že před Změnou č. 3 ÚP bylo v území vymezeno 126,3353 ha zastavitelných ploch pro výrobu, po Změně č. 3 ÚP 114,9582 ha zastavitelných ploch pro výrobu.

Zastavěno bylo 9,4843 ha, převedeno na jiné funkce 5,1915 ha a nově vymezeno 3,2987 ha ploch pro výrobu jako náhrada za plochy zastavěné od doby Změny č. 2 ÚP. Nově vymezené zastavitelné plochy tedy pouze kompenzují úbytek dříve vymezených ploch a celkový rozsah zastavitelných ploch pro výrobu se snižuje.

1.2.3. Plochy veřejné vybavenosti a zeleně

Hranice navrženého obvodu zástavby se přesto, že se snižuje rozsah zastavitelných ploch pro bydlení, smíšené obytné plochy a pro výrobu, rozšiřuje. Důvodem je doplnění ploch veřejné infrastruktury, které byly v předchozích etapách ÚP poddimenzovány, zvláště ploch občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury, veřejná prostranství a komunikace a plochy krajinné zeleně.

Tabulka č. F1: Bydlení a smíšené obytné plochy

původní kód	nový kód	původní výměra	zastavěno	zastavitelná bez změny	změna z bydlení na smíš. obytné p.	změna na jiné funkce	nové využití plochy zastavěných nebo zastavitelných	přírůstek	důvod přírůstku	nová výměra
OV1	BV 6	5,4524		5,4524				0,0329	formální změna – zrušen návrh vnitřní komunikace	5,4853
OV2 – část v ul. Do Nehvizdek	SO 3 a SO 4 část	1,0862	0,4178		0,6684					0,6684
OV stav jižně OV2*		0,4152		0,4152						0,4152
OV2 - část v ul. Na zámku sever	SO 1	1,4298			1,4298			0,5176		1,9474
OV stav - část Na zámku střed *	zbylá část jako BV 5	4,2719	3,5676	0,7043						0,7043
OV bez označení - část Na zámku jih	BV 4	0,9036		0,9036				0,2718	formální změna - ochranná zeleň změněna na překryvný prvek, o který byla plocha rozšířena	1,1754
OV3	BV 2	2,4184		2,4184				0,8379	rozšíření plochy	3,2563
OV4 + komunikace	BV 12	10,8564	3,3307	7,4785		0,0472	veřejná zeleň VZ 7 část	3,3985	rozšíření plochy	10,8770
OV5	SO 4 část	1,5024			1,5024			0,0280	rozšíření plochy	1,5304
OV stav mezi OV2 a OV5 *		1,4298		1,4298						1,4298
OV6	BV 7	0,5481		0,5375		0,0106	veřejná prostranství - stav	0,2505	formální změna - upřesnění zákresu do katastrální mapy	0,7880
OV7	BV 1	3,9297		3,562		0,3677	občanské vybavení OV 2 část			3,5620
OV stav *	BV 8	0,3724		0,3724						0,3724
OV stav *	BV 9	0,2587		0,2587						0,2587
OV stav *	BV 10	1,4589		1,4589						1,4589
OV stav *	BV 11	1,1007		1,1007						1,1007
nová	BV 3	0						0,4907		0,4907

OV stav *	SO 2	0,1128			0,1128				0,1128
nová	SO 5	0						0,1741	0,1741
celkem před Zm3		37,5474	7,3161	26,0924	3,7134	0,4255			
celkem po Zm3				26,0924	3,7134			6,0020	35,8078

Tabulka č. F2: Plochy výroby – výroba nerušící, výroba zemědělská, zahradnictví

původní kód	nový kód	původní výměra	zastavěno	zastavitelná bez změny	změna na jiné funkce	nové využití plochy zastavěných nebo zastavitelných	přírůstek	důvod přírůstku	nová výměra
VN1	VN 13 + VN 15 část	25,6306	3,5774	18,0321	4,0211	výroba a veřejná prostranství - stav; bydlení BV 12 část, veřejná zeleň VZ 7 část			18,0321
VN2	VN 15 část	2,8772	0,0103	2,6904	0,1765	tech. infrastruktura TI stav; veřejná zeleň VZ 6 část	0,0863	formální změna - zrušen návrh vnitřní komunikace	2,7767
VN3 západní část	VN 19	3,8287		3,8287					3,8287
VN3 východní část	stav	2,3936	2,3936			výroba, veřejná prostranství - stav			0,0000
VN4	VN 5 + VN 16 část	4,1310		4,0015	0,1295	bydlení BV 7 část, veřejná zeleň VZ 5 část	0,0970	dorovnání ploch	4,0985
VN5	VN 16 část	1,9011		1,8776	0,0235	veřejná zeleň VZ 5 část	0,1791	formální změna - zrušen návrh vnitřní komunikace; dorovnání ploch	2,0567
VN6	VN 16 část	9,1417		9,1417			0,2145	formální změna - zrušen návrh vnitřní komunikace; dorovnání ploch	9,3562
VN7	VN 17	7,3076		7,3076					7,3076
VN8 + VN9	VN 18	13,5993		13,5993					13,5993

původní kód	nový kód	původní výměra	zastavěno	zastavitelná bez změny	změna na jiné funkce	nové využití plochy zastavěných nebo zastavitelných	přírůstek	důvod přírůstku	nová výměra
VN10	VN 12 + VN 14	11,4023	3,3149	8,0649	0,0225	výroba - stav; veřejná zeleň VZ 8 část			8,0649
VN11 západní část	VN 9	6,5492		6,4473	0,1019	DS stav	0,3345	rozšíření plochy	6,7818
VN11 východní část	VN 11	1,0756		1,0756					1,0756
VN bez označení	VN 7	1,7000		1,7000					1,7000
VN bez označení	VN 8	6,9922		6,9922					6,9922
VN stav*	VN 1	0,5213		0,5213			0,2509		0,7722
VN stav*	VN 2	0,6953		0,6953					0,6953
VN stav*	VN 3	0,2191		0,2191					0,2191
VN stav*	VN 4	0,1599		0,1599					0,1599
VN stav*	VN 10	1,8905		1,5704	0,3201	zeleň krajinná ZK 29			1,5704
ZV stav	VN 6	3,1583		3,1583		přestavba plochy, změna zařazení z jednoho druhu výroby do jiného			3,1583
ZV bez označení + ZV stav*	ZV 1	2,8076		2,8076			0,6520	rozšíření plochy	3,4596
ZV stav*	ZV 2	3,4599		3,4599			1,0021	rozšíření plochy	4,4620
ZV stav*	ZV 3	0,7579		0,7579			0,1213	formální změna - ochranná zeleň zahrnuta do plochy	0,8792
ZV stav*	ZV 4	0,3784		0,3784			0,3610		0,7394
ZVO1	ZVz 1 část	7,1403		7,1403					7,1403
ZVO2 západní část	ZVz 2	2,8293		2,4329	0,3964	výroba VN 9 část, zeleň krajinná ZK 29			2,4329
ZVO2 východní část	ZVz 1 část	3,7874	0,1881	3,5993		VN stav			3,5993
celkem před Zm3		126,3353	9,4843	111,6595	5,1915				
celkem po Zm3				111,6595			3,2987		114,9582

2. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

2.1. Vstupní údaje

Stávající počet obyvatel

Stávající počet obyvatel: 2077 (1. 1. 2012), 2165 (31. 12. 2012)

Stávající počet domů a bytů

Trvale obydlené domy (1. 1. 2012): 504

Trvale obydlené byty (1. 1. 2012): 739

Kapacita návrhových ploch

V obci je navržena kapacita ploch pro bydlení a ploch smíšených obytných (zastavitelné plochy a plochy přestavby), dosud nezastavěných, 307 + 20 RD = 327 RD.

Průměrný počet obyvatel na trvale obydlený dům a byt

Průměrné stávající obydlení k 1. 1. 2012 bylo 2,81 obyvatel / byt, resp. 4,12 obyvatel na dům. Budoucí vývoj přinese pravděpodobně snižování počtu obyvatel na byt: nyní nastěhované převážně mladé rodiny s 1 – 2 dětmi budou zasaženy přirozeným vývojem, děti dospějí a odstěhují se, snížení průměru přináší i rozvodovost. Proto lze do budoucna při ustálení demografické struktury počítat s cca 2,5 obyvatel na RD (byt) – převážná většina nových domů budou rodinné domy s 1 bytem.

Cílový počet obyvatel obce

Po realizaci zastavitelných ploch bude cílový počet obyvatel:

- stav 2165 obyvatel
- nárůst $327 \times 2,5$ až $2,8 = 818$ až 916 obyvatel
- rozestavěné objekty cca 10, tj. $10 \times 2,5$ až $2,8 = 25$ až 30 obyvatel
- celkem 3008 až 3111

2.2. Vyhodnocení potřeb obce

2.2.1. Vyhodnocení dle počtu obyvatel

Vývoj počtu obyvatel v obci od r. 2001 odráží umístění obce v rozvojové oblasti a z ní plynoucí rozvojové tlaky na obec v oblasti bydlení:

Tabulka č. F3: Počet obyvatel v posledních letech k 31.12.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
městys Nehvizdy	888	927	1045	1113	1185	1308	1461	1651	1841	1957	2077	2165

Rychlost nárůstu obyvatel v obci mezi lety 2001 a 2012 byla enormní, z 888 obyvatel ke konci r. 2001 na 2165 obyvatel ke konci r. 2012, tj. na cca 244 % původní velikosti (nárůst o 144 % za 11 let).

Odpovídá přírůstku cca **116 obyvatel za rok**.

Z tohoto ukazatele plyne, že obec je součástí rozvojového území a že potřeby území neodráží pouze přirozený vývoj v území, ale zahrnují také rozvojové tlaky vnější.

Při respektování stávající rychlosti vývoje počtu obyvatel v území zahrnujícího vnější rozvojové tlaky se pro budoucích 20 let jedná:

- při srovnatelném lineárním přírůstku ročním (cca 116 obyvatel za rok) o cca 2320 nových obyvatel;

- při srovnatelném dynamickém přírůstku procentuálním (vztaženo k velikosti obce; čím větší obec, tím rychleji roste) by byl další nárůst ve stejné dynamice zcela nezvladatelný – pro porovnání: o 144 % za 11 let, zaokrouhlo o 130 % za 10 let, což při výchozím počtu 2165 obyvatel činí za prvních 10 let 4979 obyvatel, za dalších 10 let o 130 % z 4979 obyvatel by činil cílový počet 11453 obyvatel.

Dynamický přírůstek je tedy pro řešené území zcela neúnosný a nesmyslný. Rovněž pouhý lineární přírůstek 2320 obyvatel za 20 let je hranicí, která by neměla být překročena, ani dosažena.

Počet 2320 obyvatel odpovídá (při obydlenosti 2,5 až 2,8 obyvatel na dům) 829 až 928 domům.

Územním plánem navržený rozvoj ploch obytných a smíšených obytných 327 RD je asi třetinový oproti aproximaci demografického vývoje za posledních 11 let. To představuje při průměru 2,5 – 2,8 obyvatel na dům 818 až 916 nových obyvatel a odpovídá při stávajícím tempu rozvoje sídla řádově kapacitě na cca 7,0 až 7,9 let. Třetinový rozsah navržených ploch než vyplývá z prosté aproximace demografického vývoje je dán především:

- 1) limitující kapacitou stávající i budoucí veřejné infrastruktury obce – viz kap. F.2.3.,
- 2) požadavkem na zachování současného charakteru sídla, jeho obytných kvalit, uchování prožitku domova stávajících obyvatel – viz kap. F.2.4.

2.2.2. Vyhodnocení dle počtu domů

Tabulka č. F4: Vývoj počtu trvale obydlených domů

rok	počet trvale obydlených domů
2001 (SLDB)	257
2011 (SLDB)	556
1. 1. 2012	504

Rychlost nárůstu počtu domů v obci mezi lety 2001 a 2012 byla enormní, o 247 domů za cca 11 let, tj. cca **22,5 domu za rok**.

Z tohoto ukazatele rovněž plyne, že obec je součástí rozvojového území a že potřeby území neodráží pouze přirozený vývoj v území, ale zahrnují také rozvojové tlaky vnější. Tomu odpovídá návrh zastavitelných ploch.

Při respektování stávající rychlosti vývoje počtu trvale obydlených domů v území zahrnujícího vnější rozvojové tlaky se pro budoucích 20 let jedná při srovnatelném lineárním přírůstku ročním (cca 22,5 RD za rok) o cca 450 nových domů (většina z nich jako RD).

Navržený rozvoj ploch obytných a smíšených obytných 327 RD odpovídá řádově stávajícímu demografickému vývoji v obci obce na cca 14,5 let.

Zhodnocení celkové

Při porovnání tendence vývoje území podle počtu obyvatel a podle počtu domů vychází různé výsledky, protože nová zástavba za posledních 11 let má odlišné parametry než zástavba obce před r. 2000 a i než předpokládaná budoucí zástavba s převahou RD.

Porovnáním výsledků při lineárním růstu pro následujících 20 let bude dostačovat návrh obytných ploch na 7 až 14 let, avšak takto rychlý vývoj není v zájmu obce – viz kap. F.2.4., proto lze považovat vymezené návrhové plochy dostatečné z hlediska rozsahu a jejich zástavba by měla být rozložena ve větším časovém horizontu – cca 20 let.

Změny, které přinesla Změna č. 3 ÚP

Vymezený rozsah návrhových ploch pro bydlení zahrnuje některé změny v území navržené Změnou č. 3 ÚP. V důsledku změn navržených Změnou č. 3 ÚP budou volné kapacity změněny takto:

Tabulka č. F5: Změny v plochách bydlení a smíšených obytných

	plocha (m ²)	počet RD*)	počet obyvatel	
			2,5 ob./byt	2,8 ob./byt
rozsah návrhových ploch pro bydlení po Změně č. 2 ÚP	272976	251	628	703
beze změny	234990	213	533	597
- z toho dosud nezastavěno, zařazeno Změnou č. 3 ÚP jako BV	198983 36007	199 14		
- z toho dosud nezastavěno, zařazeno Změnou č. 3 ÚP jako SO				
úbytek	37985	38	95	1,7
- z toho zastavěno	33838	34		
- z toho změna na jiné navržené využití	4147	4		
oprava – plochy v ÚP jako stabilizované, třebaže dosud nebyly realizovány – Změna č. 3 ÚP je mění na zastavitelné	44920	54	105	118
- z toho BV oprava	38950	51		
- z toho SO oprava	5970	3		
přírůstek – rozšíření návrhových ploch Změnou č. 3 ÚP	64581	60	150	168
- z toho BV plochy – změna z jiné dříve navržené zastavitelné plochy	10117 47266	10 47		
- z toho BV plochy nově vymezené Změnou č. 3 ÚP	7198	3		
- z toho SO plochy nově vymezené Změnou č. 3 ÚP				
nový rozsah ploch po Změně č. 3 ÚP	344576	327	818	916

*) Pro plochy typu BV je počítáno bilančně 1000 m² / RD (zahrnuje také komunikace, plochy zeleně, parkoviště apod.), se zohledněním provedené parcelace; pro plochy SO je odhad vztažen k počtu pozemků s předpokladem 1 RD (1 byt) na pozemek, kde bude zároveň provozována i jiná nerušící funkce.

Územním plánem dříve vymezené plochy pro bydlení 31,7896 ha (návrh 27,2976 ha + oprava 4,4920 ha), při počtu bilančního návrhu domů 305 (251 + 54), jsou jednak redukovány zastavěním, jednak změnou na jiné druhy ploch (zeleň, občanské vybavení), tento úbytek je kompenzován novými návrhy, přičemž rozšíření plochy BV 12 odpovídá cca zastavění části této plochy, rozšíření ploch v severní části Nehvizd souvisí s doplněním návrhových ploch v proluce mezi sídlem a připravovanou cyklostezkou.

2.3. Limitující kapacity veřejné infrastruktury

Kapacita mateřské školy

V obci je mateřská škola v ul. Na Příštipku, ve dvou budovách s celkem 8 třídami s kapacitou 187 dětí.

Jeden ročník dětí činí cca 1 % populace, děti předškolního věku (3 – 7 let, tj. 4 ročníky) cca 4 % populace, tj. při stávajícím počtu obyvatel cca 2165 a při standardní demografické struktuře činí děti předškolního věku 87 dětí. Při počtu max. 24 dětí ve třídě to představuje 4 třídy MŠ.

Vzhledem k nestandardnímu demografickému složení (nově nastěhovalí obyvatelé v nových domech představují cca 2/3 obyvatel obce), je však počet předškolních dětí v obci výrazně vyšší.

Dle SLDB 2011 byly děti ve věku 0 – 4 let (nyní v r. 2013, o dva roky později, jsou ve věku 2 – 6 let) v počtu 155 + 102 = 257 dětí.

Tento počet zdaleka převyšuje počet dětí sídla při průměrném rozložení demografické struktury (87 versus 257 dětí), kapacita zřízená obcí 187 dětí pokrývá část stávající potřeby, avšak do budoucna je zřejmé, že po ustálení demografické struktury bude kapacita nadbytečná. Rozsah 8 tříd ve dvou budovách (Na Příštipku čp. 226 a čp. 135), zvláště ve spojení se základní školou, dává obci větší manévrovací prostor při budoucích změnách demografické struktury, při úbytku dětí předškolního věku mohou být plochy využity pro třídy ZŠ, později pak pro jiné funkce veřejné infrastruktury.

Změna č. 3 ÚP proto nenavrhuje vymezení nových ploch pro předškolní zařízení.

Kapacita základní školy

V obci je základní škola ve dvou budovách (Na Příštipku čp. 226 a Bedřicha Mouchy čp. 243), s kapacitou 7 tříd (5 + 2), s počtem žáků 178 (130 + 48).

Na 1000 obyvatel průměrně připadá 136 dětí školního věku, tj. při stávajícím počtu obyvatel cca 2165 činí děti školního věku cca 295 dětí, tj. 10 školních tříd.

Dle SLDB 2011 byly děti ve věku 5 – 14 let (nyní v r. 2013, o dva roky později, jsou ve věku 7 – 16 let) v počtu $28 + 110 + 85 = 223$ dětí.

Na rozdíl od předškoláků je stávající počet žáků škol (cca 223 dětí, min. 8 tříd) nižší než bilanční – průměrný (cca 295 dětí, min. 10 tříd), kapacita základní školy (178 dětí, 7 tříd) však nedosahuje ani na současné potřeby. Ve spojení se současným převisem dětí předškolního věku je pak zřejmé, že se tato demografická vlna během několika let přelije z kategorie předškolních dětí do kategorie školních žáků.

Městys Nehvizdy proto v současné době připravuje výstavbu nové školní budovy v ploše přestavby OV 2, rozšíření této plochy severním směrem je navrženo Změnou č. 3 ÚP.

Kapacita čistírny odpadních vod

Obec má ČOV na které jsou čištěny odpadní vody, s kapacitou 2800 EO, připravuje v nejbližších letech intenzifikaci na 5000 EO.

Současný počet obyvatel je 2165, územní plán po zapracování změn plynoucích ze Změny č. 3 ÚP navrhuje plochy obytné a smíšené obytné zástavby s kapacitou celkem 3008 až 3111 obyvatel. Kapacita ČOV je tedy dostatečná pro plochy bydlení v současné době, nedostačuje pro celý plánovaný rozvoj, který však bude pokryt plánovanou intenzifikací.

Na ČOV bude napojena i výrobní zóna. Plošná kapacita výrobní zóny je rozsáhlá, budoucí využití není konkrétně dáno, počet napojovaných EO bude tedy záviset na charakteru využití plochy a na počtu zaměstnanců. Plánovaná intenzifikace ČOV bude dostačovat pro rozvoj bydlení a stávající výrobní plochy, při napojování nových výrobních ploch bude třeba vždy opětovně prověřit kapacity ČOV a v případě limitní kapacity provést další přestavbu a rozšíření ČOV (plocha TI 1).

2.4. Únosnost rychlosti vývoje území – zachování charakteru obce

Vývoj v území, který umožňuje přirozenou reakci území na novou výstavbu, tj. srůstání starého a nového (vzájemného ovlivnění charakteru starého a nového území, stejně jako starousedlíků a přistěhovalců) a který umožňuje dostatečný časový a organizační prostor na vznik doplňující veřejné infrastruktury (dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení, veřejných prostranství a hřišť), má limitní hodnotu přírůstku cca 4 – 5 % obyvatel za rok, tj. 100 % odpovídá generační výměně 20 – 25 let.

Tato hranice byla v uplynulých cca 11 letech překročena mnohonásobně (obec se zvětšila za 11 let 2,5 ×).

Aplikováno pro budoucnost: Při současném počtu obyvatel 2165 by za následujících 20 let neměl přírůstek obyvatel činit více než dalších 2165 obyvatel, tj. při průměru 2,5 – 2,8 obyvatel na dům to představuje 773 – 866 RD. Tato hodnota dalece převyšuje rozsah navržených návrhových ploch ÚP po Změně č. 3 ÚP, tj. ÚP bude tlumit stávající rychlost vývoje a působit kladně na sociální soudržnost sídla.

Překotný vývoj totiž s sebou nese nejen následky funkční a technické, zhodnocené v předchozí kapitole, ale také důsledky prostorové a z nich pramenící i psychologické:

- rozdílné charaktery obytného prostředí různých částí sídla,
- špatná komunikace mezi starousedlíky a přistěhovalým obyvatelstvem,
- rozdílné názory mezi starousedlíky a přistěhovalým obyvatelstvem na způsob využívání území obce (venkovský / městský),
- ztráta identifikace obce jako domova u starousedlíků, chybějící vztah k obci u nově přistěhovalých,

- konkurence při využívání nedostatečné kapacity zvl. veřejných prostranství a zeleně.

V zájmu obce je proto:

1) do budoucna hájit již vymezený rozsah zastavitelných ploch a další nové zastavitelné plochy nevymezovat;

2) novou zástavbu realizovat v delším časovém horizontu (např. 20 let) tak, aby rozsah veřejné infrastruktury obce mohl reagovat na vývoj území (místní komunikace, inženýrské sítě, kapacita ČOV, kapacita předškolního a školního zařízení, rozsah ploch zeleně v obci apod.) a aby byl nabídnut dostatečný časový prostor pro sžívání obou skupin obyvatel.

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

Širší vztahy jsou zobrazeny ve výkrese č. B2. Výkres širších vztahů.

Řešené katastrální území Nehvizdy 702405 sousedí s obcemi a jejich katastrálními územími:

- obec Zeleneč (k.ú. Mstětice, 792764) na severozápadě
- město Čelákovice (k.ú. Čelákovice, 619159) na severu
- město Čelákovice (k.ú. Záluží u Čelákovic, 619230) na severovýchodě
- obec Vyšehořovice (k.ú. Kozovazy, 788490) na východě
- obec Vyšehořovice (k.ú. Vyšehořovice, 788503) na jihovýchodě
- obec Horoušany (k.ú. Horoušany, 644803) na jihu
- obec Jirny (k.ú. Jirny, 660922) na západě

Z hlediska společného využívání území, dopravní a technické infrastruktury a územního systému ekologické stability byly zaznamenány následující vztahy:

obec Zeleneč, k.ú. Mstětice

- plochy pro ÚSES – zajištění návaznosti LBK 13-14, LBK 14-15, • návaznost stávající trasy vodovodního přívaděče pro Nehvizdy, vzdušného vedení VVN, navrženého koridoru vedení 400 kV, vedení VVTL plynu, ropovodu, navrženého koridoru přípolože ropovodu, vedení produktovodu, katodové ochrany produktovodu, sdělovacího vedení,
- území obcí jsou propojeny trasou sil. č. III/2453 a koridorem přestavby železniční tratě č. 231.

město Čelákovice, k.ú. Čelákovice

- plochy pro ÚSES – zajištění návaznosti LBK 12-13, LBK 13-14,
- návaznost stávající trasy vodovodu (přes k.ú. Mstětice), vzdušného vedení VN, vedení VTL plynu, sdělovacího vedení,
- na území k.ú. Čelákovice je umístěn vodojem pro Nehvizdy,
- území obcí nejsou přímo propojeny komunikacemi.

město Čelákovice, k.ú. Záluží u Čelákovic

- plochy pro ÚSES – zajištění návaznosti LBK 10-11,
- návaznost stávající trasy vodovodu do Nehvizdek, vzdušného vedení VVN, navrženého koridoru vedení 400 kV, vzdušného vedení VN, vedení VVTL plynu, produktovodu, sdělovacího vedení,
- území obcí jsou propojeny trasami sil. č. II/611 a III/2455, trasou navržené přeložky silnice č. III/2455 (plocha DS 4) a koridorem pro sil. č. II/245 (DS 3).

obec Vyšehořovice, k.ú. Kozovazy

- plochy pro ÚSES – zajištění návaznosti LBK 9-K67 a LBK 8-9,
- návaznost stávající trasy vzdušného vedení VVN, produktovodu,
- území obcí jsou propojeny trasou dálnice D11, trasou sil. č. III/2455, navrženou trasou koridoru vysokorychlostní železniční tratě.

obec Vyšehořovice, k.ú. Vyšehořovice

- území obcí nejsou propojeny plochami pro ÚSES,
- území obcí nejsou přímo propojeny inženýrskými sítěmi,
- území obcí jsou propojeny trasou sil. č. III/2455.

obec Horoušany, k.ú. Horoušany

- plochy pro ÚSES – zajištění návaznosti LBK 4-18, LBK 4-5 a LBC 5,
- návaznost stávající trasy vzdušného vedení VN, ropovodu, navrženého koridoru přípoje ropovodu, sdělovacího vedení,
- území obcí jsou propojeny trasou sil. č. III/10163.

obec Jirny, k.ú. Jirny

- plochy pro ÚSES – zajištění návaznosti LBK 5-6, LBK 6-16, LBK 6-18, LBK 16-17, LBC 16, LBC 17,
- návaznost stávající trasy vzdušného vedení VN, vedení STL plynu, katodové ochrany produktovodu, sdělovacího vedení,
- území obcí jsou propojeny trasami dálnice D11 a sil. č. II/611, navrženou trasou koridoru vysokorychlostní železniční tratě.

H. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Zadání Změny č. 3 územního plánu Nehvizdy bylo splněno s následujícími upřesněními:

• ke kap. II/1 Sledované cíle zlepšení oproti dosavadnímu stavu

Byly zpracovány nové požadavky plynoucí ze ZÚR SK (koridory pro silnici, železnici, vysokorychlostní železnici, přípoje ropovodu, vedení VVN) viz kap. A.2.1.2. Textové části II. Odůvodnění.

Nově byl zpracován a do ÚP zpracován ÚSES. Pásky zeleně kolem sídel a kolem komunikací byly upraveny. Vymezena plocha pro lesopark (ZK 20) v území po dokončené těžbě, včetně pěší komunikace.

Upraven rozsah návrhových ploch pro bydlení.

Rozšířena plocha pro čistírnu odpadních vod (TI 1).

Aktualizována síť stávajících účelových komunikací a navržených ploch pro nové komunikace v sídle a v krajině (pěší, cyklistické).

Sportovní plochy byly rozšířeny o novou plochu (OS 2).

Občanské vybavení doplněno o plochy OV 2 – rozšíření a OV 3.

Navrženy nové trasy pro pěší a cyklisty (v plochách VP 1, VP 2, VZ 4 až VZ 7).

Využití obnovitelných zdrojů energie řešeno v textové části.

• ke kap. II/2 Požadavky na ochranu hodnot území městyse

Hodnoty byly doplněny do textové části – viz kap. 2.3. Ochrana hodnot území Textové části I. Protierozní opatření mohou být umísťována v rámci ploch zemědělské půdy i ploch zeleně krajinné.

Byl rozšířen návrh ploch pro zeleň (zeleň krajinná, přírodní plochy, veřejná zeleň), se stromovým a keřovým patrem, rozšířeny plochy pro zeleň kolem sídla Nehvizdy, aktualizován rozsah ploch kolem Nehvizdek, doplněny plochy pro ÚSES.

• ke kap. II/3 Požadavky na změnu charakteru městyse

Rozšířeny plochy veřejné zeleně a krajinné zeleně (včetně ploch pro ÚSES, cyklostezky).

• ke kap. II/4 Požadavky na urbanistickou koncepci

Byl aktualizován stav celého území, tj. Změna č. 3 ÚP řeší mimo jiné také větší počet změn směřujících do stabilizovaných ploch (aktualizace skutečného stavu), bylo aktualizováno vymezení zastavěného území.

Na základě vyhlášky č. 501/2006 Sb. §§ 4 – 19 byly stávající plochy s rozdílným způsobem využití nově zaříděny a přejmenovány.

Plochy bydlení: Byly rozšířeny – plocha BV 1 (dříve „OV7“) rozšířena o plochu BV 3; plocha BV 2 (dříve „OV3“) rozšířena severním směrem; plocha BV 12 (dříve „OV4“) rozšířena na úkor dříve vymezených zastavitelných ploch pro výrobu, zrušena vnitřní síť navržených komunikací; plocha SO 1 (dříve „OV2“) rozšířena severním směrem.

Plochy občanského vybavení: Byla doplněna plocha pro sport OS 2, rozšířena plocha pro MŠ a ZŠ (nově OV 2) a plocha OV 1 na úkor plochy pro sport OS 2.

Plochy výroby a skladování: byly rozšířeny severním směrem plochy ZV 1 a ZV 2 (zemědělská výroba), nově vymezena plocha přestavby na výrobu nerušící VN 6 v Nehvizdkách.

Plochy zeleně: Byly posunuty pásy zeleně VZ 7 a ZK 1 a ZK 2 na úkor ploch orné půdy. Byla vymezena nová plocha pro lesopark ZK 20.

Cyklotrasy: Dříve navržená síť byla doplněna o místní okruhy po obvodu sídla (segregace od motorové dopravy).

Etapizace výstavby nebyla navržena pro dílčí charakter změn.

Prostupnost území je zvyšována návrhem pásů zeleně s možností umístění komunikací.

• ke kap. II/5 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura: Byl zapracován koridor VRT železniční tratě, koridor železniční tratě č. 231, rozšířena plocha pro MÚK na D11, prodloužena navržená komunikace VP 5, zrušen zákres komunikací v ploše BV 12 (dříve „OV4“), doplněna síť cyklostezek, navržena pěší komunikace k lesoparku.

Občanské vybavení: Doplněna plocha pro sport OS 2, rozšířena plocha pro MŠ a ZŠ (nově OV 2) a rozšířena plocha OV 1 na úkor plochy pro sport OS 2. Návrh vybavení v lesoparku řešen v textové části.

Technická infrastruktura: Byly zapracovány koridory pro přípoju ropovodu Družba a pro trasu VVN; navržena plocha TI 1 pro rozšíření ČOV.

Veřejná prostranství: Byly vymezeny plochy komunikací, upřesněn rozsah stávajících ploch veřejných prostranství, včetně ploch veřejné zeleně.

• ke kap. II/6 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Požadavky plynoucí z dokumentace SEA ke Změně č. 1 ÚP byly doplněny do výrokové části ÚP. Plochy zeleně v plochách výroby byly v ÚP stanoveny na 40 %, splňují tedy i požadavek na min. 25 %.

Navržena plocha pro lesopark.

Navržena redukce ploch návrhové zeleně podél sil. č. III/2455 směr Čelákovice a směr Vyšehořovice.

Rozšířena plocha zeleně ZK 29 na úkor plochy VN 10 (dříve stav) a ZVz 2 (dříve „ZVO2“).

Rozšířeny plochy zeleně kolem Nehvizd ZK 1 a ZK 2.

• ke kap. III Požadavky na územní rezervy

Nebyly požadovány, nejsou vymezeny.

- **ke kap. IV Požadavky na VPS s VPO**

Mezi VPS byly zařazeny všechny stavby přejaté ze ZÚR SK (pět staveb dopravní a technické infrastruktury). Byly zařazeny vybrané trasy pro cyklostezky.

Na základě požadavku Zadání Změny č. 3 ÚP se předkupní právo nevymezuje.

Jako VPO byly vymezeny prvky ÚSES k založení, pouze pro vyvlastnění.

Nová veřejná prostranství k předkupnímu právu nejsou vymezena.

Plochy asanace k vyvlastnění nejsou vymezeny.

- **ke kap. V Požadavky na územní studii, regulační plán a dohodu o parcelaci**

Nevymezují se.

- **ke kap. VI Požadavky na řešení variant**

Nebyly požadovány, nejsou vymezeny.

- **ke kap. VII Požadavky ze zvláštních právních předpisů**

Nebyly požadovány, nejsou řešeny.

- **ke kap. VIII Požadavky z vyhodnocení vlivů Změny č. 3 ÚP na udržitelný rozvoj území**

Vyhodnocení nebylo požadováno, není zpracováno.

- **ke kap. IX Požadavky na uspořádání obsahu dokumentace**

Dokumentace byla komplexně přepracována tak, aby odpovídala obsahově vyhl. č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb., v platných zněních.

Nad rámec ze zákona povinných výkresů byly doplněny výkresy A3. Dopravní infrastruktura (byl již v předchozí etapě ÚP), A4. Technická infrastruktura – vodní hospodářství, A5. Technická infrastruktura – energetika a elektronické komunikace.

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

(§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,

V předchozích etapách ÚP byla navržena přeložka sil. č. II/611 mimo sídlo Nehvizdy (jižní obchvat), s návazností na navrženou MÚK Nehvizdy na dálnici D11, na ní navazují plochy pro výrobní zónu, která by mohla mít nadmístní vlivy.

Změna č. 3 ÚP toto řešení nemění, pouze upřesňuje vymezení ploch pro dopravní stavby (do plochy dopravní infrastruktury zahrnuty nově i plochy související zeleně).

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

1. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

1.1. Úvod

Součástí vyhodnocení záboru ZPF a PUPFL je výkres č. B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5000, ve kterém jsou znázorněny navrhované vyhodnocované lokality, hranice a kódy zasahujících BPEJ, druhy zabíraných pozemků (kultur), investice do půdy a hranice záborů odsouhlasených v předchozích etapách ÚP; dále druhy pozemků řešeného území. V samostatném schématu přiloženém k výkresu jsou vyjádřeny BPEJ plošně.

Výměry navrhovaných lokalit a jejich dílů s ohledem na druhy pozemků, zasahující BPEJ a hranici zastavěného území byly změřeny vektorizací z mapy KN v digitální podobě, která je podkladem při zpracování územního plánu, a to z PC v prostředí programu MicroStation. Naměřené hodnoty se s ohledem na rozdíl mezi grafickým a písemným operátem katastru nemovitostí mohou lišit od údajů uvedených v databázi SPI.

1.2. Metodika vyhodnocení záborů ZPF

Vyhodnocení důsledků Změny č. 3 ÚP na zemědělský půdní fond (ZPF) vychází z Vyhlášky č. 13 Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993 (k zákonu č. 334/1992 Sb., a dle změn provedených zákonem ČNR č. 10/1993 Sb. a zákonem č. 98/1999 Sb.). Postupy při zajištění ochrany zemědělského půdního fondu při zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů jsou uvedeny v § 3 této vyhlášky a v její příloze č. 3 „Obsah vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na zemědělský půdní fond“. Ochrana zemědělského půdního fondu se řídí částí III – Zásadami ochrany ZPF (§ 4 zákona č. 334/1992 Sb.) a částí IV (§ 5 zákona č. 334/1992 Sb.) – Ochrana ZPF při územně plánovací činnosti.

Dále se vyhodnocení řídí vyhláškou MŽP č. 48/2011 Sb. ze dne 22. února 2011 o stanovení tříd ochrany, která zařazuje jednotlivé pětímístné BPEJ, vyjadřující kvalitativní kategorie ZPF, do pěti tříd ochrany ZPF (I. až V.).

Pro jednotlivé třídy jsou stanoveny možnosti zastavitelnosti:

Do I. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo mírně sklonitých, které je možno odejmout ze ZPF jen výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.

Do II. třídy ochrany jsou zařazeny půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost a jde tedy o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a jen podmíněně zastavitelné.

Do III. třídy ochrany jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno využít pro případnou výstavbu.

Do IV. třídy ochrany jsou zařazeny půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci jednotlivých klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

Do V. třídy ochrany jsou zařazeny zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností. Většinou jde o půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

Kromě pětímístných kódů BPEJ jsou ve výkrese uvedeny také následující dvojmístné kódy: 23 – plochy mající charakter lesa, 29 – neplodné půdy, 35 – vodní plocha.

1.2.1. Mapa BPEJ

K zjištění BPEJ pozemků byla použita mapa BPEJ v digitální podobě, poskytnutá pořizovatelem (z ÚAP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav).

Tato mapa rozděluje území na jednotlivé BPEJ, označené pěticefurným označením, vypovídajícím o kvalitě a vlastnostech půdy. Tyto bonitované půdně ekologické jednotky jsou zatříděny do pěti kvalitativních tříd (I. až V.), uvedených výše.

Nad vektorizovanou katastrální mapou byla zpracovatelem Změny č. 3 ÚP vytvořena upravená verze mapy BPEJ, a to s použitím údajů katastru nemovitostí (databáze SPI):

Byly odstraněny nepřesnosti mezi mapou KN a zobrazením hranic bonit – hranice bonit byly ztotožněny s hranicemi pozemků dle mapy KN, s ověřením v databázi SPI.

1.2.2. Hranice zastavěného území dle zákona č. 231/99 Sb.

Zastavěné území bylo stanoveno Změnou č. 3 ÚP k 1. 6. 2014.

1.3. Vyhodnocení záboru ZPF

1.3.1. Vyhodnocení záboru ZPF dle BPEJ a druhů pozemků (kultur)

Úkolem Změny č. 3 ÚP bylo řešení souběhu několika druhů změn v dokumentaci:

- 1) formální úprava celé dokumentace (uvedení do souladu s legislativou),
- 2) aktualizace skutečného stavu,
- 3) vlastní změny řešené Změnou č. 3 ÚP.

Formální úprava celé dokumentace – rozdělení ploch do ploch s rozdílným způsobem využití po formální stránce neodpovídalo vyhl. č. 501/2006 Sb., proto se mění názvy a kódy jednotlivých druhů ploch. Změny názvů jsou uvedeny v kap. E.2.2.2., tab. č. E1, z hlediska vyhodnocení vlivu na ZPF se nejedná o změnu, o nový zábor ZPF ani o změnu funkce. V rámci tohoto procesu došlo také k rozdělení ploch pro bydlení a smíšené obytné plochy na plochy pro bydlení a na plochy smíšené obytné, toto rozdělení rovněž není považováno za změnu využití a není proto vyhodnoceno jako nový zábor ZPF.

Nejsou proto vyhodnocovány návrhové plochy:

- beze změny, pouze přejmenovány – OV 4, OH 1, VP 3, VP 6, VN 7, VN 8, VN 11, VN 12, VN 13, VN 14, VN 17, VN 18, VN 19, ZVz 1, ZVz 2; ZK 4, ZK 8 (část), ZK 9, ZK 11, ZK 12 (část), ZK 13 (část), ZK 15, ZK 16, ZK 22, ZK 23, ZK 28, ZK 30 (část), ZK 31, ZK 32, ZK 33;
- plochy, jejichž rozsah se zmenšuje ve prospěch jiných návrhových ploch (změny vyhodnoceny u ploch, které se zvětšují) – BV 4, VP 4;
- upřesnění funkce z plochy bydlení + smíšené obytné na plochy smíšené obytné – SO 1 (část), SO 3 (část), SO 4 (část).

Aktualizace skutečného stavu stabilizovaných ploch, a s nimi související opravy dříve vymezených stabilizovaných ploch, které však nebyly dosud zastavěny. Plochy stabilizované nejsou vyhodnocovány. Plochy vymezené omylem jako stabilizované v předchozích etapách ÚPD rovněž nejsou vyhodnoceny jako nový zábor ZPF, protože jejich využití pro danou funkci již bylo odsouhlaseno vydáním platné dokumentace ÚP.

Nejsou proto vyhodnocovány návrhové plochy:

- oprava ze stabilizované na zastavitelnou – BV 5, BV 8, BV 9, BV 10, BV 11, SO 2, SO 3 (část), VN 1 (jižní část), VN 2, VN 3, VN 4, VN 10, ZV 1 (část), ZV 2 (část), ZV 3 (část), ZV 4;
- oprava ze stabilizované plochy krajiny na změnu v krajině (zeleň) – ZK 6, ZK 7, ZK 8 (část), ZK 12 (část), ZK 13 (část), ZK 14, ZK 17, ZK 18, ZK 24, ZK 25, ZK 29 (část), ZK 30 (část).

Vlastní změny řešené Změnou č. 3 ÚP zahrnují v převážné většině vzájemné změny hranic ploch dříve vymezených, případně nově navržené plochy umístěné v zastavěném území nebo v území dříve vymezených návrhových ploch.

Vyhodnoceny jsou:

- plochy dříve vymezené návrhové, rozšířené na úkor jiných dříve vymezených návrhových ploch – části BV 2, BV 4, BV 6, BV 7, BV 12, OV 1, OV 2 (+ v ZÚ), OV 5, OS 1, SO 1, SO 4, DS 1, DS 2, DS 4, VN 1, VN 5, VN 9, VN 15, VN 16, ZV 1, ZV 2, ZV 3; ZK 1 (část), ZK 2 (část), ZK 3 (část), ZK 5 (část), ZK 29 (část);
- plochy dříve vymezené návrhové, rozšířené na úkor stabilizovaných ploch – BV 7 (část), VP 5 část, ZV 4 část;
- plochy nově navržené v ZÚ – OV 3, SO 5, VN 6;
- plochy nově navržené na úkor jiných dříve vymezených návrhových ploch – BV 3, OS 2 (jižní část), VP 1 (jižní a východní část), VP 2 (západní a východní část), VZ 1 (část v ZÚ), VZ 2, VZ 3, VZ 4, VZ 5, VZ 6, VZ 7, VZ 8, VZ 9, TI 1 (část);
- plochy nově navržené nebo rozšířené, bez záboru ZPF – ZK 3 (část);
- plochy nově navržené nebo rozšířené, s novým záborem ZPF – OS 2 (severní část), VP 1 (severozápadní část), VP 2 (střední část), TI 1 (část), ZK 1 (část), ZK 2 (část), ZK 5 (část), ZK 20 (část), ZK 29 (část).

Tyto změny jsou vyhodnocovány jako zábor ZPF, rozdělen do tří kategorií – v zastavěném území, v plochách již dříve navržených k záboru ZPF a jako nové zábory ZPF.

Jako zábor nejsou vyhodnoceny nově navržené plochy přírodní (PP 1 až PP 8) a plochy krajinné zeleně, které jsou určeny výhradně pro ÚSES (ZK 10, ZK 19, ZK 21, ZK 26, ZK 27). Plochy nejsou vyhodnocovány, protože není nezbytné odejmutí ze ZPF.

Koridory

Dále jsou navrženy koridory pro dopravní stavby, u kterých lze zábor ZPF pouze odhadnout:

- DS 3 – koridor pro silnici č. II/245, zábor ztotožněn s plochou DS 4, přeložka sil. č. III/2455 (pro sil. II. třídy bude využita tatáž trasa jako pro přeložku sil. III. třídy), vyhodnoceno s plochou DS 4.
- DD 1 – vysokorychlostní železniční trať, délka 4000 m, šířka stavby 30 m, celková plocha 120000 m², tj. 12 ha. Celá trasa vede po ZPF, orná půda. Z uvedené délky bude cca 1500 m I. tř. ochrany (37,5 %), 1000 m II. tř. ochrany (25 %), 800 m III. tř. ochrany (20 %), 700 m IV. tř. ochrany (17,5 %).
- DD 2 – klasická železniční trať, přestavba stávající tratě, délka cca 350 m, šířka stavby 30 m, celková plocha 10500 m², kolem 50 % tvoří ZPF, tj. cca 0,5 ha. Vše orná půda, I. tř. ochrany.

Tabulka J1

V následující tabulce č. J1 je u každé vyhodnocované plochy nebo její části uveden kód lokality a způsob využití, celková výměra, celkový zábor zemědělského půdního fondu (dále členěn dle druhů pozemků), zábor nezemědělských pozemků.

Zabíraný zemědělský půdní fond je vyhodnocován dále dle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). Pro každou navrženou lokalitu jsou v tabulkách uvedeny kódy a výměry zasahujících bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) a zařazení do třídy ochrany dle vyhl. č. 48/2011 Sb. Dále jsou v tabulce rozčleněny zábory mimo zastavěné území a uvnitř zastavěného území. Několik málo ploch se nachází zároveň uvnitř i vně hranice ZÚ a jsou proto jejich díly uvedeny zvlášť (proto se mohou opakovat u jedné plochy tytéž bonity). V posledním sloupci je uvedeno, zda se jedná o nový zábor ZPF nebo o změnu v dříve vymezených plochách.

Výměry navrhovaných lokalit a zasahujících BPEJ byly změřeny vektorizací z PC v prostředí programu MicroStation.

Tab. č. J1: Plochy měněné Změnou č. 3 ÚP a zábory ZPF

lokalita	navržené využití	celková výměra plochy	druhy pozemků						celková výměra záboru ZPF	kód BPEJ	třída ochrany	výměra záboru ZPF dle BPEJ	ZÚ	uvnitř zastavěné nebo dříve vymezené návrhové plochy
			zastavěné a ostatní plochy	vodní plochy a toky	orná půda	TTP	zahrady	sady						
BV 2 – část	bydlení venkovského typu	0,8376			0,8376				0,8376	2.10.00	I	0,8376	ne	ano
BV 3	bydlení venkovského typu	0,4910			0,4910				0,4910	2.10.00	I	0,4910	ne	ano
BV 4 – část	bydlení venkovského typu	0,2718	0,0042		0,1699		0,0042	0,0935	0,2676	2.01.00	I	0,2676	ne	ano
BV 6 – část	bydlení venkovského typu	0,0329			0,0329				0,0329	2.10.00	I	0,0329	ne	ano
BV 7 – část	bydlení venkovského typu	0,2505			0,2505				0,2505	2.10.00	I	0,2505	ne	ano
BV 12 – část	bydlení venkovského typu	3,8549			3,8287		0,0262		3,8549	2.13.00	III	3,8549	ne	ano
OV 1 – část	občanské vybavení	0,7382			0,5976				0,7382	2.13.00	III	0,5976	ne	ano
					0,1406					2.30.01	III	0,1406	ne	ano
OV 2 – část	občanské vybavení	0,3677	0,0026			0,3651			0,3651	2.10.00	I	0,3651	ano	ano
OV 3	občanské vybavení	0,1003	0,1003						0,0000	x	x	0,0000	ano	ano
OV 5 – část	občanské vybavení	0,1699			0,1699				0,1699	2.13.00	III	0,1699	ne	ano
OS 1 – část	občanské vybavení – sport	0,4711			0,2546			0,0064	0,4711	2.13.00	III	0,2610	ne	ano
					0,1531			0,0570		2.30.01	III	0,2101	ne	ano
OS 2	občanské vybavení – sport	1,0756			1,0075				1,0756	2.10.00	I	1,0075	ne	ano
					0,0633					2.10.00	I	0,0633	ne	ne
					0,0048					2.30.01	III	0,0048	ne	ano
VP 1	veřejné prostranství	0,7092	0,0073		0,5083				0,7019	2.10.00	I	0,5083	ne	ano
					0,1490					2.10.00	I	0,1490	ne	ne
					0,0446					2.30.01	III	0,0446	ne	ano
VP 2	veřejné prostranství	0,7858	0,0021		0,6983				0,7837	2.01.00	I	0,6983	ne	ano
					0,0419					2.01.00	I	0,0419	ne	ne
					0,0435					2.10.00	I	0,0435	ne	ano
VP 5 – část	veřejné prostranství	0,0701	0,0701						0,0000	x	x	0,0000	ano	ano
VZ 1	veřejné prostranství – zeleň	0,2092	0,0224			0,1123			0,1868	2.10.00	I	0,1123	ano	ano
					0,0745					2.10.00	I	0,0745	ne	ano
VZ 2	veřejné prostranství – zeleň	0,1564		0,0446	0,0344		0,0774		0,1118	2.01.00	I	0,1118	ne	ano
VZ 3	veřejné prostranství – zeleň	0,0887			0,0887				0,0887	2.01.00	I	0,0887	ne	ano

lokalita	navržené využití	celková výměra plochy	druhy pozemků						celková výměra záboru ZPF	kód BPEJ	třída ochrany	výměra záboru ZPF dle BPEJ	ZÚ	uvnitř zastavěné nebo dříve vymezené návrhové plochy
			zastavěné a ostatní plochy	vodní plochy a toky	orná půda	TTP	zahrady	sady						
VZ 4	veřejné prostranství – zeleň	0,9542			0,7026				0,9542	2.10.00	I	0,7026	ne	ano
					0,2516					2.10.10	II	0,2516	ne	ano
VZ 5	veřejné prostranství – zeleň	0,7890			0,7890				0,7890	2.10.00	I	0,7890	ne	ano
VZ 6	veřejné prostranství – zeleň	0,5843			0,4419				0,5843	2.10.00	I	0,4419	ne	ano
					0,1424					2.13.00	III	0,1424	ne	ano
VZ 7	veřejné prostranství – zeleň	1,7967			1,7959		0,0008		1,7967	2.13.00	III	1,7967	ne	ano
VZ 8	veřejné prostranství – zeleň	1,2790			1,2547				1,2790	2.13.00	III	1,2547	ne	ano
					0,0243					2.30.01	III	0,0243	ne	ano
VZ 9	veřejné prostranství – zeleň	1,8477			0,4105				1,8477	2.13.00	III	0,4105	ne	ano
					1,4372					2.30.01	III	1,4372	ne	ano
SO 1 – část	smíšené obytné plochy	0,5176			0,5176				0,5176	2.01.00	I	0,5176	ne	ano
SO 4 – část	smíšené obytné plochy	0,0280			0,0280				0,0280	2.10.00	I	0,0280	ne	ano
SO 5	smíšené obytné plochy	0,1741			0,0596				0,1741	2.01.00	I	0,0596	ano	ano
					0,1145					2.01.10	II	0,1145	ano	ano
DS 1 – část	dopravní infrastruktura – silniční	5,1406	0,2542		1,9528				4,8864	2.10.00	I	1,9528	ne	ano
					2,9336					2.10.10	II	2,9336	ne	ano
DS 2 – část	dopravní infrastruktura – silniční	2,6297	0,0414		0,0625				2,5883	2.01.00	I	0,0625	ne	ano
					1,2399					2.10.00	I	1,2399	ne	ano
					0,2521					2.10.10	II	0,2521	ne	ano
					0,1596					2.13.00	III	0,1596	ne	ano
					0,8742					2.30.01	III	0,8742	ne	ano
DS 4 – část	dopravní infrastruktura – silniční	2,6883	0,2235		1,7115				2,4648	2.01.00	I	1,7115	ne	ano
					0,7189					2.10.00	I	0,7189	ne	ano
					0,0344					2.10.10	II	0,0344	ne	ano
TI 1	technická infrastruktura	0,4125			0,0919				0,4125	2.01.00	I	0,0919	ne	ano
					0,0409					2.01.00	I	0,0409	ne	ne
					0,2258					2.01.10	II	0,2258	ne	ano
					0,0539					2.01.10	II	0,0539	ne	ne

lokalita	navržené využití	celková výměra plochy	druhy pozemků						celková výměra záboru ZPF	kód BPEJ	třída ochrany	výměra záboru ZPF dle BPEJ	ZÚ	uvnitř zastavěné nebo dříve vymezené návrhové plochy
			zastavěné a ostatní plochy	vodní plochy a toky	orná půda	TTP	zahrady	sady						
VN 1 – část	výroba a skladování – nerušící výroba	0,2509			0,1599 0,0910				0,2509	2.01.00 2.10.00	I I	0,1599 0,0910	ne ne	ano ano
VN 5 – část	výroba a skladování – nerušící výroba	0,0970			0,0946 0,0024				0,0970	2.10.00 2.10.00	I I	0,0946 0,0024	ano ne	ano ano
VN 6	výroba a skladování – nerušící výroba	3,1583	2,9169	0,059			0,1824		0,1824	2.01.00	I	0,1824	ano	ano
VN 9 – část	výroba a skladování – nerušící výroba	0,3345			0,0079 0,3266				0,3345	2.13.00 2.30.01	II II	0,0079 0,3266	ne ne	ano ano
VN 15 – část	výroba a skladování – nerušící výroba	0,0863			0,0863				0,0863	2.13.00	III	0,0863	ne	ano
VN 16 – část	výroba a skladování – nerušící výroba	0,3936			0,3936				0,3936	2.10.00	I	0,3936	ne	ano
ZV 1 – část	výroba a skladování – zemědělská výroba	0,6513			0,6183 0,0330				0,6513	2.01.00 2.10.00	I I	0,6183 0,0330	ne ne	ano ano
ZV 2 – část	výroba a skladování – zemědělská výroba	1,0324			1,0324				1,0324	2.01.00	I	1,0324	ne	ano
ZV 3 – část	výroba a skladování – zemědělská výroba	0,1213			0,1213				0,1213	2.10.00	I	0,1213	ne	ano
ZV 4 – část	výroba a skladování – zemědělská výroba	0,3610			0,3610				0,3610	2.30.01	III	0,3610	ne	ne
ZK 1 – část	zeleň krajinná	2,5571			0,3121 1,2260 1,0190				2,5571	2.10.00 2.10.00 2.30.01	I I III	0,3121 1,2260 1,0190	ne ne ne	ano ne ano
ZK 2 – část	zeleň krajinná	0,3194			0,3194				0,3194	2.01.00	I	0,3194	ne	ne
ZK 3 – část	zeleň krajinná	1,8355	1,8355						0,0000	x	x	0,0000	ne	ne
ZK 5 – část	zeleň krajinná	0,9002			0,2507 0,6495				0,9002	2.01.00 2.01.10	I II	0,2507 0,6495	ne ne	ne ne
ZK 20	zeleň krajinná	6,0530			0,0784 5,9746				6,0530	2.10.00 2.30.01	I III	0,0784 5,9746	ne ne	ne ne
ZK 29 – část	zeleň krajinná	0,8099	0,3201		0,0078 0,2401 0,2419				0,4898	2.13.00 2.30.01 2.30.01	III III III	0,0078 0,2401 0,2419	ne ne ne	ne ano ne
	celkem	48,4843	5,8006	0,1036	41,6548	0,4774	0,2910	0,1569	42,5801			42,5801		

V následující tabulce č. J2 je souhrnně vyhodnocen zábor ZPF řešený Změnou č. 3 ÚP, tj. jsou uvedeny celkové výměry zabíraných druhů pozemků a tříd ochrany a jejich procentuální podíl z celkového záboru ZPF dané kategorie.

Tab. č. J2: Celkové vyhodnocení záborů ZPF Změny č. 3 ÚP

třída ochrany	druhy pozemků (ha)				celkem (ha)	podíl z celkového záboru (%)
	orná půda	TTP	zahrady	sady		
I	17,5815	0,4774	0,2640	0,0935	18,4164	43,3 %
II	4,8499	0,0000	0,0000	0,0000	4,8499	11,4 %
III	19,2234	0,0000	0,0270	0,0634	19,3138	45,4 %
IV	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0%
V	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0%
celkem (ha)	41,6548	0,4774	0,2910	0,1569	42,5801	100,0%
podíl (%)	97,83 %	1,12 %	0,68 %	0,37 %	100,00%	
- z toho v ZÚ	0,2687	0,4774	0,1824	0,0000	0,9285	
- mimo ZÚ, v dříve odsouhlasených lokalitách	31,9278	0,0000	0,1086	0,1569	32,1933	
- nový zábor ZPF	9,7270	0,0000	0,0000	0,0000	9,4583	

Z celkového rozsahu 48,4843 ha vyhodnocovaných ploch je 42,5801 ha ZPF, ale pouze 9,7270 ha představuje nový zábor.

1.3.2. Vyhodnocení záborů dle povodí

V následující tabulce č. J3 jsou zábory řešené Změnou č. 3 ÚP rozčleněny dle dílčích povodí a dle jednotlivých druhů pozemků, jak v rámci ZPF, tak mimo něj.

Tab. č. J3: Zábory ZPF dle hydrologického pořadí – celkové vyhodnocení

hydrologické pořadí	druhy pozemků							celkem (ha)	podíl z celkového záboru (%)
	zastavěné plochy	ostatní plochy	vodní plochy a toky	orná půda	TTP	zahrady	sady		
1-04-07-059 Jirenský potok	0,0000	0,0000	0,0000	3,6723	0,0000	0,0000	0,0000	3,6723	7,57 %
1-04-07-062 Čelákovický potok	0,0000	0,3274	0,0000	6,0192	0,0000	0,0000	0,0576	6,4042	13,21 %
1-04-07-063 Zálužský potok	1,8498	3,6234	0,1036	35,6356	0,4774	0,2910	0,0993	42,0801	86,79 %
celkem (ha)	1,8498	3,9508	0,1036	41,6548	0,4774	0,2910	0,1569	48,4843	100,0%
podíl (%)	3,82 %	8,15 %	0,21 %	85,91 %	0,98 %	0,60 %	0,32 %	100,00%	

Tab. č. J4: Zábory ploch jednotlivých povodí

povodí	navržené plochy	celkový zábor (ha)
1-04-07-059 Jirenský potok	ZK 20 část	3,6723
1-04-07-062 Čelákovický potok	BV 2 část, BV 3 část, OS 1 část, OS 2, VP 1 část, VN 9 část, ZK 1 část, ZK 29 část	6,4042
1-04-07-063 Zálužský potok	BV 3, BV 4 část, BV 6 část, BV 7 část, BV 12 část, OV 1 část, OV 2 část, OV 3, OV 5 část, OS 1 část, VP 1 část, VP 2, VP 5 část, VZ 1, VZ 2, VZ 3, VZ 4, VZ 5, VZ 6, VZ 7, VZ 8, VZ 9, SO 1 část, SO 4 část, SO 5, DS 1 část, DS 2 část, DS 4 část, TI 1, VN 1 část, VN 5 část, VN 6, VN 15 část, VN 16 část, ZV 1 část, ZV 2 část, ZV 3 část, ZV 4 část, ZK 1 část, ZK 2 část, ZK 3 část, ZK 5 část, ZK 20 část	42,0801
celkem		48,4843

V tabulce č. J4 je uvedeno rozdělení návrhových ploch do jednotlivých povodí a celkový zábor ploch v daném povodí (součet za všechny druhy pozemků).

1.3.3. Investice do půdy

Meliorace

Do řešeného území zasahují vodní toky, hlavní meliorační zařízení ve správě Zemědělské vodohospodářské správy a odvodněné plochy ve správě majitelů pozemků.

Změny v území nenaruší funkčnost těchto zařízení. Do meliorovaných ploch zasahuje pouze navržená plocha krajinné zeleně ZK 5.

Protierozní opatření

V řešeném území se neuplatňují. Umísťování protierozních opatření rámci orné půdy je umožněno v podmínkách využití ploch.

1.3.4. Areály a objekty zemědělské prvovýroby

V řešeném území se nachází několik funkčních areálů využívaných pro zemědělskou výrobu – areál v jižní části Nehvizd, včetně chovu ovcí (část již byla transformována na plochy pro podnikání) a areál chovu koní jižně od dálnice. Oba areály jsou stabilizované a v předchozích etapách byly navrženy k rozšíření (plochy ZV 3 a ZV 4), dále byly v předchozích etapách navrženy nové plochy pro zemědělskou výrobu (bez živočišné výroby) ZV 1, ZV 2 a plochy pro zahradnictví ZVz 1 a ZVz 2.

Změnou č. 3 ÚP se navrhuje nově přestavba býv. hospodářského dvora v Nehvizdkách na plochy výroby, zemědělská výroba zde již zanikla.

1.3.5. Opatření k zajištění ekologické stability krajiny a pozemkové úpravy

Pozemková úprava k.ú. Nehvizdy nebyla dosud zpracována.

Změna č. 3 ÚP řeší v krajině plochy pro ÚSES a plochy pro další krajinnou zeleň. Plochy jsou vymezeny převážně na orné půdě, protože jiné volné krajiny je v území nedostatek.

Návrhové plochy pro krajinnou zeleň ZK (plochy změn v krajině) zabírají 66,1578 ha, z toho částí nově navržené či měněné z jiné funkce Změnou č. 3 ÚP činí 33,2323 ha. V rámci částí těchto ploch jsou vedeny navržené lokální biokoridory v rozsahu 12,7266 ha; plochy pro ÚSES jsou kompletně nově doplněny do dokumentace ÚP teprve Změnou č. 3 ÚP. Na zbylých částech navržených ploch ZK budou plochy krajinné zeleně s možností využití jako sídlení zeleň (ZK 1, ZK 2, ZK 3, ZK 4, ZK 5, ZK 7, ZK 8), plocha pro lesopark (ZK 20), případně další krajinná zeleň spolupůsobící s plochami ÚSES jako interakční prvek.

Dále jsou vymezeny návrhové plochy přírodní PP (plochy změn v krajině) pro umístění lokálních biocenter, doplněny všechny Změnou č. 3 ÚP, a to v rozsahu 23,4253 ha.

V řešeném území se nenavrhují nové lesní plochy ani nové vodní plochy.

1.3.6. Závěrečné zhodnocení a zdůvodnění záborů ZPF

Rekapitulace

Řešení Změny č. 3 ÚP řeší návrhové plochy (bez koridorů) v rozsahu:	48,4843 ha
z toho: plochy mimo ZPF	5,9042 ha
ZPF	42,5801 ha
z tohoto záboru ZPF je umístěno v ZÚ:	0,9285 ha
v dříve vymezených návrhových plochách (změna využití)	32,1933 ha
nový zábor ZPF (vše orná půda)	9,4583 ha
z tohoto nového záboru:	
pro sport	0,0633 ha
pro veřejná prostranství	0,1909 ha
pro technickou infrastrukturu	0,0948 ha
pro zemědělskou výrobu (chov koní)	0,3610 ha
pro rozšíření ploch zeleně v krajině	8,7483 ha

Z hlediska druhů pozemků dochází k záborům převážně v kategorii orná půda (97,83 %). V menší míře jsou zabírány zahrady, sady a trvalé travní porosty. V území se nenachází chmelnice ani vinice. Rozsah záborů dle druhů pozemků poměrově odpovídá rozsahu ploch dané kultury v řešeném území.

Z hlediska kvality ZPF dochází u záborů ZPF převážně k záborům I. třídy (43,3 %), dále III. třídy ochrany (45,4 %), zbylá půda je ve II. třídě. Do půd nižší kvality (III. – V. třída ochrany) bylo situováno pouze 45,4 % ze záborů ZPF.

Odůvodnění, proč je zvolené řešení v porovnání s jiným výhodné

Celkový rozsah vyhodnocovaných ploch (mimo koridory) 48,4843 ha je sice značný, ale významná část z nich se nachází mimo plochy ZPF (12,8 %), u záboru ZPF se nachází v zastavěném území (2,2 %) nebo – a to hlavně – mimo ZÚ v dříve vymezených zastavitelných plochách (75,6 %). Předmětem řešení Změny č. 3 ÚP je totiž mimo jiné také úprava vzájemných hranic dříve vymezených návrhových ploch, kde již byl zábor ZPF jednou odsouhlasen. Základním podnětem pro úpravu je rozšíření ploch pro bydlení na úkor ploch pro výrobu, protože dříve vymezené navržené plochy pro bydlení se postupně zastavují, kdežto navržené rozsáhlé plochy pro výrobu jsou dosud zastavěny pouze z malé části.

V úhrnu činí všechny tyto plochy 80,5 % řešených ploch, tj. nový zábor z řešených ploch tvoří pouze 19,5 %. Z těchto ploch je nejvýznamnější rozsah určen pro realizaci vzrostlé zeleně v krajině (8,7 ha, tj. 92,5 % nového záboru).

Zároveň se však ve Změně č. 3 ÚP ruší vybrané dříve navržené plochy pro zeď v krajině zpět na stávající využití (ZPF, orná půda), a to v rozsahu 10,6437 ha, tj. bilance těchto ploch zůstává vyrovnaná – zlepšená ve prospěch ZPF.

Plochy nového záboru ZPF (plochy pro veřejná prostranství, pro technickou infrastrukturu a pro sport) v rozsahu 0,3490 ha představují plochy pro veřejnou infrastrukturu obce – cyklostezku, čistírnu odpadních vod a rozšíření stávajícího sportovního areálu. Plocha pro chov koní 0,3610 ha je rozšířením stávajícího areálu v proluce mezi dříve vymezenou plochou pro zemědělskou výrobu a dálnicí.

2. POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

V řešeném území se nenachází žádné pozemky lesa (PUPFL), do k.ú. Nehvizdy ani nezasahuje ochranné pásmo lesa ze sousedních katastrů, k dotčení PUPFL Změnou č. 3 ÚP nedojde.

Zalesnění není navrhováno.

K. NÁVRH ŘEŠENÍ CIVILNÍ A POŽÁRNÍ OCHRANY

1. ŘEŠENÍ CIVILNÍ OCHRANY

1.1. Metodika

Civilní ochrana v úseku územního plánování je zajišťována dle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému, a jeho prováděcí vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Ve vyhlášce v § 20 jsou uvedeny požadavky civilní ochrany k územnímu plánu obce.

Řešení civilní ochrany zahrnuje následující tematické okruhy:

- ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní
- zóny havarijního plánování
- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události
- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování
- skladování materiálu CO a humanitární pomoci
- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné a zastavitelné území obce
- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události
- ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území
- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Tyto skutečnosti se do doložky CO zapracovávají v rozsahu podkladů, předaných pořizovatelem. Změna č. 3 ÚP nenavrhuje žádné změny v řešení CO.

1.2. Návrh řešení

1.2.1. Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Zvláštní povodně

V řešeném území se neuplatňují.

Záplavové území toků

Obec není ohrožována záplavami na tocích.

1.2.2. Zóny havarijního plánování

V řešeném území se neuplatňují.

1.2.3. Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Ukrytí obyvatel bude prováděno improvizovaně ve vlastních objektech, ukrytí žáků školy a zaměstnanců výroby nebo služeb je třeba řešit v rámci vlastního areálu.

1.2.4. Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Pro příjem evakuovaných osob a jejich ubytování lze využít např. objekty základní a mateřské školy, sokolovnu, v budoucnu objekty v navržených plochách občanského vybavení.

1.2.5. Skladování materiálu CO a humanitární pomoci

Pro skladování materiálu CO a humanitární pomoci lze využít objekt obecního úřadu, v budoucnu objekty v navržených plochách občanského vybavení.

1.2.6. Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území

V řešeném území se nenacházejí.

1.2.7. Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

Záchranné, likvidační a obnovovací práce řídí orgány Integrovaného záchranného systému. Plochy využitelné k záchranným a likvidačním pracím a dekontaminaci osob, zvířat a kolových vozidel – pro tuto činnost se doporučují zpevněné plochy jako parkoviště, manipulační plochy, příp. sportoviště.

1.2.8. Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Zásobování obyvatelstva vodou probíhá z místního vodovodu napojeného na dálkové zdroje.

V případě poškození zdrojů nebo přivaděčů bude třeba zásobovat obec z pojízdných cisteren. Nouzové zásobování pitnou vodou zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den na obyvatele cisternami. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Zásobování obyvatel elektrickou energií je řešeno vzdušnými vedeními. V případě poškození přívodního vedení VN je třeba výpadek kompenzovat generátory.

Závěr: Řešení požadavků civilní ochrany nevyžaduje vymezení nových funkčních ploch v územním plánu, nebyly Změnou č. 3 ÚP navrženy.

2. POŽÁRNÍ OCHRANA

Při návrhu jednotlivých staveb je třeba respektovat předpisy uvedené ve vyhlášce č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

Hydranty: Pro odběr požární vody uvnitř zástavby bude v první řadě využit vodovodní systém obce – stávající hydranty. Při výstavbě a dostavbě vodovodu budou na nová vedení umístěny hydranty pro odběr požární vody v místech, kde to dovolí technický stav vedení a kde je možnost přístupu požární techniky.

Odběr z vodotečí: Pro odběr požární vody je možno také využít požární nádrže v území (u jednotlivých výrobních a skladovacích objektů) a vodní nádrže (rybníky) v centrech obou sídel. Ke zdroji požární vody je třeba zajistit přístup – komunikace o šířce min. 3 m a průjezdní výšce 4 m se zpevněným podložím.

Změna č. 3 ÚP nenavrhuje žádné změny v řešení PO.

L. NEJČASTĚJI UŽÍVANÉ ZKRATKY

Obecné

RD – rodinné domy
PZ – průmyslová zóna
ZŠ – základní škola
MŠ – mateřská škola

Státní správa

ČSÚ – Český statistický úřad
ZÚJ – základní územní jednotka
ZSJ – základní sídelní jednotka
KÚ – krajský úřad
MěÚ – městský úřad
OkÚ – (býv.) okresní úřad
ONV – (býv.) okresní národní výbor
ORP – obec s rozšířenou působností
SMO – státní mapa odvozená
KN – katastr nemovitostí
PK – pozemkový katastr
SPI – soubor popisných informací
KPÚ – komplexní pozemková úprava
GIS – geografický informační systém
ZABAGED – základní báze geografických dat
k.ú. – katastrální území
m.č. – místní část
č.p. – číslo popisné
p.č. – parcelní číslo
p.p.č. – pozemkové parcelní číslo
st.p.č. – stavební parcelní číslo
DO – dotčené orgány

Urbanismus

PÚR ČR – Politika územního rozvoje České republiky
ÚAP – územně analytické podklady
ÚPD – územně plánovací dokumentace
ÚP VÚC – územní plán velkého územního celku (do r. 2006)
ZÚR – zásady územního rozvoje (od r. 2007)
ÚPO – územní plán obce (od r. 1998 do r. 2006)
ÚP – územní plán (od r. 2007)
RP – regulační plán (od r. 1998)
ÚTP – územně technický podklad
ÚPP – územně plánovací podklad
US – urbanistická studie (do r. 2006)
ÚS – územní studie (od r. 2007)
ZÚ – zastavěné území (od r. 2007)
VPS – veřejně prospěšná stavba
VPO – veřejně prospěšné opatření

Ochrana kulturních hodnot

MK – ministerstvo kultury
ÚAN – území s archeologickými nálezy

Doprava

ŘSD – ředitelství silnic a dálnic
KSÚS – krajská správa a údržba silnic
ČSPHm – čerpací stanice pohonných hmot
ČD – České dráhy
žst. – železniční stanice

Technická infrastruktura

TI – technická infrastruktura
ČOV – čistírna odpadních vod
PHO – pásmo hygienické ochrany
EO – ekvivalent obyvatel
PRVaK – plán rozvoje vodovodu a kanalizací
VDJ – vodojem
TR – transformovna
TS – trafostanice
VVN – velmi vysoké napětí
VN – vysoké napětí
NN – nízké napětí
ČEZ – České energetické závody
RS – plynová regulační stanice
VTL – vysokotlaký plynovod
STL – středotlaký plynovod
NTL – nízkotlaký plynovod
ČRa – České radiokomunikace

Nerostné suroviny

DP – dobývací prostor
CHLÚ – chráněné ložiskové území
PÚ – poddolované území

ÚSES, ochrana přírody a krajiny

MŽP – ministerstvo životního prostředí
ÚSES – územní systém ekologické stability
LBC – lokální biocentrum
RBC – regionální biocentrum
NRBC – nadregionální biocentrum
LBK – lokální biokoridor
RBK – regionální biokoridor
NRBK – nadregionální biokoridor
IP – interakční prvek
CHKO – chráněná krajinná oblast
EVL – evropsky významná lokalita (Natura 2000)
PO – ptačí oblast (Natura 2000)
VKP – významný krajinný prvek
ZCHÚ – zvláště chráněné území
MCHÚ – maloplošné chráněné území
PS – památný strom
ZPF – zemědělský půdní fond
TTP – trvalé travní porosty
ZVHS – Zemědělská vodohospodářská správa
BPEJ – bonitované půdně ekologické jednotky
PUPFL – pozemky určené k plnění funkcí lesa
ÚHÚL – Ústav pro hospodářskou úpravu lesů
LČR – Lesy České republiky
CHOPAV – chráněná oblast přirozené akumulace vod

Životní prostředí

ČHMÚ – Český hydrometeorologický ústav
TKO – tuhý komunální odpad

Zvláštní zájmy

VUSS – vojenská ubytovací a stavební správa
HZS – Hasičský záchranný sbor

IV. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP

Grafická část odůvodnění obsahuje výkresy:

B1. Koordinační výkres	1 : 5 000
B2. Výkres širších vztahů	1 : 50 000
B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Nad rámec povinných výkresů je Odůvodnění Změny č. 3 ÚP doplněno o výkresy:

B4. Dopravní infrastruktura – po Změně č. 3 ÚP	1 : 5 000
B5. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – po Změně č. 3 ÚP	1 : 5 000

V. POUČENÍ

Proti Změně č. 3 územního plánu Nehvizdy vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

Místostarosta:..... Starosta:.....