

ZMĚNA č.1

# ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE NEDOMICE

TEXTOVÁ ČÁST

08/2020

**Zadavatel:** Obec Nedomice

**Pořizovatel:** Obecní úřad Nedomice,  
výkonný pořizovatel Ing. arch. Martina Bredová

**Projektant územního plánu:**

Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP -24,  
K Červenému Vrchu 845/2b, 160 00 Praha 6



**Spolupráce:**  
Ing. arch. Sandra Poláčková

**Digitální zpracování:**

Hydrosoft Veleslavín, s.r.o.

## **Obec Nedomice**

### **Opatření obecné povahy, kterým se vydává Změna č.1 Územního plánu obce Nedomice**

**Zastupitelstvo obce Nedomice**, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, dále jen „stavební zákon“, v souladu s § 43 odst. 4, § 55 odst. 2 a § 188 odst. 3 stavebního zákona a s § 171 a následujícími zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“)

**vydává**

na základě usnesení zastupitelstva č. .... ze dne .....

**Změnu č.1 Územního plánu obce Nedomice**

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY	
Územní plán Nedomice	
Správní orgán, který vydal územní plán:	<b>Zastupitelstvo obce Nedomice</b>
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	.....
Oprávněná úřední osoba pořizovatele :	.....
Podpis oprávněné úřední osoby a otisk úředního razítka:	.....

## **Textová část Územního plánu obce Nedomice se mění následovně:**

1. V kapitole a) se datum 30. 5. 2016 nahrazuje datem 1. 3. 2020
2. V kapitole b.2) je za druhou odrážku vložena nová odrážka, která zní:
  - „Hodnotou, kterou je třeba chránit, je venkovský charakter a struktura zástavby, včetně nezastavěných zahrad a záhumnků navazujících na rodinné domy a usedlosti na okraji zastavěného území, které tvoří přechod zástavby do krajiny.“
3. V kapitole c.1.2) je v poslední odrážce vypuštěn text „nové sportoviště v sousedství školy“ a je nahrazen textem: „rozšíření areálu školy, kde může vzniknout nové sportoviště.“
4. V kapitole c.1.3) je v poslední odrážce za slovo „charakter“ vložen text „a strukturu“, a je zrušen text: „který je vyjádřen zejména její výškou, celkovým hmotovým řešením staveb, umístěním staveb na pozemku vůči uliční čáře (zda např. vytváří jednotnou uliční frontu, jasně definující přilehlý veřejný prostor) apod.“
5. V kapitole c.2), v odstavci Z09 Nedomice u školy se text „tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)“ nahrazuje textem „veřejná infrastruktura (OV)“
6. V kapitole c.3) je zrušena věta "Územní plán Nedomice nevymezuje žádné plochy přestavby." a je nahrazena textem v tomto znění:

„P01 Nedomice sever - výrobní areál

  - technická infrastruktura (TI)
  - využití pro centrální výtopnu, sběrné místo odpadu, sklad pro obecní techniku
  - přístup k ploše:
    - ze stávající silnice
  - limity využití plochy:
    - ochranné pásmo silnic III. třídy
  - podmínky výstavby v ploše:
    - vybudování odbočení ze silnice a sítě technické infrastruktury
    - kapacita kotle výtopny do 1,25MW“
7. V kapitole c.4) je na závěr třetí odrážky vložena věta "Zahrady a záhumnky navazující na rodinné domy charakteru usedlostí jsou hodnotou, kterou je třeba chránit."
8. V kapitole d.1.3) se za třetí odrážku doplňuje čtvrtá odrážka, která zní: „Územní plán navrhuje doplnění nových cest v krajině v souladu s Plánem společných zařízení KPÚ.“
9. V kapitole d.2.2) se v první odrážce nahrazuje text „se buduje“ textem „je vybudovaná“ a ve třetí odrážce se ruší text „pokud možno“.
10. Za kapitolu d.2.4) je vložena nová kapitola :

**„d.2.5.) Zásobování teplem**

  - Navrhuje se plocha P01, zařazená do ploch TI, kde lze umístit stavbu centrální výtopny.“
11. V kapitole d.3) je text druhé odrážky „Ze zadání územního plánu nevyplynul požadavek na vymezení zastavitelných ploch pro občanské vybavení“ zrušen a nahrazen textem: „V návaznosti na plochu školského areálu je vymezena plocha pro jeho rozšíření, kde lze realizovat sportoviště (plocha je zařazena do ploch občanského vybavení - veřejná

infrastruktura OV).“ Dále je zrušen text: „*Poznámka: na pozemku vedle školy je vymezena plocha pro sportoviště (zařazena do ploch občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení OS).*“

12. V kapitole e.2) se ve druhé odrážce ruší text „některých zaniklých“ a za slovo cest se vkládá text „v souladu s KPÚ“.

13. V kapitole e.3) se text celého třetího odstavce ruší a nahrazuje se textem:  
„K03 založení nefunkční části RBK 1125“

14. V kapitole e.3) je za třetí odstavec vložen čtvrtý odstavec, který zní:

- „K07 plocha mezi potokem a cestou k Mokřadu (úprava a obnova)
- plochy smíšené nezastavěného území (NSpzv)
- podmínka využití plochy:
  - provedení biologického průzkumu“

15. V kapitole e.4) se v první odrážce ruší text: „a lokální“.

16. V kapitole e.4) se dále ruší odstavec:

- „Lokální ÚSES
- LK 95 "Na mokřinách" - lokální biokoridor částečně funkční
- LC 172 "Mokřad u Nedomic" – lokální biocentrum částečně funkční“

17. V kapitole f.1), v odstavci s nadpisem „Pro podmínky prostorového uspořádání platí“ se vkládá první odrážka tohoto znění:

- „Územní plán Nedomice obsahuje v podmínkách prostorového uspořádání prvky regulačního plánu, a to v plochách, které jsou vymezeny ve výkresu P1 Základní členění území.“

18. V kapitole f.1), v odstavci s nadpisem „Pro podmínky prostorového uspořádání platí“ je na konec poslední odrážky vložen text: „definicemi „Tradičního venkovského charakteru“, „Venkovského charakteru“ a „Struktury zástavby“ uvedenými k kapitole f.3) tohoto výroku.“

Dále jsou zrušeny závěrečné odrážky:

- měřítkem staveb,
- výškovou hladinou,
- intenzitou zástavby (zástavba řadová, izolovaná),
- orientací staveb vůči veřejnému prostranství (stavby dodržují stavební, či uliční čáru, hlavní hřebeny střech jsou rovnoběžné či kolmé k ose ulice),
- půdorysným tvarem stavby (např. stavby s výrazně obdélníkovým půdorysem), tvarem a orientací střech,

19. V kapitole f.2), v odstavci Plochy občanského vybavení se ruší „OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení.“. V odstavci Plochy technické infrastruktury je vložen řádek „TI Technická infrastruktura“.

20. Dále v kapitole f.2), v odstavci BV Plochy bydlení v rodinných domech venkovské v Podmíněně přípustném využití je zrušena odrážka „ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek“ a je nahrazena odrážkou v tomto znění: „penziony do 20 lůžek“.

21. Dále v kapitole f.2), v odstavci BV Plochy bydlení v rodinných domech venkovské, v části Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách je na začátek

odstavce vložena nová první odrážka v tomto znění: "nová zástavba v zastavěném území se musí přizpůsobit venkovskému charakteru a struktuře okolní zástavby,"

Dále se v původně první odrážce ruší text „výjimečně dvojdomy“ a v původně čtvrté odrážce se ruší text: „a parcel pro dvojdomy – 2x600 m<sup>2</sup>“

22. Dále v kapitole f.2), v odstavci BV Plochy bydlení v rodinných domech venkovské, v části Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby uvnitř zastavěného území: je v první odrážce za slovo přizpůsobit vloženo slovo „venkovskému“

a jsou vloženy nové odrážky, které znějí:

- „každý stavební pozemek pro nový rodinný dům musí mít minimálně 800 m<sup>2</sup>,
- nové pozemky vzniklé dělením stávajících zastavěných pozemků lze vymezit jen za splnění těchto podmínek:
  - stavební pozemek pro nový RD musí mít min.800m<sup>2</sup>,
  - velikost zbývajících pozemků nesmí být menší než 800m<sup>2</sup>.
  - maximální zastavěná plocha hlavní stavbou 250m<sup>2</sup>,
  - koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25,
  - směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků vysoká zeleň.“

23. V kapitole f.2), v odstavci OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura, v části Přípustné využití se ruší odrážky „sportovní a relaxační zařízení“ a „dětská hřiště“ a nahrazují se odrážkami:

- „stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport,“
- „otevřená hřiště a sportoviště,“.

V předposlední odrážce je zrušeno slovo „související“.

24. V kapitole f.2) se ruší celý odstavec „OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení“.

25. V kapitole f.2), v odstavci SV Plochy smíšené obytné – venkovské, v části Přípustné využití se ruší text druhé odrážky „stavby drobných ubytovacích zařízení do 20 lůžek (např. penzion),“ a nahrazuje se textem v tomto znění: „penziony do 20 lůžek“.

26. Dále v kapitole f.2), v odstavci SV Plochy smíšené obytné – venkovské, v části Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách je na začátek odstavce vložena nová první odrážka v tomto znění: „nová zástavba v zastavěném území se musí přizpůsobit venkovskému charakteru a struktuře okolní zástavby.“

27. Dále v kapitole f.2) v odstavci SV Plochy smíšené obytné v části Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby uvnitř zastavěného území je v první odrážce za slovo přizpůsobit vložen text „tradičnímu venkovskému“.

a jsou vloženy nové odrážky, které znějí:

- „každý stavební pozemek pro nový rodinný dům musí mít minimálně 800 m<sup>2</sup>,
- nové pozemky vzniklé dělením stávajících zastavěných pozemků lze vymezit jen za splnění těchto podmínek:
  - nový pozemek nelze vymezit na ploše s druhem pozemku zahrada a orná půda, který leží u hranice zastavěného území,
  - stavební pozemek pro nový RD musí mít min.800m<sup>2</sup>,
  - velikost zbývajících pozemků nesmí být menší než 800m<sup>2</sup>.
  - maximální zastavěná plocha hlavní stavbou 250m<sup>2</sup>,
  - koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25,
  - směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků vysoká zeleň.“

28. V kapitole f.2), v podkapitole Technická infrastruktura je vložen nový odstavec, který zní:

**„TI Technická infrastruktura**

**Hlavní využití:**

- centrální výtopna,
- sklad pro obecní techniku.

**Přípustné využití:**

- sběrný dvůr, sběrné místo,
- další nezbytné technické zázemí obce,
- zázemí pro obsluhu zařízení,
- související dopravní a technická infrastruktura,
- zeleň.

**Podmínky:**

- kapacita kotle výtopny do 1,25MW,
- liniová zeleň podél vodního kanálu bude zachována,
- bude vybudováno nové samostatné odbočení ze silnice III. třídy a připojení na technickou infrastrukturu.

**Nepřípustné využití:**

- skládka odpadů,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny“

29. V kapitole f.2), v odstavci VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba v části Přípustné využití je na závěr poslední odrážky vložen text v závorce „(do 40m<sup>2</sup> v rámci areálu jednoho majitele)“.

30. V kapitole f. 3) je zrušen celý odstavec Charakter zástavby včetně nadpisu a jsou místo něj vloženy dva nové odstavce, které znějí:

**„Tradiční venkovský charakter zástavby**

- je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb (výrazně obdélný půdorys, tvary L, T, U), výškou, tvarem zastřešení (sedlová, polovalbová), orientací hřebenů střech (obvykle štítem do veřejného prostranství, jejich sklonem (30-45°)
- dále se vztahuje k řešení parteru pozemku, což znamená minimalizaci zpevněných ploch na pozemku (využívání polopropustných materiálů)
- je dán použitím tradičních stavebních materiálů, z toho důvodu se vylučuje střešní krytina plechová, stříbrné barvy
- je dán zachováním tradičních vjezdů a průjezdů s branami z veřejného prostranství dále jej spoluvytváří vhodné oplocení směrem do veřejného prostranství:
  - preferuje se zachování původního oplocení například plaňkovými ploty a původní ohraničení pozemků zídkami
  - u nových plotů se stanovuje směrem do veřejného prostranství maximální výška 160 cm nad terénem a ploty poloprůhledné konstrukce, podezdívky jsou možné

**Venkovský charakter zástavby**

- je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb (výrazný obdélný půdorys, tvary L, T, U), výškou, tvarem zastřešení (sedlová, polovalbová), orientací hřebenů střech (obvykle štítem do veřejného prostranství, jejich sklonem (30-45°)
- dále se vztahuje k řešení parteru pozemku, což znamená minimalizaci zpevněných ploch na pozemku (využívání polopropustných materiálů)
- je dán použitím tradičních stavebních materiálů, z toho důvodu se vylučuje střešní krytina plechová, stříbrné barvy

- dále jej spoluvytváří vhodné oplocení směrem do veřejného prostranství:
    - preferuje se zachování původního oplocení například plaňkovými ploty
    - u nových plotů se stanovuje směrem do veřejného prostranství maximální výška 150 cm nad terénem a ploty poloprůhledné konstrukce, podezdívky jsou možné
31. Dále v kapitole f.3) je v odstavci Struktura zástavby je slovo „prostoru“ nahrazeno slovem „prostranství“ a za slovo „a pod.“ vložena druhá odrážka tohoto znění: „ve stávající zástavbě dodržení tradiční stavební čáry a tradičních odstupových vzdáleností.“
32. V kapitole f.4) je ve druhém odstavci za slovo „charakter“ vložen text „a strukturu“ a v první odrážce za druhým odstavcem je za slovo „charakteru“ vložen text „a struktuře“.
33. V kapitole g.1) je za odstavec Dopravní infrastruktura vložen nový odstavec, který zní
- „Technická infrastruktura**
- **VT01** – výtopna, sběrné místo, sklad pro obecní techniku“
34. V kapitole g.2) se ruší poslední dvě odrážky : „**VULC 172** - části lokálního biocentra LBC 172 navržené k založení, **VULK 95** části lokálního biokoridoru LBK 95 navržené k založení“
35. V kapitole h) se ruší text "Územním plánem Nedomice nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona" a nahrazuje se textem tohoto znění:
- „Územním plánem Nedomice je vymezena jedna veřejně prospěšná stavba občanského vybavení, pro kterou lze uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona:
- **PO01** - plocha Z09 v kategorii OV, navržená pro tělovýchovná a sportovní zařízení pro potřebu sousední školy, pozemek p.č.56, katastrální území Nedomice - předkupní právo je stanoveno ve prospěch obce Nedomice“.

### **Poučení:**

Proti změně č.1 územnímu plánu obce Nedomice vydaném formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č.500/2004 Sb., správní řád).

### **Účinnost:**

Toto opatření obecné povahy nabývá dle ustanovení § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

**Ing. Jitka Štyksová**  
starostka obce

.....  
místostarosta obce

Toto opatření obecné povahy musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne: .....

Sejmuto dne:.....

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí.

**1 Přílohy, které jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy č. ....:**

- textová část Změny č.1 Územního plánu Nedomice (10 stran textu)
- grafická část Změny č.1 Územního plánu Nedomice
- P1 Základní členění území (1:5 000)
- P2 Hlavní výkres (1:5 000)
- P3 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace (výřez 1:5 000)

- textová část Odůvodnění Změny č.6 Územního plánu Nedomice
- grafická část Změny č.1 Územního plánu Nedomice
- O1 Koordinační výkres (1:5 000)
- O2 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (výřez 1: 5 000)
- Schéma ÚSES
- Schéma nových cest
- Přehled dílčích změn