

# **ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

## **NEHVIZDY**

**s pokyny pro zpracování návrhu  
změny č. 4**

---

*Zpráva o uplatňování Územního plánu Nehvizdy s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 4*

---

Název: Zpráva o uplatňování Územního plánu Nehvizdy s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 4

Pořizovatel: Obecní úřad Nehvizdy smluvně zastoupený  
Bc. Jaromírem Trtíkem, [www.trtik.net](http://www.trtik.net)

Určený zastupitel: Ing. Richard Sedlický, člen rady městyse

Zadání zpracoval: Bc. Jaromír Trtík

Datum zpracování: květen 2018

OBSAH

A.	ÚVODNÍ INFORMACE.....	5
B.	Zpráva o uplatňování územního plánu .....	6
I.	Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Nehvizdy, včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán, a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území .....	6
II.	Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů .....	6
III.	Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	6
IV.	vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona .....	7
V.	Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny .....	8
VI.	Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast .....	8
VII.	Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno 8	
VIII.	Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených výše vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.....	8
IX.	Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.....	8
X.	Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.....	9
C.	Návrh zadání změny č. 1 územního plánu Nehvizdy .....	10
I.	Rozsah území řešeného změnou.....	10
II.	Požadavky na základní koncepci rozvoje městyse .....	10
1.	Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů.....	10
2.	Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů (dále i ÚAP).....	10
3.	Sledované cíle zlepšování oproti dosavadnímu stavu.....	10
4.	Požadavky na změnu charakteru městyse, jeho vztahu k sídelní struktuře .....	11
5.	Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch .....	11
6.	Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn.....	14
7.	Požadavky na koncepci uspořádání krajiny.....	15
8.	Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území .....	15
III.	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....	15
IV.	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vývlastnění nebo předkupní právo,.....	16
V.	požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.....	16
VI.	Případný požadavek na zpracování variant .....	16

Odstraněno: 13

Odstraněno: 14

Odstraněno: 14

Odstraněno: 15

Odstraněno: 15

Odstraněno: 15

- VII. požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....~~16~~
- VIII. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....~~17~~

Odstraněno: 15

Odstraněno: 16

## **A. ÚVODNÍ INFORMACE**

Zpráva o uplatňování územního plánu s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 (dále jen „Zpráva“) byla zpracována na základě § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a usnesení Zastupitelstva městyse Nehvizdy č. 4/26/2017 ze dne 26. 1. 2017, kterým se rozhodlo pořídit změnu. Podnět k pořízení Změny č. 4 ÚP Nehvizdy (dále též „Změna“) dal městys, investoři a majitelé pozemků.

Zpracovatelem Zprávy a pořizovatelem Změny je Úřad městyse Nehvizdy, který splňuje kvalifikační požadavky dané v § 6 odst. 2 a § 6 odst. 6 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě smlouvy s fyzickou osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti (Bc. Jaromír Trtík).

## B. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### I. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEHVIZDY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN, A VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Městys Nehvizdy má platný Územní plán Nehvizdy (ÚP Nehvizdy) s nabytou účinností dne 8. 8. 2007, změněný Změnou č. 1 s nabytou účinností dne 13. 7. 2011, Změnou č. 2 s nabytou účinností dne 16. 6. 2012 a Změnou č. 3 s nabytou účinností dne 19. 2. 2015.

Díky komplexnímu pohledu na rozvoj území **se dařilo řadu návrhových ploch realizovat** a začlenit do organismu městyse. K nepředpokládaným negativním dopadům spojeným s uplatňováním územního plánu a jeho změn nedošlo. Za sledované období 2014 – 2018 došlo ke koordinovanému nárůstu o cca 1000 obyvatel.

Realizovala se řada ploch bydlení (BV12 – 95 %, BV7 – 100 %, SO3 – 30 %, BV5 – 100 %, BV3 – 100 %), průmyslové výroby (VN1 – 100 %, VN2 – 100 %, VN8 – 100 %, VN12 – 60 %, VN13 – 25 %, VN15 – 25 %) a zemědělské výroby (ZV1 – 15 %). Doplněvala se cestní síť pro pěší VP1 (část) a VP2 – 100 %. Zahájena byla též realizace lesoparku Ke Skále – ZK20.

Od doby vydání Změny č. 3 ÚP Nehvizdy prošly novelizací **právní předpisy**, které mají vliv na územně plánovací činnost. Mezi zásadní právní předpisy, kde proběhla novelizace, patří zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a jeho prováděcí předpisy – vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, zvláště s ohledem na novelu č. 13/2018 Sb., která upravuje strukturu ÚP (příl. č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění).

### II. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

**Územně analytické podklady** Středočeského kraje mají poslední aktualizaci k 30. 6. 2017. Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav byly aktualizovány k 31. 12. 2016.

Vyhodnocení souladu ÚP s Územně analytickými podklady je uvedeno v samostatné kapitole „2. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů“ návrhu Zadání (viz bod C. Návrh zadání Změny č. 4 Územního plánu Nehvizdy).

### III. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Dále byla ke dni 15. 4. 2015 schválena **Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR**. Konkrétní záměry na tomto místě nejsou uváděny proto, že jsou promítnuty do dále zpřesněných záměrů uvedených v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, viz níže. Přesto jsou v republikových prioritách některé nové body, které ještě nemohly být promítnuty územního plánu městyse.

Vyhodnocení souladu ÚP s PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1 je uvedeno v samostatné kapitole „Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů“ návrhu Zadání (viz bod C. Návrh zadání změny č. 4 územního plánu Nehvizdy).

Dne 14. 1. 2015 byla schválena **Politika architektury a stavební kultury České republiky**. Zpracovatel k ní při zpracování návrhu změny bude přihlížet.

**Zásady územního rozvoje Středočeského kraje** byly pozměněny Aktualizací č. 1 ZÚR SK (bez vlivu na řešené území).

Vyhodnocení souladu ÚP se ZÚR SK je uvedeno v samostatné kapitole „Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů“ návrhu Zadání (viz bod C. Návrh zadání změny č. 4 územního plánu Nehvizdy).

#### **IV. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Základní urbanistická koncepce obce se od doby vydání územního plánu nezměnila. Strategický plán rozvoje městyse Nehvizdy pro roky 2017-20 vyšel ze stavových a návrhových ploch územního plánu, s ohledem na vývoj počtu obyvatel a s tím souvisejících potřeb. Důraz strategického plánu je kladen na vyřešení dopravní infrastruktury, dovybavení technickou infrastrukturou, občanskou vybaveností a rekreačním zázemím obyvatel městyse.

Strategický plán rozvoje Městyse Nehvizdy pro roky 2017-20 pak reagoval na vysoký nárůst výstavby ploch bydlení (a s ohledem na další potenciální plochy pro výstavbu) novými podněty pro zapracování do územního plánu:

1. rozšíření plochy pro smíšené obytné plochy SO4
2. doplnění zastavitelných ploch občanské vybavenosti východně od SO4 až po silnici na Čelákovice; s tím souvisí úprava zeleného prstence kolem obce
3. budování naučných stezek
4. zřízení rekreačně sportovní zóny v izolační zeleni a pozemcích staré cihelny v Nehvizdkách
5. další podpora rozvoje sítě cyklostezek, obnova zaniklých polních cest
6. rozšíření stávajících sportovních ploch
7. dobudování revitalizačního území Nová Skála
8. vybudování autobusové točny
9. vybudování dešťové a usazovací nádrže u ČOV Nehvizdy.

Na základě dynamického rozvoje v území vytipovala obec řadu dalších lokalit, kde bude potřeba prověřit změnu řešení:

1. vybudování [plochy technické infrastruktury jako je např. manipulační plocha, ČOV, sběrný dvůr, apod.](#)
2. úprava trasy obchvatu městyse
3. prodloužení protihlukového valu
4. rozšíření plochy pro zemědělskou výrobu u čerpací stanice pohonných hmot
5. rozšíření plochy nerušící výroby VN 9
6. úpravy veřejných prostranství a zeleně v sídle
7. rozšíření plochy zemědělské výroby pod dálnicí a jižně pod ul. Horoušanská
8. nová plocha pro občanskou vybavenost ve východní části sídla, úprava zeleného prstence kolem obce
9. rozšíření sportovních ploch v severozápadní části sídla, úprava zeleného prstence kolem sídla

**Odstraněno:** sběrného dvora u ČOV

10. úprava vymezení ploch občanské vybavenosti pod hřištěm.

Z výše uvedeného vyplývá, že je nutno přistoupit k aktualizaci Územního plánu Nehvizdy Změnou č. 4.

**V. POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY**

Uvedeny v samostatné části dokumentace (viz bod C. Návrh zadání změny č. 4 územního plánu Nehvizdy).

**VI. POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (§ 19 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POKUD JE POŽADOVÁNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO NELZE VYLOUČIT VÝZNAMNÝ NEGATIVNÍ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST**

Uvedeny v samostatné kapitole „Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území“ návrhu Zadání (viz bod C. Návrh zadání změny č. 4 územního plánu Nehvizdy).

**VII. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO**

Zpracování variant se nepožaduje.

**VIII. NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH VÝŠE VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Pořízení nového územního plánu není s ohledem na rozsah potřebných změn neměnicích základní koncepci zapotřebí.

**IX. POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY**

Nejsou požadovány. Negativní dopady nebyly zjištěny.



**X. NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Návrh změny ve fázi zprávy o uplatňování územního plánu nenavrhuje aktualizaci zásad územního rozvoje.

## **C. NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEHVIZDY**

### **I. ROZSAH ÚZEMÍ ŘEŠENÉHO ZMĚNOU**

Změna č. 4 (dále i „Změna“) vymezuje jako řešené území celé území městyse (k.ú. Nehvizdy).

### **II. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE MĚSTYSE**

Základní koncepce rozvoje území městyse řešená v územním plánu se nemění. Požadavkem je i nadále takový návrh vyváženého rozvoje řešeného území, který bude napomáhat maximálnímu rozvoji a využití potenciálu území, a to ve všech třech pilířích udržitelného rozvoje – pilíře hospodářského rozvoje, pilíře příznivého životního prostředí a pilíře soudržnosti společenství obyvatel území. Speciálně bude věnována pozornost pilíři hospodářského rozvoje.

#### **1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů**

##### **a) Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1**

V Politice územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 (dále i „PÚR“) se stanovují republikové priority. Z nich se řešení Změny č. 4 ÚP dotýkají zvláště:

- zmírňování vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území
- vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Z úkolů pro územní plánování nevyplývají pro zapracování do změny žádné úkoly.

##### **b) Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č. 1 (dále i „ZÚR SK“)**

Z vydaných ZÚR SK nevyplývá nový požadavek. Stávající požadavky byly řešeny v ÚP ve znění Změny č. 3.

#### **2. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů (dále i ÚAP)**

Na základě aktualizovaných ÚAP nevyplývaly nové požadavky k řešení ve změně.

#### **3. Sledované cíle zlepšování oproti dosavadnímu stavu**

Základní urbanistická koncepce územního plánu se Změnou nebude měnit. Nadále přetrvává funkce pro bydlení a s ní spojené další podpůrné funkce. Posilovat se bude budování veřejné infrastruktury.

#### 4. Požadavky na změnu charakteru městyse, jeho vztahu k sídelní struktuře

Není uplatněn požadavek na změnu charakteru městyse.

Návrh bude posilovat sociální pilíř v souladu s nadřazenými dokumentacemi. Nadále bude podporován pilíř příznivého životního prostředí.

#### 5. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Změna navrhne změny využití dříve vymezených zastavitelných ploch a nové zastavitelné plochy.

Níže jsou uvedeny dílčí změny mající průmět do grafické části územního plánu, které budou Změnou č. 4 prověřeny. Pro lepší orientaci je v samostatné příloze přiloženo schéma změn.

V textové části územního plánu bude prověřena vhodnost rozšíření přípustného využití, činností a staveb ve vybraných plochách Výroby a skladování – zemědělská výroba (ZV), konkrétně o výrobu, skladování a obchod nezemědělského charakteru. V této ploše budou upraveny prostorové parametry.

Odstraněno: š

Odstraněno: a

Kromě vyjmenovaných změn dojde k dalším úpravám, jak vyplynulo ze zprávy o uplatňování územního plánu.

##### Lokalita č. 1

Komentář: úprava trasy obchvatu městyse - v jihozápadní části jen úprava oblouku, v jihovýchodní části přidání odbočky místní komunikace z obchvatu městyse, jež bude napojena do stávající křižovatky silnic Pražská (II/611) a silnice č. III/2455, kteřá bude navržena nově jako kruhová; s tím budou spojené úpravy zastavitelných ploch i zeleně (lokalita č. 16)

##### Lokalita č. 2

Stávající využití dle ÚP: plocha výroby a skladování – zemědělská výroba – zahradnictví ZVz 2 – návrh  
Návrh nového využití: plocha výroby a skladování – nerušící výroba VN – návrh (západní část) krajinná zeleň  
Komentář: p.p.č. 376/1, p.p.č. 376/84; území bude rozšiřovat zastavitelnou plochu VN, v ochranném pásmu ropovodu; krajinná zeleň ZK bude vymezena pro lokální biokoridor LBK 16-17

##### Lokalita č. 3

Stávající využití dle ÚP: plocha krajinné zeleně ZK – návrh  
zemědělské plochy ZP – stav  
veřejné prostranství VP – návrh  
Návrh nového využití: plocha občanského vybavení – sport OS – návrh  
plocha krajinné zeleně ZK – návrh  
veřejné prostranství VP – návrh  
Komentář: p.p.č. 457/74 (část), 459/1 (část), 465 (část), 466 (část), 470/3 (část), 467/1 (část), 467/2 (část), 467/3 (část), 467/4 (část), 467/5, další rozvoj sportovních ploch západním směrem od stávajícího hřiště v ul. U Hřbitova; s tím spojená úprava pěší cesty, ÚSES a propojky cyklostezky mezi Starou cestou a Mstětickou.

Lokalita č. 4

Stávající využití dle ÚP:

Návrh nového využití:

plocha občanského vybavení – sport OS1 – návrh (část)  
(v severní části) plocha výroby a skladování – zemědělská výroba –  
zahradnictví ZVz – návrh

Komentář:

p.p.č. 376/101, 376/102, 376/103 (část); vzhledem k rozšiřování  
sportovních ploch nad ulicí U Hřbitova dochází k rozšíření návrhové  
plochy pro zahradnictví na úkor dříve vymezené plochy pro sport OS  
1

Lokalita č. 5

Stávající využití dle ÚP:

Návrh nového využití:

Komentář:

plocha občanského vybavení – sport OS1 – návrh (část)  
plocha občanského vybavení OV – návrh  
p.p.č. 376/72 (část), 376/104 (část); vzhledem k rozšiřování  
sportovních ploch nad ulicí U Hřbitova dochází k scelení ploch  
občanského vybavení na úkor dříve vymezené plochy pro sport OS 1

Lokalita č. 6

Stávající využití dle ÚP:

Návrh nového využití:

Komentář:

plocha občanského vybavení – sport OS1 – návrh (část)  
(v jižní části) plocha občanského vybavení OV – návrh  
p.p.č. 376/101, 376/102, 376/103 (část); vzhledem k rozšiřování  
sportovních ploch nad ulicí U Hřbitova dochází k scelení ploch  
občanského vybavení podél ulice Pražská na úkor dříve vymezené  
plochy pro sport OS 1

Lokalita č. 7

Stávající využití dle ÚP:

Návrh nového využití:

Komentář:

plocha – výroby a skladování – nerušící výroba VN – stav  
veřejná prostranství – stav  
p.p.č. 477/3 (část); změna plochy na veřejná prostranství v návaznosti  
na ul. B. Mouchy

Lokalita č. 8

Stávající využití dle ÚP:

Návrh nového využití:

Komentář:

plochy výroby a skladování – zemědělská výroba ZV 2 -- návrh  
(jižní část) bydlení venkovského typu BV – návrh  
(severní část) užitková zahrada ZH – návrh  
p.p.č. 15/1, druh pozemku ostatní plocha; navazuje na zastavěnou  
část sídla s bydlením

Lokalita č. 9

Stávající využití dle ÚP:

Návrh nového využití:

Komentář:

plocha občanské vybavenosti OV – stav  
plocha smíšená obytná – návrh  
č.p. 12, st.p.č. 60/1, budova archivu v centru městyse; změna umožní  
širší škálu využití budovy

Lokalita č. 10

Stávající využití dle ÚP:

Návrh nového využití:

Komentář:

bydlení venkovského typu BV – plocha přestavby  
občanské vybavení – návrh  
p.p.č. 457/147 (část); rozšíření stávajícího školního komplexu

Lokalita č. 11

Stávající využití dle ÚP:

Návrh nového využití:

veřejná zeleň VZ – návrh  
výroba a skladování – nerušící výroba VN – návrh  
výroba a skladování – zemědělská výroba ZV – návrh  
výroba a skladování – zemědělská výroba ZV – návrh

Komentář: liniová ochranná zeleň – návrh  
výroba a skladování – nerušící výroba VN - návrh  
p.p.č. 206 část, 200/191 část, rozšíření stávajícího areálu zemědělské výroby jižním směrem. S tím posun ochranné liniové zeleně směrem na jih; v západní části přidání drobné plochy nerušící výroby s povinností vybudování liniové ochranné zeleně

Lokalita č. 12

Stávající využití dle ÚP: veřejná zeleň VZ – návrh  
Návrh nového využití: výroba a skladování – nerušící výroba VN – návrh  
Komentář: p.p.č. 206 část; změna trasy izolační zeleně, změna z valu na liniovou zeleň

Lokalita č. 13

Stávající využití dle ÚP: zemědělské plochy ZP – stav  
Návrh nového využití: výroba a skladování – zemědělská výroba ZV  
Komentář: p.p.č. 325/141 (část), p.p.č. 325/142; rozšíření stávajícího zemědělského areálu, využití enklávy mezi zemědělským areálem a LBC 18; dočasná stavba

Lokalita č. 14

Stávající využití dle ÚP: plochy krajinné zeleně ZK – návrh  
Návrh nového využití: technická infrastruktura TI – návrh  
Komentář: p.p.č. 482/123 (část), 522/2 (část); [manipulační plocha](#), rozšíření ČOV, skladování bio odpadu a tříděného odpadu

Lokalita č. 15

Stávající využití dle ÚP: zemědělské plochy ZP – stav  
plocha krajinné zeleně ZK 9 – návrh  
Návrh nového využití: plochy občanského vybavení OV – návrh  
plocha smíšeného obytného území SO – návrh  
plocha krajinné zeleně ZK – návrh  
Komentář: rozšíření zastavitelného území východně od zastavitelné plochy SO4 podél ulice Pražská

Lokalita č. 16

Stávající využití dle ÚP: plocha bydlení venkovského typu BV 6 – návrh (část)  
plocha veřejného prostranství – zeleň VZ 4 – návrh (část) –  
plocha výroby a skladování – nerušící výroba VN 16 – návrh (část)  
plocha občanského vybavení OV 4 – návrh (část)  
Návrh nového využití: plocha smíšená obytná SO – návrh  
plocha veřejného prostranství – zeleň VZ – návrh  
plocha výroby a skladování – nerušící výroba VN – návrh (zbytková plocha)  
Komentář: na základě návrhu nové místní komunikace (lokalita č. 1); v jihovýchodní části městyse navrhuje změna úpravy zastavitelných ploch i zeleně, a to mezi stávající zástavbou a silnicí č. III/2455; podél západní krajnice místní komunikace bude navržena ochranná zeleň v šíři min. 30 m; východně od místní komunikace bude doplněna plocha VN v místech, kde je nyní jiná funkční plocha, jež by postrádala smysl

Lokalita č. 17 (skládá se ze tří částí)

Stávající využití dle ÚP: výroba a skladování – nerušící výroba VN – stav

Návrh nového využití: zeleň krajinná ZK – návrh  
plocha smíšená obytná SO – návrh  
Komentář: p.p.č. 69/4, p.p.č. 609, p.p.č. 294/1, st.p.č. 196, 197; plocha přestavby (brownfield – bývalá cihelna)

Stávající využití dle ÚP: výroba a skladování – nerušící výroba VN – stav  
Návrh nového využití: krajinná zeleň ZK – návrh  
Komentář: p.p.č. 69/10 (část), p.p.č. 69/30 (část); brownfield – bývalá cihelna

Stávající využití dle ÚP: výroba a skladování – nerušící výroba VN – stav  
Návrh nového využití: veřejná prostranství VP – návrh  
Komentář: p.p.č. 69/31 část, 69/22 část – obvodová [obecní](#) komunikace kolem plochy SO – návrh

#### Lokalita č. 18

Stávající využití dle ÚP: plocha krajinné zeleně ZK 4 – návrh  
Návrh nového využití: plocha smíšené obytné plochy SO – návrh  
Komentář: p.p.č. 92/43 (část); rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení v Nehvizdkách, jižní okraj vymezen venkovním elektrickým vedením

#### Lokalita č. 19

Stávající využití dle ÚP: zemědělské plochy ZP – stav  
Návrh nového využití: plocha krajinné zeleně ZK – návrh  
Komentář: p.p.č. 186 (část), 217 (část), 236 (část), 237 (část), 238 (část), 245, 248 (část), 251, 252/3 (část); rozšíření v současnosti budovaného lesoparku

## **6. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**

### a) Požadavky na řešení koncepce dopravní infrastruktury

Bude prověřena úprava vedení dříve navržené trasy komunikace – obchvatu městysu, a trasa odbočky místní komunikace ve východní části obchvatu (dílčí změna č. 1).

Protože podmínkou pro další zástavbu je zajištění dostatečné veřejné infrastruktury, bude v tomto smyslu prověřeno přestavbové území staré cihelny v Nehvizdkách.

Změna bude obsahovat návrh na obnovu polních cest, [drobné úpravy navržených cyklotras a případně nová vedení cyklotras \(např. cyklostezka po obnovené Mstětické polní cestě směrem na vlakové nádraží ve Mstěticích\)](#).

### b) Požadavky na řešení koncepce občanského vybavení

I přesto, že plochy občanského vybavení zaznamenají úpravy dosud vymezených ploch (dílčí změna 5, 6, 10 a 15), zadáním nevzniká požadavek na jiné řešení koncepce oproti stávajícímu stavu.

### c) Požadavky na řešení veřejných prostranství

Jeden požadavek se týká veřejných prostranství (dílčí změna č. 7).

d) Požadavky na řešení koncepce technické infrastruktury

Protože podmínkou pro další zástavbu je zajištění dostatečné veřejné infrastruktury, bude v tomto smyslu prověřeno přestavbové území staré cihelny v Nehvizdkách (dílčí změna č. 17) a nové zastavitelné území občanské vybavenosti na východním konci městyse (dílčí změna č. 15).

**7. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

Rozvojem sportovního zázemí městyse dojde k úpravě lokálního biokoridoru LBK 15-17.

[Návrh lokálního biokoridoru LBK 16-17 bude veden v ploše krajinné zeleně ZK<sub>v</sub>](#)

Obnovované polní cesty (cyklostezky) budou mít navrženou doprovodnou liniovou zeleň.

Návrh změny bude respektovat pravidlo zachování a zvyšování prostupnosti území.

Bude prověřeno rozšíření plochy krajinné zeleně v lokalitě Ke Skále.

**Odstraněno:** Nově se vymezí, na úkor části zastavitelného území pro výrobu a skladování, přírodní plocha pro LBK 16-17

**8. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území**

a) Požadavky na ochranu a rozvoj historických hodnot území

Zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj historických hodnot území v souvislosti se Změnou nevznikají.

b) Požadavky na ochranu a rozvoj kulturních hodnot území

Zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj kulturních hodnot území v souvislosti se Změnou nevznikají.

c) Požadavky na ochranu a rozvoj urbanistických hodnot území

Zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj urbanistických hodnot území v souvislosti se Změnou nevznikají.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj přírodních hodnot území

Zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj přírodních hodnot území v souvislosti se Změnou nevznikají. Řada dílčích změn přírodě blízké plochy doplňuje, sceluje nebo dokonce rozšiřuje.

**III. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT**

Požadavek na vymezení územních rezerv tímto zadáním nevzniká.

**IV. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO.**

Bude aktualizováno vymezení dosud vymezených VPS a VPO s ohledem na změny v území proběhlé, na změny navrhované Změnou č. 4 ÚP a na proběhlé změny vlastnictví (budou vyloučeny VPS a VPO, které jsou na pozemcích v majetku Městyse Nehvizdy již nyní).

V případě úprav územního systému ekologické stability budou příslušně upravena i vymezení veřejně prospěšných opatření.

Asanace území nejsou požadovány.

**V. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI**

Požadavek na prověření změn využití území územní studií nevzniká. Požadavek na prověření změn využití území regulačním plánem nevzniká.

Požadavek na uzavření dohody o parcelaci nevzniká.

**VI. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT**

Požadavek na zpracování variant nevzniká.

**VII. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ**

Změna bude pořízena zkráceným postupem.

Změna bude po formální stránce vydána opatřením obecné povahy dle dikce správního řádu v platném znění.

Návrh bude zpracován dle přílohy č. 7 Vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Bude upravena struktura a obsah ÚP dle platné přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb. v platném znění (vyhl. č. 13/2018 Sb.).

Grafická část návrhu i odůvodnění bude řešena v měřítku dotčených výkresů územního plánu.



Jako podklad pro Změnu bude použita aktuální mapa KN.

Dokumentace bude zpracována digitálně a předána jak v tištěné podobě, tak i v digitálním zpracování (texty v DOC, grafika v JPG). Vydaná Změna v digitálním zpracování bude navíc obsahovat strojově čitelný formát.

Počty pare v digitální podobě na CD nebo DVD:

Návrh	2 CD,
vydaná změna	4 CD
úplné znění ÚP	4 CD.

Počty pare v tištěné podobě:

Návrh	2 pare,
vydaná změna	4 pare
úplné znění ÚP	4 pare.

V návrhu Změny bude zpracováno:

*Textová část*

*Grafická část:*

- Výkres základního členění
- Hlavní výkres
- Výkres dopravní infrastruktury
- Výkres technické infrastruktury – vodní hospodářství
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

V Odůvodnění bude zpracováno:

*Textová část*

*Grafická část:*

- Koordinační výkres
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu
- Výkres širších vztahů.

## **VIII. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLVIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Změny se většinou navrhují v sídle nebo v dříve vymezených zastavitelných plochách. Zcela nových zastavitelných ploch není mnoho (díleč změny č. 13, 14, 15 a 18). Naopak se posiluje pilíř příznivého životního prostředí posílením ploch zeleně.

Na základě výše uvedeného není předpoklad, že by návrh změny mohl mít výrazný negativní vliv na soustavu Natura ani na životní prostředí.

Požadavek na zpracování Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území není uplatněn.