

ÚZEMNÍ PLÁN  
**NEDOMICE**  
TEXTOVÁ ČÁST



k veřejnému projednání

11/2015

**Zadavatel:** Obec Nedomice

**Pořizovatel:** Městský úřad Neratovice

**Projektant územního plánu:**

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



**Autorský kolektiv:**

Urbanismus a koordinace: Ing. arch. Vlasta POLÁČKOVÁ,  
vedoucí projektant

Urbanismus: Ing. arch. Vlasta Poláčková,  
Ing. arch. Zuzana Hrochová

Krajina, ÚSES: Ing. Milena Morávková

Digitální zpracování: Mgr. Věra Janíková,  
Hydrosoft Veleslavín, s.r.o.

## **Obec Nedomice**

### **Opatření obecné povahy č. .../2015**

Zastupitelstvo obce Nedomice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává

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

### **Územní plán 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:	.....

## **Obsah textové části**

<b>a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....</b>	<b>7</b>
<b>b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT .</b>	<b>7</b>
b.1) Základní koncepce rozvoje území .....	7
b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území .....	7
<b>c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ .....</b>	<b>7</b>
c.1) Urbanistická koncepce .....	7
c.1.1) Obecné zásady urbanistické koncepce .....	7
c.1.2) Koncepce funkčního uspořádání .....	8
c.1.3) Koncepce prostorového uspořádání .....	8
c.1.4) Koncepce rozvoje a uspořádání veřejných prostranství .....	8
c.2) Vymezení zastavitelných ploch .....	9
c.3) Vymezení ploch přestavby .....	10
c.4) Systém sídelní zeleně .....	10
c.5) Vymezení koridorů nadmístního významu .....	10
<b>d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ</b>	<b>11</b>
d.1) Koncepce dopravní infrastruktury .....	11
d.1.1) Železniční doprava .....	11
d.1.2) Silniční doprava .....	11
d.1.3) Komunikace místního významu, účelové cesty .....	11
d.1.4) Doprava v klidu .....	11
d.1.5) Hromadná doprava .....	11
d.1.6) Cyklistika .....	11
d.1.7) Pěší doprava .....	11
d.2) Koncepce technické infrastruktury .....	12
d.2.1) Zásobování vodou .....	12
d.2.2) Odkanalizování .....	12
d.2.3) Zásobování elektrickou energií .....	12
d.2.4) Spoje .....	12
d.3) Koncepce občanského vybavení .....	12
<b>e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN .....</b>	<b>13</b>
e.1) Koncepce uspořádání krajiny .....	13
e.2) Prostupnost krajiny .....	13
e.3) Plochy změn v krajině .....	14
e.4) Územní systém ekologické stability .....	14
e.5) Ochrana nerostných surovin .....	14
e.6) Ochrana před povodněmi, protierozní ochrana .....	15
<b>f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU .....</b>	<b>16</b>
f.1) Obecné zásady .....	16
f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání .....	17
f.3) Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání .....	25
f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu .....	26

g)	<b>VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT .....</b>	<b>27</b>
g.1)	Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit.....	27
g.2)	Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit .....	27
h)	<b>VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....</b>	<b>27</b>
i)	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV .....</b>	<b>27</b>
j)	<b>VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI .....</b>	<b>28</b>
k)	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE.....</b>	<b>28</b>
l)	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>28</b>
m)	<b>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI .....</b>	<b>28</b>

### **Obsah výkresové části**

- P1 Základní členění území 1 : 5 000
- P2 Hlavní výkres 1 : 5 000
- P3 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace 1 : 5 000

## a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

---

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování tohoto územního plánu a je zakresleno ve Výkrese základního členění území **P1** i v ostatních výkresech. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s §58 Stavebního zákona a zachycuje stav k 28. 2. 2015.

## b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

---

### b.1) Základní koncepce rozvoje území

- Územní plán navrhuje vyvážený rozvoj bydlení ve vazbě na tradiční pěstování zeleniny a s ohledem na existující hodnoty území.

### b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

- Návrh územního plánu zachovává, případně obnovuje a rozvíjí hodnoty území, zejména kulturní a přírodní. Základní hodnotou území jsou příjemné podmínky pro bydlení v tradiční vesnici v zemědělsky intenzivně obhospodařované krajině se zázemím přírodně cenného hřbetu Cecemínu.
- Návrh územního plánu respektuje existující civilizační hodnoty (zejména veřejná infrastruktura) a racionálně je využívá pro další rozvoj obce. Významnou civilizační hodnotou je dobré silniční i železniční napojení obce na centra osídlení v okolí.
- Ochrana hodnot je promítnuta do návrhu uspořádání zastavěného území, zastavitelných ploch i krajiny. Výstavba v plochách v krajině je regulována nebo i vyloučena (podrobněji viz podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití).

## c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENE

---

### c.1) Urbanistická koncepce

#### c.1.1) **Obecné zásady urbanistické koncepce**

- Nedomice se budou nadále rozvíjet jako **zemědělská obec** s tradicí pěstování zeleniny, s dobrými podmínkami pro bydlení.
- Územní plán stabilizuje a podporuje rozvoj podnikatelských aktivit, zejména v oblasti zemědělství.
- Územní plán navrhuje **rozvoj úměrný velikosti obce, jejímu významu** a reálným potřebám území s ohledem na kapacity dopravní a technické infrastruktury a možnosti jejího rozšíření.
- **Zastavitelné plochy** jsou navrženy zejména v enklávách v návaznosti na zastavěné území, eventuálně v ojedinělých volných plochách v zastavěném území.
- Územní plán stabilizuje stávající **veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně** a vytváří podmínky pro vznik nových veřejných prostranství, zejména v plochách nové zástavby.
- Územní plán **chrání nezastavěné území** před zakládáním nových jader zástavby v krajině a dalším nevhodným využitím.
- Územní plán vytváří **podmínky pro ochranu všech hodnot území**.

- Územní plán vytváří podmínky pro **zlepšení prostupnosti území**.
- Územní plán vytváří podmínky **zvýšení retenční schopnosti** krajiny a snížení erozního ohrožení půdy.

#### **c.1.2) Koncepce funkčního uspořádání**

- Územní plán podporuje zejména obytný a zemědělský charakter Nedomic.
- Hlavní rozvíjející se funkcí bude bydlení venkovského charakteru a smíšené venkovské bydlení, které umožňuje provozovat i drobnou zemědělskou výrobu.
- Ve vazbě na zemědělskou půdu je navržena smíšená zástavba, v ostatních plochách bydlení venkovského charakteru.
- Výrobní areál na severu Nedomic je stabilizovaný, umožňuje umístění dalších výrobních aktivit.
- Plocha občanského vybavení - veřejné infrastruktury (škola) je stabilizovaná (viz kap. d.3).
- Zařízení občanského vybavení je možno umísťovat i v plochách bydlení.
- Navržena je plocha pro nové sportoviště v sousedství školy.

#### **c.1.3) Koncepce prostorového uspořádání**

- Koncepce prostorového uspořádání vyplývá z dosavadního vývoje a charakteru stávající zástavby.
- Při rozhodování o využití ploch s rozdílným způsobem využití musí být splněny i **podmínky jejich prostorového uspořádání** stanovené v kapitole f.2), které se týkají:
  - výškové hladiny,
  - intenzity využití ploch,
  - charakteru a struktury zástavby
- Podmínky prostorového uspořádání jsou **stanoveny** tak, aby:
  - nová zástavba ani úpravy existující zástavby nenarušily charakter a strukturu stávající zástavby,
  - aby nebyl narušen celkový obraz sídla a krajinný ráz.
- Dostavby a úpravy staveb v zastavěném území musí respektovat stávající charakter okolní zástavby, 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.

#### **c.1.4) Koncepce rozvoje a uspořádání veřejných prostranství**

- Územní plán vymezuje a stabilizuje veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně.
- Územní plán vytváří podmínky pro zkvalitnění stávajících veřejných prostranství (úpravy parteru) a pro vznik, respektive úpravu nových veřejných prostranství ve stávající zástavbě
- Územní plán požaduje vznik nových veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, v plochách navržené obytné zástavby v souladu s §7 vyhlášky č.501/2006 Sb. - týká se zejména plochy Z10 Na Pískách.



## **c.2) Vymezení zastavitelných ploch**

Územní plán Nedomice vymezuje následující zastavitelné plochy v zastavěném i nezastavěném území:

### **Z01 Nedomice sever, u silnice ke Všetatům**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV),**
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo silnic III. třídy
  - území s archeologickými nálezy
- podmínka využití plochy:
  - mezi zastavěnou plochou a plochou Z01 bude vynecháno veřejné prostranství o minimální šířce 8m

### **Z02 Nedomice sever, u křížku**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV), zeleň přírodního charakteru (ZP)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice
  - ze stávající komunikace místního, která je navržena k rozšíření
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo silnic III. třídy

### **Z03 Nedomice sever**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV), zeleň přírodního charakteru (ZP)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo silnic III. třídy
  - prognózní zdroje šterkopísku

### **Z04 Nedomice, proti zemědělskému areálu**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), zeleň přírodního charakteru (ZP)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice a ze stávající komunikace místního
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo silnic III. třídy

### **Z05 Nedomice střed**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV), zeleň přírodního charakteru (ZP)**
- přístup k ploše:
  - přes pozemek stejného majitele

### **Z06 Nedomice východ**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV), veřejná prostranství (PV),**
- přístup k ploše:
  - přes pozemek stejného majitele nebo navrženou komunikací místního významu
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo nadzemního vedení VN 22 kV

### **Z07 Nedomice západ**

- **technická infrastruktura - nakládání s odpady (TO)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu
- podmínka využití plochy:
  - provedení biologického průzkumu

- v ploše musí být vyřešeno jímání a likvidace dešťových i splaškových vod tak, aby nedošlo ke znečištění blízké vodoteče

#### **Z08 Nedomice západ**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu

#### **Z09 Nedomice u školy**

- **občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS),**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu
- limity využití plochy:
  - území s archeologickými nálezy

#### **Z10 Nedomice Na Pískách**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV), veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice a ze stávající silnice
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo silnic III. třídy
  - ochranné pásmo nadzemního vedení VN 22 kV
- podmínky výstavby v ploše:
  - dohoda o parcelaci
  - vybudování komunikací a sítí technické infrastruktury

### **c.3) Vymezení ploch přestavby**

Územní plán Nedomice nevymezuje žádné plochy přestavby.

### **c.4) Systém sídelní zeleně**

- Systém sídelní zeleně tvoří jednak plochy veřejně přístupné zeleně na veřejných prostranstvích, dále pak zeleň soukromá a vyhrazená a zeleň přírodního charakteru.
- Stávající plochy zeleně, zejména veřejně přístupné, jsou územním plánem stabilizovány.
- V maximální míře musí zůstat zachována stávající zeleň v plochách obytné zástavby, která mimo jiné začleňuje zástavbu do krajiny a je významnou součástí systému sídelní zeleně.
- Územní plán vytváří podmínky pro vznik ploch veřejné zeleně v nových zastavitelných plochách.
- Systém sídelní zeleně navazuje na zeleň v krajině, zejména podél cest v krajině a vodních toků

### **c.5) Vymezení koridorů nadmístního významu**

Územní plán Nedomice nevymezuje žádný koridor nadmístního významu.

## **d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚNÍ**

---

### **d.1) Koncepce dopravní infrastruktury**

#### **d.1.1) Železniční doprava**

- **Železniční trat č. 072** (Lysá nad Labem, Všetaty, Mělník, Děčín, Ústí nad Labem) prochází za **jihozápadní** hranicí řešeného území.
- Území plán respektuje její ochranné pásmo, které zasahuje do řešeného území.

#### **d.1.2) Silniční doprava**

- Silnice III. třídy **III/24420** je územním plánem stabilizována. Návrh respektuje její ochranné pásmo.

#### **d.1.3) Komunikace místního významu, účelové cesty**

- Stávající síť komunikací místního významu a účelových cest je územním plánem stabilizována.
- Územní plán řeší zpřístupnění jednotlivých zastavitelných ploch navrženými komunikacemi místního významu, pokud nejsou přístupné ze stávajících komunikací.
- Komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy pouze v případě zastavitelné plochy Z10.

#### **d.1.4) Doprava v klidu**

- Parkování je řešeno především na vlastních pozemcích.
- Kde to šířkové uspořádání komunikací umožňuje, je možné využít k parkování i profily komunikací.

#### **d.1.5) Hromadná doprava**

- Hromadná doprava je zajišťována 2 autobusovými linkami se zastávkou v blízkosti školy a železniční dopravou se zastávkou v sousedních Ovčárech (cca 500 m od centra obce)

#### **d.1.6) Cyklistika**

- Územní plán navrhuje cyklotrasy v návaznosti na cyklotrasy a další cíle v okolí s využitím stávajících komunikací:
  - z Nedomic do Dřís a Konětop
  - z Nedomic přes Ovčáry na Labskou cyklotrasu
  - z Nedomic do Všetat

#### **d.1.7) Pěší doprava**

- Podél silnice III. třídy je ve větší části obce vybudován chodník.
- Okrajem území prochází turistická trasa, která je stabilizována.
- Územní plán navrhuje další pěší trasy ze sídla ve vazbě na krajinu, zejména do přírodního zázemí, které představuje hřbet Cecemín. Jsou vedeny po účelových cestách.

## **d.2) Koncepce technické infrastruktury**

### **d.2.1) Zásobování vodou**

- Stávající koncepce zásobování obce pitnou vodou z veřejného vodovodu přes vodojem Všetaty je zachována.
- Nově navržená zástavba bude napojena na stávající systém prodloužením vodovodních řadů.

### **d.2.2) Odkanalizování**

- V obci se buduje tlaková kanalizace s napojením na ČOV Dřísy.
- Nově navržená zástavba bude napojena rovněž na tuto tlakovou kanalizaci.
- Srážkové vody budou likvidovány pokud možno vsakem na pozemku majitele nemovitosti.
- Srážkové vody z komunikací a veřejných prostranství v centru obce budou odváděny stávající dešťovou kanalizací, v ostatních částech mělkými stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků.

### **d.2.3) Zásobování elektrickou energií**

- Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám.
- Nově navržená zástavba bude do vyčerpání kapacity napojována na stávající distribuční trafostanice, nacházejí se v blízkosti zastavitelných ploch. Pokud je to technicky možné, bude jejich kapacita v případě potřeby zvýšena výměnou trafo.
- V případě potřeby je možné nové trafostanice umísťovat v rámci přípustného využití v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.
- Stávající elektrorozvodná zařízení a jejich ochranná pásma jsou územním plánem respektována.
- V ploše Z10 musí být zástavba umístěna s ohledem na stávající vedení VN 22 kV, případně musí být navržena jeho přeložka.

### **d.2.4) Spoje**

- Stávající elektronická komunikační zařízení a jejich ochranná pásma jsou územním plánem respektována.
- Respektován je průchod radioreléových spojů a ochranné pásmo radionavigačního zařízení.

## **d.3) Koncepce občanského vybavení**

- Stávající zařízení občanského vybavení, spadající do kategorie veřejné infrastruktury jsou stabilizována.
- Ze zadání územního plánu nevyplynul požadavek na vymezení zastavitelných ploch pro občanské vybavení.

*Poznámka: na pozemku vedle školy je vymezena plocha pro sportoviště (zařazena do ploch občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení OS).*

**e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**

---

**e.1) Koncepce uspořádání krajiny**

- Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody.
- Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- **Plochy vodní a vodohospodářské (W)** - zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.
- **Plochy zemědělské (NZ)** – s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby.
- **Plochy přírodní (NP)** - s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků. Přírodní plochy zahrnují registrované VKP a jejich nejbližší okolí a vybrané prvky ÚSES.
- **Plochy smíšené nezastavěného území (NS<sub>x</sub>)** – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přípustné formy využití jsou vyznačeny příslušným indexem (viz kap. f.2) a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu.

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití (viz kap. f.2), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně interakčních prvků, liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí.

**e.2) Prostupnost krajiny**

- Prostupnost krajiny je zajištěna sítí účelových cest, ty mimo jiné zpřístupňují zemědělské, eventuálně lesní plochy. Po těchto cestách jsou vedeny pěší turistické a vycházkové trasy i cyklotrasy. Stávající účelová cestní síť je územním plánem stabilizována.
- Územní plán dále navrhuje doplnění a obnovu některých zaniklých cest, které jsou zařazeny do ploch změn v krajině (kapitola e.3).
- Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za oplocení nejsou považovány oplocenky na PUPFL a oplocení pastvin pomocí ohradníků a dřevěných bradel). Přípustné je stávající oplocení pozemků v krajině s kulturou "zahrad". Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových komunikací v krajině.
- Při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku.

### **e.3) Plochy změn v krajině**

#### **K01 cesta na Cecemín (úprava a obnova)**

- veřejná prostranství (PV)
- podmínka využití plochy:
  - provedení biologického průzkumu
  - cesta bude mít propustný povrch

#### **K02 cesta po Cecemínském hřbetu (obnova)**

- veřejná prostranství (PV)
- podmínka využití plochy:
  - provedení biologického průzkumu
  - cesta bude mít propustný povrch

#### **K03 - K06 založení nefunkčních částí ÚSES - plochy přírodní (NP):**

- **K03 založení nefunkční části RBK 1125**
- **K04, K05 založení nefunkčních částí LBK 95**
- **K06 založení nefunkční části lokálního biocentra LBC 172**

### **e.4) Územní systém ekologické stability**

- Návrh územního plánu vymezuje prvky ÚSES v regionální a lokální úrovni.
- V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofonu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu. Pro prvky ÚSES platí regulační opatření:
  - regulace lesního hospodářství s důrazem na druhovou skladbu dřevin, která by měla být co nejbližší původním lesním společenstvům;
  - revitalizace vodních toků tak, aby po splnění nezbytných vodohospodářských funkcí plnily co největší měrou i funkce ekologické;
  - uživatelé a vlastníci pozemků se musí řídit pravidly stanovenými pro funkci daného prvku ÚSES.

#### **Nadmístní ÚSES**

- **Regionální biocentrum 1870 "Cecemín"** - vloženo mezi regionální biokoridory RK 1124 "Záboří – Cecemín" a RK 1125 "Cecemín – Kalek"

#### **Lokální ÚSES**

- **LK 95 "Na mokřinách"** - lokální biokoridor částečně funkční
- **LC 172 "Mokřad u Nedomice"** – lokální biocentrum částečně funkční

### **e.5) Ochrana nerostných surovin**

- Územní plán respektuje prognózní ložiska štěrkopísků
  - č. 9370028 Všetaty - Nedomice
  - č. 9370029 Nedomice - Dřísy
- Územní plán v řešeném území těžbu nerostných surovin vylučuje.

#### **e.6) Ochrana před povodněmi, protierozní ochrana**

##### **Protierozní ochrana**

- Funkci protierozní ochrany budou mít stávající i nové prvky zeleně – liniová zeleň podél komunikací a drobných vodních toků.
- Funkci protierozní ochrany tvoří dále prvky ÚSES.
- Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.

##### **Ochrana před povodněmi**

- V řešeném území není vyhlášeno žádné záplavové území ani zde není ohrožení průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.
- Územní plán zachovává podél koryt vodních toků v sousedství zastavitelných ploch volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany, které je zařazeno do ploch zeleně přírodního charakteru ZP.
- Navržena jsou opatření zvyšující retenční kapacitu území - vyhrazení dostatečně širokých pásů pozemků podél vodních toků (plochy smíšené s funkcí přírodní a vodohospodářskou).

**f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

---

**f.1) Obecné zásady**

**Pro podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí:**

- Celé správní území Nedomice je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.
- Pro každou plochu je stanoveno hlavní využití, přípustné využití, ev. podmíněně přípustné využití a podmínky tohoto využití a nepřípustné využití.
- **Hlavní využití** stanoví zpravidla plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. U ploch smíšených obytných je určující bydlení.
- **Přípustné využití** zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- **Podmíněně přípustné** využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- **Nepřípustné využití** nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

**Pro podmínky prostorového uspořádání platí:**

- Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- Úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.
- Podmínky prostorového uspořádání zejména pro nové zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, vztahu místa ke krajině, ke krajinnému rázu. Dostavby ve stávající zástavbě musí respektovat charakter okolní zástavby. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo k znehodnocování celkového panoramatu obce.
- Součástí podmínek prostorového uspořádání je požadavek na soulad nově povolovaného využití (a staveb) se stávajícím charakterem a strukturou zástavby.
- Pokud je uvedena podmínka přizpůsobení charakteru a struktury okolní zástavby, je třeba posoudit soulad povolované stavby s:
  - 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.



**f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání**

Územní plán stanovuje tyto typy ploch s rozdílným způsobem využití:

**Plochy bydlení**

BV Bydlení v rodinných domech - venkovské

**Plochy občanského vybavení**

OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura

OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

**Plochy smíšené obytné**

SV Plochy smíšené obytné - venkovské

**Plochy dopravní infrastruktury**

DS Dopravní infrastruktura - silniční

**Plochy technické infrastruktury**

TO Technická infrastruktura - plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady

**Plochy výroby a skladování**

VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba

**Plochy veřejných prostranství**

PV Veřejná prostranství

ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň

**Plochy zeleně**

ZS Zeleň - soukromá a vyhrazená

ZP Zeleň - přírodního charakteru

**Plochy vodní a vodohospodářské**

W Plochy vodní a vodohospodářské

**Plochy nezastavěného území**

NZ Plochy zemědělské

NP Plochy přírodní

NSx Plochy smíšené nezastavěného území

Územní plán stanovuje tyto podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

**PLOCHY BYDLENÍ**

**BV Bydlení v rodinných domech - venkovské**

**Hlavní využití:**

- stavby pro bydlení - rodinné domy.

**Přípustné využití:**

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m<sup>2</sup>,

- stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- nezbytná související technická infrastruktura.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- zařízení občanského vybavení integrovaná do obytných staveb i samostatná,
- zařízení pro obchodní účely s celkovou plochou do 200 m<sup>2</sup> včetně zázemí,
- stravovací zařízení s odbytovou plochou do 100 m<sup>2</sup>,
- ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek,
- kulturní zařízení (např. knihovny, kluby),
- služby bez rušivého vlivu na okolí (např. krejčovství, kadeřnictví, kosmetika),
- administrativní zařízení (např. kanceláře),
- zařízení pro sociální a zdravotní služby (např. denní stacionáře, ordinace),
- zařízení pro děti a mládež (např. jesle, klubovny),
- zařízení vzdělávací a výchovná (např. mateřská škola),
- ostatní stavby a zařízení občanského vybavení splňující uvedené podmínky.
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu a služby (např. drobnou řemeslnou výrobu),
- uvedené podmíněně přípustné využití je možné realizovat i na samostatných pozemcích.

#### **Podmínky:**

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

#### **Nepřípustné využití:**

- bytové domy,
- plochy pro nákladní autodopravu a odstavování nákladních vozidel,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.

#### **Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:**

- rodinné domy izolované, výjimečně dvojdomy,
- maximální výšková hladina zástavby 2 N.P. + podkroví,
- maximální výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku: 800 m<sup>2</sup>; výjimečně u jednotlivých parcel 600 m<sup>2</sup> (například u rohových parcel a parcel pro dvojdomů -2x600 m<sup>2</sup>)
- maximální zastavěná plocha hlavní stavbou: 250 m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25,
- směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků vysoká zeleň.

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby uvnitř zastavěného území:**

- nová zástavba a přestavby a úpravy stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby.

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### **OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura**

#### **Hlavní využití:**

- stavby a zařízení zejména pro nekomerční občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu a církev, ochranu obyvatelstva, apod.

#### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- sportovní a relaxační zařízení,
- dětská hřiště,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- nezbytná související technická infrastruktura,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- zařízení pro administrativu,
- maloobchodní zařízení, stravovací zařízení a ubytovací zařízení,
- byt správce.

#### **Podmínky:**

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí ve vymezené ploše,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, snižující kvalitu prostředí, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech, zejména výroba, skladování a velkoobchod, maloobchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby:**

- přestavby a eventuální dostavby stávající zástavby nesmí narušit charakter a strukturu stávající zástavby.
- 

### **OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení**

#### **Hlavní využití:**

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

#### **Přípustné využití:**

- nezbytné zázemí (např. šatny, umývárny, klubovny, sklad sportovního náčiní a nářadí),
- související stravovací a ubytovací zařízení,
- společenské a kulturní zařízení sloužící potřebám obce,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch a pěších cest,
- plochy zeleně,
- dětská hřiště,
- vodní plochy,
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura (např. parkoviště pro návštěvníky).

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím snižující kvalitu prostředí,
- motoristický sport.

**Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výšková hladina zástavby: 1 N.P. + podkroví nebo do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu.

**PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ****SV Plochy smíšené obytné - venkovské****Hlavní využití:**

- smíšené využití pro bydlení, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti,
- stavby pro bydlení - rodinné domy,
- stavby a zařízení pro maloobchod, stravování a další nerušící služby,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou.

**Přípustné využití:**

- stavby pro agroturistiku,
- stavby drobných ubytovacích zařízení do 20 lůžek (např. penzion),
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně,
- stavby a zařízení pro služby a drobnou nerušící výrobu slučitelnou s bydlením, nevyvolávající zvýšené nároky na dopravní obsluhu,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m<sup>2</sup>,
- nezbytná související technická a dopravní infrastruktura (zásobování, parkování).
- uvedené přípustné využití je možné realizovat i na samostatných pozemcích.

**Nepřípustné využití:**

- skladové areály,
- plochy pro nákladní autodopravu a odstavování nákladních vozidel,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s bydlením a snižující kvalitu prostředí,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré činnosti, jejichž negativní účinky, včetně související dopravní obsluhy, překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice pozemků provozovatele této činnosti.

**Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:**

- výšková hladina zástavby: do 2 N.P. + podkroví,
- maximální výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m od přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku rodinného domu: 800 m<sup>2</sup>,
- maximální velikost pozemku občanského vybavení: 1000 m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25 (vztaženo k souvisejícím pozemkům 1 majitele),
- směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků vysoká zeleň.

**Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby uvnitř zastavěného území:**

- nová zástavba v zastavěném území a přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby.

## **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

### **DS Dopravní infrastruktura - silniční**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky silnic včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy),
- odstavné a parkovací plochy.

#### **Přípustné využití:**

- čerpací stanice pohonných hmot,
- chodníky, cyklostezky,
- doprovodná a izolační zeleň.

#### **Nepřípustné využití:**

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

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny

## **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

### **TO Technická infrastruktura - plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady**

#### **Hlavní využití:**

- sběrný dvůr.

#### **Přípustné využití:**

- nezbytné technické zázemí obce,
- související dopravní infrastruktura,
- zeleň.

#### **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.

## **VÝROBA A SKLADOVÁNÍ**

### **VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba**

#### **Hlavní využití:**

- plochy staveb pro zemědělskou výrobu,

#### **Přípustné využití:**

- výrobní a nevýrobní služby,
- drobná výroba,
- skladování,
- související administrativa a stravovací zařízení,
- fotovoltaické elektrárny,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost.
- plochy zeleně,
- byt správce.

#### **Nepřípustné využití:**

- všechny stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,

- zvyšování intenzity zemědělské živočišné výroby, které by mělo za následek překročení limitů uvedených v příslušných předpisech za hranicí areálu.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nezvyšování výškové hladiny stávající zástavby,
- směrem k okolním plochám pro bydlení a směrem do volné krajiny bude součástí ploch pás liniové zeleně.

### **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

#### **PV Veřejná prostranství**

##### **Hlavní využití:**

- pozemky veřejných prostranství, návsi, ulice, chodníky,
- parky a další veřejná zeleň,
- ostatní prostory přístupné bez omezení.

##### **Přípustné využití:**

- komunikace místního významu, účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky,
- parkovací stání,
- autobusové zastávky,
- prvky drobné architektury, například altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány a podobně,
- telefonní budky, prodejní stánky, hygienická zařízení, prvky informačního systému.
- dětská hřiště,
- místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách,
- vodní plochy.

##### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

##### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

#### **ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň**

##### **Hlavní využití:**

- významné plochy veřejně přístupné zeleně na veřejných prostranstvích, většinou parkově upravené.

##### **Přípustné využití:**

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- drobná dětská hřiště,
- vodní plochy,
- prvky drobné architektury a městského mobiliáře (sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky odpadkové koše, prvky informačního systému, apod.),
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

##### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

##### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

### **PLOCHY ZELEŇ**

#### **ZS Zeleň soukromá a vyhrazená**

##### **Hlavní využití:**

- plochy soukromé zeleně v zastavěném a zastavitelném území, zejména zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch.

##### **Přípustné využití:**

- umístění jedné stavby do 12 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní,
- oplocení.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- výška přípustných staveb: do 1 nadzemního podlaží.

**ZP Zeleň - přírodního charakteru****Hlavní využití:**

- pozemky zeleně v sídlech, udržované v přírodě blízkém stavu, například doprovodná zeleň vodních toků v zastavěném území.

**Přípustné využití:**

- pěší cesty, cyklistické stezky,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

**Nepřípustné využití:**

- oplocení,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

**PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ****W Plochy vodní a vodohospodářské****Hlavní využití:**

- vodní plochy a vodních toky včetně břehových porostů a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

**Přípustné využití:**

- doprovodná zeleň, břehové porosty, pokud nedojde ke zhoršení podmínek průtoku,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, protipovodňová opatření.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

**PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ****NZ Plochy zemědělské****Hlavní využití:**

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu,

**Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- stavby pro dopravní infrastrukturu, například účelové cesty, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany ZPF,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury,
- oplocení pastevních areálů a výběhů, sadů a zahrad,
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zem. pozemků.

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení pro zemědělství mimo případy uvedené v přípustném využití,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- složiště statkových hnojiv ve vzdálenosti menší než 50 m od útvaru povrchových vod a na odvodněných zemědělských pozemcích,
- oplocování mimo případy uvedené v přípustném využití,

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- případné stavby, zařízení a opatření musí být umísťovány s ohledem na charakter vymezené plochy a so ohledem na začlenění do krajiny.

### **NP Plochy přírodní**

#### **Hlavní využití:**

- plochy významné pro ochranu přírody a krajiny, s velkým omezením možností využití,
- vybrané části ÚSES.

#### **Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- pěší cesty,
- nezbytné příčné přechody liniových staveb dopravní a technické infrastruktury,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, protipovodňová zařízení.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v podmíněně přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro zemědělství a pro rekreaci a sport,
- oplocování,
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

### **NS<sub>x</sub> Plochy smíšené nezastavěného území**

#### **Hlavní využití:**

smíšené využití nezastavěného území.

#### **Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- indexy uvedené v kódu plochy stanovují další přípustné využití:

##### **p - přírodní:**

přírozené a přírodě blízké ekosystémy,

##### **z - zemědělská:**

zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu, přípustné jsou stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví například seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,

##### **v - vodohospodářská:**

plochy s vodohospodářským významem, zejména v nivě potoka, přípustné jsou nezbytné stavby, zařízení a opatření pro vodohospodářství,

##### **o - ochranná:**

plochy se zvýšeným významem pro ochranu proti erozi a pro zvýšení retenční schopnosti území, vhodné pro zatravnění či zalesnění, přípustné jsou ochranné stavby a opatření,

#### **Podmíněně přípustné využití ve všech plochách::**

- nezbytná liniová technická infrastruktura,
- nezbytné účelové, pěší a cyklistické cesty.

#### **Podmínky:**

- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,



- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody,
- jmenovitě je nepřípustné:
- stavby pro zemědělství mimo případy uvedené v přípustném využití,
- složiště statkových hnojiv v plochách s indexem „p“ a ve vzdálenosti menší než 50 m od útvaru povrchových vod a na odvodněných zemědělských pozemcích,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport mimo případy uvedené v podmíněně přípustném využití; zejména jsou nepřípustná ubytovací zařízení, nové stavby pro rodinnou rekreaci, stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, stožáry mobilních operátorů a stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- případné stavby, zařízení a opatření musí být umísťovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny.

### **f.3) Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání**

#### **Koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku:**

- stanoví se jako podíl zastavěné plochy pozemku a celkové plochy pozemku. Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (například komunikace, parkoviště apod.) se do zastavěné plochy nezapočítávají.

#### **Kvalita prostředí a pohoda bydlení**

- Kvalita prostředí a pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.

#### **Nerušící služby**

- služby, které svým provozováním a technickým zařízením nijak nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území; nejde přitom pouze o splnění hygienických limitů, ale obecně o zachování stávající kvality prostředí.

#### **Řemeslná výroba**

- výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.

**Parkování vozidel**

- krátkodobé parkování i dlouhodobé odstavování vozidel, zpravidla v rámci parkovacích stání na komunikacích místního významu, parkovišť, parkovacích přístřešků a garáží.

**Sociální služby**

- souhrnný název pro sociální péči a péči o rodinu.

**Charakter zástavby**

- je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb, jejím měřítkem, výškou, typem zastřešení, orientací hřebenů střech apod.

**Struktura zástavby**

- je dána zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním staveb na pozemku vůči veřejnému prostoru, hustotou zastavění apod.

**f.4) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu**

Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání (kapitola f. 2) při výstavbě přispěje k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

Kompoziční vztahy jako limit využití území – je třeba zachovat a chránit působnost stavebních dominant a přírodních dominant, měřítko a charakter zástavby, zachovat osy průhledů na kulturní a přírodní dominanty území – tedy důsledně dodržet převládající hladiny zastavění a odpovědně prověřovat a hodnotit vliv případně vznikajících nových dominant.

- Při dostavbách uvnitř zastavěného území je stanovena podmínka přizpůsobit novou zástavbu charakteru okolní zástavby.
- Stanovená maximální výška, procento zastavění i podmínka výsadby vysoké zeleně na pozemcích směrem do volné krajiny by měla zajistit lepší zapojení nové zástavby do krajiny. U areálů výroby je stanovena podmínka výsadby zeleně i směrem k okolní obytné a smíšené zástavbě. Navíc jsou v sousedství výrobních ploch navrženy pásy ochranné a izolační zeleně.

Územní plán s ohledem na ochranu krajinného rázu vylučuje umísťování výškových staveb v krajině, zejména větrných elektráren.

V případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu; územní plán vylučuje umísťování fotovoltaických elektráren v nezastavěném území.

K umísťování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánů ochrany přírody (§12, zákona 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny).

**g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

---

*viz výkres P3*

**g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit**

Územním plánem Nedomice jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

**Dopravní infrastruktura**

- **VD01** - cesta na Cecemín

**g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit**

Územním plánem Nedomice jsou vymezeny tyto veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

**Územní systém ekologické stability - části ÚSES navržené k založení nebo doplnění**

- **VURK 1125** - část regionálního biokoridoru RBK 1125 navržená k založení
- **VULC 172** - část lokálního biocentra LBC 172 navržené k založení
- **VULK 95** části lokálního biokoridoru LBK 95 navržené k založení

**h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

---

Územním plánem Nedomice nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona.

**i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

---

Územní plán Nedomice nevymezuje žádné plochy ani koridory územních rezerv.

**j) VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ  
PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

---

Územní plán Nedomice vymezuje tuto plochu, ve které je rozhodován o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci:

**Z10** - Na Pískách

**k) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH  
V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

---

Územní plán Nedomice nevymezuje žádné plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování provedení změn jejich využití územní studií.

**l) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH  
V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU**

---

Územní plán nevymezuje žádné plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu.

**m) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU  
PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

---

Textová část územního plánu Nedomice obsahuje 28 číslovaných stran

Výkresová část územního plánu obsahuje tyto výkresy:

P1 Základní členění území 1 : 5 000

P2 Hlavní výkres 1 : 5 000

P3 Veřejně prospěšné stavby a opatření 1 : 5 000

*Poznámka:*

*Kompenzační opatření dle § 50 odst.6 Stavebního zákona nebyla stanovena.*

ÚZEMNÍ PLÁN  
**NEDOMICE**  
TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

k veřejnému projednání  
11/2015



# ODŮVODNĚNÍ

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

<b>1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.....</b>	<b>33</b>
<b>2. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM .....</b>	<b>33</b>
2.1. Soulad s Politikou územního rozvoje .....	33
2.2. Soulad se ZÚR Středočeského kraje .....	36
<b>3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....</b>	<b>37</b>
<b>4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ .....</b>	<b>37</b>
<b>5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ .....</b>	<b>37</b>
<b>6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....</b>	<b>39</b>
<b>7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....</b>	<b>39</b>
<b>8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY .....</b>	<b>39</b>
<b>9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....</b>	<b>40</b>
9.1. Zdůvodnění vymezení zastavěného území .....	40
9.2. Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	40
9.2.1. Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území .....	40
9.2.2. Zdůvodnění podmínek pro ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot .....	40
9.3. Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	43
9.3.1. Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce .....	43
9.3.2. Zdůvodnění systému sídelní zeleně .....	45
9.3.3. Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch .....	45
9.4. Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury .....	48
9.4.1. Zdůvodnění koncepce železniční dopravy .....	48
9.4.2. Zdůvodnění návrhu koncepce silniční dopravy .....	48
9.4.3. Zdůvodnění návrhu koncepce komunikací místního významu a účelových cest .....	48
9.4.4. Zdůvodnění řešení dopravy v klidu.....	49
9.4.5. Zdůvodnění řešení hromadná dopravy .....	49
9.4.6. Zdůvodnění koncepce cyklistické dopravy .....	49
9.4.7. Zdůvodnění koncepce pěší dopravy .....	49
9.5. Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury .....	50
9.5.1. Vodní hospodářství.....	50
9.5.2. Energetika a spoje.....	50
9.6. Zdůvodnění koncepce občanského vybavení .....	51
9.7. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin .....	51
9.7.1. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny.....	51
9.7.2. Zdůvodnění řešení postupnosti krajiny.....	52
9.7.3. Zdůvodnění vymezení ploch změn v krajině .....	53
9.7.4. Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability .....	53
9.7.5. Zdůvodnění návrhu ochrany nerostných surovin .....	57
9.7.6. Zdůvodnění návrhu ochrany před povodněmi a protierozní ochrany .....	58

9.8.	Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu .....	59
9.8.1.	Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání.....	59
9.8.2.	Zdůvodnění stanovení podmínek ochrany krajinného rázu.....	59
9.9.	Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	60
9.10.	Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	60
9.11.	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	60
9.12.	Zdůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci .....	60
<b>10.</b>	<b>VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....</b>	<b>61</b>
<b>11.</b>	<b>VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....</b>	<b>61</b>
<b>12.</b>	<b>VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ .....</b>	<b>62</b>
<b>13.</b>	<b>VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....</b>	<b>65</b>
<b>14.</b>	<b>VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....</b>	<b>66</b>
14.1.	Zemědělský půdní fond .....	66
14.2.	Pozemky určené k plnění funkce lesa.....	67
<b>15.</b>	<b>ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....</b>	<b>67</b>
<b>16.</b>	<b>VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....</b>	<b>67</b>

#### **Výkresová část odůvodnění:**

O1	Koordinační výkres	1 : 5 000
O2	Předpokládané zábory půdního fondu	1 : 5 000
O3	Dopravní infrastruktura	1 : 5 000
O4	Zásobování pitnou vodou	1 : 5 000
O5	Kanalizace	1 : 5 000
O6	Zásobování elektrickou energií, spoje	1 : 5 000

Výkres širších vztahů 1 : 100 000  
*vložen na konci textové části odůvodnění*

Schéma ÚSES  
*vloženo u kapitoly Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability*

#### **Tabulková část odůvodnění**

Zábory půdního fondu - *tabulka vložena za kapitolou 14.*



## 1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

---

Dosud platný Územní plán sídelního útvaru (ÚPNSÚ) Nedomice byl zpracován v roce 1997, nabytí účinnosti vyhlášky 31.8.1998. Následovaly změny č. 1 - 3. Změna č.3 nabyla účinnosti jako OOP v březnu roku 2009.

Návrh územního plánu je vypracován na základě Zadání územního plánu Nedomice, schváleného usnesením Zastupitelstva obce Nedomice č.6/7/22.9.2014.

*Tato kapitola bude doplněna na základě projednání návrhu územního plánu.*

## 2. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

---

viz § 53 odst. 4 a) Stavebního zákona

### 2.1. Soulad s Politikou územního rozvoje

Územní plán je v souladu s PÚR ČR.

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

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

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

Územní plán respektuje hodnoty území převzaté z ÚAP ORP a zjištěné při doplňujících průzkumech a rozborech. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby realizovaná zástavba nenarušila stávající urbanistickou strukturu osídlení a charakter stávající zástavby ani krajinný ráz.

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

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

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

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

Ke zlepšení přispěje např. vymezení plochy pro sportoviště v sousedství školy, stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které umožní umístění další potřebné vybavenosti v obci.

**(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.

Územní plán stabilizuje stávající plochy pro zemědělskou výrobu a další podnikatelské aktivity. Nejedná se o strukturálně postižený a hospodářsky slabý region. Obec leží na okraji rozvojové oblasti Praha.

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

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

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

Brownfields se na území obce nenacházejí. Stávající zemědělský areál není sice využit intenzivně, ale za brownfield jej označit nelze. Územní plán navrhuje podmínky využití takové, aby mohl být využíván pro širší škálu podnikatelských aktivit, tedy nejenom pro zemědělskou výrobu.

Zachovává plochy veřejné zeleně a nové plochy navrhuje. Zastavitelné plochy jsou navrženy výhradně v návaznosti na zastavěné území a stávající komunikace a sítě technické infrastruktury. Zachovává plochy veřejné zeleně a nové plochy navrhuje.

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

Územní plán vylučuje umísťování rozvojových záměrů, které by ovlivnily charakter krajiny. Územní plán respektuje zájmy ochrany přírody, krajiny i kvalitního životního prostředí. Upřesňuje vymezení ÚSES.

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

Územní plán zachovává stávající plochy veřejné zeleně a vytváří podmínky pro vznik nových. Nové plochy veřejné zeleně navrhuje v místě koncentrace nové obytné zástavby. Zároveň řeší napojení sídla na krajinu a její prostupnost. To se týká zejména nedalekého hřbetu Cecemína.

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

Území Nedomic není územím využívaným pro cestovní ruch. Územní plán vytváří podmínky pro vznik nových pěších a cyklistických tras ve vazbě na Cecemín a turistické cíle mimo řešené území.

**(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.*

Územní plán řeší standardně dopravní i technické vybavení této malé obce. V řešeném území nejsou navrhovány žádné záměry dopravní a technické infrastruktury, jejichž realizací by docházelo ke zhoršování prostupnosti krajiny a její fragmentaci.

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

Územní plán vytváří podmínky pro zlepšení dopravní a technické infrastruktury zejména u nových zastavitelných ploch.

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

V řešeném území se nevyskytují záplavová území. Stupeň zornění je vysoký, krajina je intenzivně zemědělsky obhospodařovaná. Územní plán vytváří podmínky pro realizaci opatření zvyšující retenční schopnost krajiny a opatření proti větrné erozi. Vymezuje kromě zemědělských ploch i plochy smíšené nezastavěného území, kde se předpokládá vyšší zatravnění ploch. Tyto plochy jsou navrženy jednak v návaznosti na zastavěné území, jednak ve svahu nad obcí pod hřbetem Cecemín.

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

V řešeném území nejsou stanovena záplavová území.

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

Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury, zejména technické s ohledem na zjištěné disproporce a navržený rozvoj. Dostupnost center vybavenosti je zajištěna zejména železniční dopravou (zastávka Ovčáry), spojení se Všetaty je zajištěno autobusovou dopravou.

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

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

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

Územní plán řeší rozvoj obce komplexně, zohledňuje potřeby rozšíření veřejné infrastruktury, včetně veřejných prostranství.

**(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...*

V řešeném území je zastoupena pouze silniční doprava. Železniční trať tanguje řešené území. Železniční doprava je rovněž hojně využívána, zastávka je v sousedních Ovčárech. Na území Nedomic je vybudován podél silnice III. třídy chodník.

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

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

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

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

Územní plán vytváří podmínky pro vznik kvalitní obytné zástavby např. stanovením podmínek prostorového uspořádání (minimální velikost pozemku, max. hustota zastavění, výšková hladina, přizpůsobení se charakteru stávající kvalitní zástavby apod.).

## **2.2. Soulad se ZÚR Středočeského kraje**

Územní plán je v souladu se ZÚR Středočeského kraje.

Nedomice leží na okraji rozvojové oblasti **OB1 Praha** - z toho pro zpracování územního plánu Nedomice vyplývá:

- zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:
  - h) *rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;*  
Nedomice mají dobré dopravní napojení - využití železniční zastávky Ovčáry
  - i) *pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;*  
Na území Nedomice se nenacházejí žádné nevyužívané plochy vhodné k transformaci. Vybrané zastavitelné plochy, které byly vymezeny v původním územním plánu a nebyly dosud využity, jsou do nového územního plánu zahrnuty.
  - n) *respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;*  
Územní plán respektuje všechny hodnoty území.
  - o) *chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.*  
Stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání chrání územní plán hodnoty krajiny a krajinný ráz.
- úkoly pro územní plánování
  - d) *ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;*  
Územní plán prověřil rozsah zastavitelných ploch vymezených dosud platnou územně plánovací dokumentací i nově uplatněné požadavky a podněty s ohledem na reálné potřeby a možnosti rozšíření veřejné infrastruktury.
  - g) *respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES: regionálních biocenter... 1870 Cecemín*  
Prvky ÚSES byly upřesněny a jsou respektovány.

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

---

*viz § 53 odst. 4 b) Stavebního zákona*

Územní plán Nedomice je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

- Územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Navržený rozvoj odpovídá reálným potřebám území. Územní plán předpokládá rozvoj jak obytné funkce, tak doplnění ploch pro rekreaci a relaxaci obyvatel.
- Při řešení územního plánu byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území. V případě střetu zájmů jsou veřejné zájmy nadřazeny zájmům soukromým.
- Územní plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana jmenovaných hodnot je promítnuta zejména do podmínek pro využití ploch. Návrh územního plánu respektuje při návrhu zastavitelných ploch všechny hodnoty území. Zastavitelné plochy byly vymezeny i s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. V maximální míře je před zástavbou chráněno nezastavěné území.
- V územním plánu je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.
- Územní plán stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter zástavby. Tyto požadavky jsou promítnuty zejména do podmínek prostorového uspořádání území, které jsou stanoveny územním plánem.
- Územní plán stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití chrání krajinu před zástavbou a jiným nevhodným využitím.
- S ohledem na ochranu krajinného rázu vylučuje územní plán umístování větrných a fotovoltaických elektráren v nezastavěném území.

### **4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ**

---

*viz § 53 odst. 4 c) Stavebního zákona*

*Bude doplněno po přezkoumání pořizovatelem.*

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

---

*viz § 53 odst. 4 d) Stavebního zákona*

#### **Požadavky civilní ochrany:**

- Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní
  - Území Nedomice se nachází mimo prostor ohrožení průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní i mimo záplavové území  $Q_{100}$ .
- Zóny havarijního plánování
  - Územní Nedomice leží mimo zónu havarijního plánování Spolana a.s. Neratovice.

- Řešení ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události
  - Obec Nedomice měla zpracován plán ukrytí v roce 1987. Jsou v něm podrobně řešeny možnosti ukrytí. Kapacity úkrytů jsou dostačující pro stávající obyvatele.
  - V celém obvodu obce nejsou stálé úkryty.
  - U nových zastavitelných ploch budou podmínky pro ukrytí obyvatelstva řešeny v konkrétních rozhodnutích o umístění stavby a stavebních povoleních dle stavebního zákona, a to požadavkem na budování podsklepených staveb (formou PRÚ).
- Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování
  - Shromaždiště - tělocvična školy.
  - Místa pro ubytování a stravování - tělocvična školy, případně bude řešeno ve spolupráci se sousedními obcemi.
- Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci
  - Materiál CO není v současné době v obci uskladněn. V případě potřeby bude uskladněn v budově Obecního úřadu.
  - V případě humanitární pomoci bude materiál skladován v budově Obecního úřadu.
- Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce,
  - Na území obce se nenalézají sklady nebezpečných látek.
- Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události
  - Záchranné likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace budou u menších havárií zajišťovány zásahy Hasičského záchranného sboru, který je vybaven potřebnou technikou. Pro dekontaminaci je možné využít zemědělský areál.
  - U havárií většího rozsahu nebo v případě úniku zvláště nebezpečných látek budou práce zajišťovány pomocí armády.
- Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území
  - Na území obce se nenalézají sklady nebezpečných látek.
- Nouzové zásobování obyvatelstva vodou
  - Obec je zásobována z veřejného vodovodu. Nouzové zásobování pitnou vodou je možné zajistit prostřednictvím cisteren a balené pitné vody.
- Systém varování obyvatelstva
  - Varování a vyzoomění obyvatelstva je prováděno prostřednictvím sirén. Varování a vyzoomění obyvatel je třeba doplnit dalšími prostředky (dle místních podmínek rozhlasem, megafonem, krizovými telefony a spojkami).

### **Požadavky požární ochrany**

- **Zdroje vody** pro požární účely: hydranty na veřejném vodovodu, vodní nádrž v centru Nedomic.
- **Přístupové komunikace**
  - Nové místní komunikace jsou navrženy v parametrech, aby umožnily přístup požární techniky,
  - přístupové komunikace k objektům nejsou řešeny na úrovni územního plánu, v podrobnější dokumentaci budou řešeny tak, aby vyhověly příslušným předpisům týkajícím se požární ochrany (zejména zajištění přístupu požární techniky).

#### **Požadavky obrany a bezpečnosti státu:**

- Ochranné pásmo letecké stavby a komunikačního vedení
  - Celé území Nedomic se nachází v tomto ochranném pásmu
  - Umísťování staveb je nutné podmínit souhlasným vyjádřením Ministerstva obrany ČR.

*Kapitola bude doplněna na základě výsledku projednání.*

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

---

*viz § 53 odst. 5 b) Stavebního zákona*

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo v Zadání územního plánu požadováno.

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

---

*viz § 53 odst. 5 c) Stavebního zákona*

Vyhodnocení vlivů územního plánu Nedomice na životní prostředí nebylo stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje číslo jednací 080255/2014/KUSK ze dne 24. 6. 2014 požadováno.

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

---

*viz § 53 odst. 5 d) Stavebního zákona*

Vyhodnocení vlivů územního plánu Nedomice na životní prostředí nebylo stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje číslo jednací 080255/2014/KUSK ze dne 24.6.2014 požadováno.

## 9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

---

### 9.1. Zdůvodnění vymezení zastavěného území

*ad kapitola a) výrokové části*

Zastavěné území je vymezeno v souladu § 58 odst.1) a 2) Stavebního zákona (dále též SZ). Do zastavěného území je zahrnut „intravilán“ a dále pozemky uvedené v bodech a) - d) odst. 2) § 58 SZ.

Zastavěné území vykazuje stav k 28. 2. 2015.

### 9.2. Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

#### 9.2.1. Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území

*ad kapitola b.1) výrokové části*

Obec má dobré rozvojové předpoklady díky dobré dopravní dostupnosti blízkých měst – Mělníka, Brandýsa nad Labem - Staré Boleslavi, Kostelce nad Labem a městysu Všetaty.

Územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, podporuje jak rozvoj drobné zemědělské výroby a dalšího drobného podnikání, tak i funkci bydlení a možnost doplnění vybavenosti. Zároveň vhodně nastavenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití chrání i hodnoty přírody a krajiny, která se na území obce nachází.

#### 9.2.2. Zdůvodnění podmínek pro ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot

*ad kapitola b.2) výrokové části*

Přehled kulturních hodnot území a podmínky z toho vyplývající:

**Architektonicky a historicky významné stavby** - zvonička v centru obce, křížky, pomník, budova školy:

- stavby jsou územním plánem respektovány - zakresleny jsou v Koordinačním výkrese O1

**Poměrně zachovaná struktura zástavby**, charakteristická pro toto území - ulicová zástavba o jednom nadzemním podlaží, s výrazně protáhlými obdélníkovými stavbami se sedlovou střechou, orientované štítovou zdí do uličního prostoru a se zázemím hospodářských staveb v zadních částech pozemků:

- územní plán vytváří podmínky pro ochranu struktury zástavby stanovením podmínek prostorového uspořádání. V těchto podmínkách je stanoven požadavek při dostavbách a výstavbě v území s výskytem těchto hodnot respektovat charakter původní zástavby a stávající urbanistickou strukturu.

**Archeologické lokality** a místa archeologického zájmu:

- v archeologických lokalitách musí stavebník zajistit záchranný archeologický průzkum.

Územní plán dále klade důraz na zachování **veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně**, které jsou rovněž hodnotou území.



### Přehled přírodních hodnot a podmínky z toho vyplývající:

ÚP Nedomice vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území včetně územního systému ekologické stability (dále ÚSES), respektuje je a je s nimi koordinován.

Navržený rozvoj se nedotýká ploch ochrany přírody, vymezených ploch ÚSES, ani dalších hodnotných území navržených k ochraně.

V maximální možné míře je chráněna i kvalitní zemědělská půda. Územní plán chrání před zástavbou i lesní pozemky, které se vyskytují maloplošně v svazích Cecemína. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území jsou stanoveny tak, aby byly chráněny a rozvíjeny přírodní hodnoty.

### **Zvláště chráněná území**

V řešeném území se nenacházejí zvláště chráněná území přírody (dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), ani sem nezasahují jejich ochranná pásma.

### **Natura 2000**

V řešeném území se nenacházejí evropsky významné lokality (EVL) ani ptačí oblasti (PO) soustavy Natura 2000. V řešeném území se vyskytují přírodní biotopy zjištěné v rámci kontextového mapování Natura 2000.

- Podél vodní strouhy v oblasti mezi Dřísy a Nedomicemi, v lokalitě V doubravách – U velkého průhonu byly zjištěny tyto přírodní biotopy:
  - makrofytní vegetace přirozeně eutrofních a mezotrofních stojatých vod bez vzácnějších vodních druhů (vodní strouha, rybníček v Nedomicích)
  - rákosiny eutrofních stojatých vod (v pásu podél vodní strouhy mimo zastavěné území, místy v mozaice s pcháčovými loukami)
  - mezofilní ovsíkové louky (parkově upravený veřejný prostor u rybníka v Nedomicích)
  - vlhké pcháčové louky (v pásu podél vodní strouhy místy v mozaice s rákosinami)
  - vrbové křoviny hlinitých a písčitých náplavů; více nebo méně zapojené porosty keřových vrb na břehu strouhy.

Přírodní biotopy jsou chráněny vymezením ploch s rozdílným způsobem využití území: v zastavěném a zastavitelném území jako plochy vodní a vodohospodářské (W), veřejná zeleň (ZV) a zeleň přírodního charakteru (ZP);

v nezastavěném území jako plochy vodní a vodohospodářské (W) a plochy smíšené s funkcí zemědělskou, přírodní či vodohospodářskou (NSzp, NSpv ...)

- Na stráni Cecemínu byly zjištěny tyto přírodní biotopy:
  - střídavě vlhké bezkolencové louky
  - širokolisté suché trávníky
  - vysoké mezofilní a xerofilní křoviny

Stráně na Cecemínu jsou chráněny formou registrovaného **VKP**, je zde vymezeno regionální biocentrum, na části jsou vymezeny plochy přírodní (NP) a na části pak plochy smíšené nezastavěného území s funkcemi zemědělskou a přírodní (NSzp).

### **Památné stromy**

Rozhodnutím MěÚ Neratovice, odboru životního prostředí (č.j. MěÚN/11050/2014, ze dne 7.4.2014) byla zrušena ochrana památného stromu "Mléč v Nedomicích", památný strom byl vyškrtnut z ústředního seznamu ochrany přírody AOPK ČR. Strom roste na travnatém ostrůvku pozemku parc.č. 814/4 k.ú. Nedomice. Důvodem ke zrušení ochrany památného stromu byl špatný zdravotní stav, který se neustále zhoršoval (odesychání kosterních větví, výskyt dřevokazných hub, narušená provozní bezpečnost stromu).

### Významné stromy a jejich skupiny

Dřeviny rostoucí mimo les zahrnují jednotlivě rostoucí stromy, skupiny i stromořadí stromů, které rostou na nelesních pozemcích. Dřeviny rostoucí mimo les (dále jen dřeviny) jsou chráněny zákonem č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o ochraně přírody a krajiny (dále jen zákon).

Na území obce Nedomice se nachází řada významných stromů či jejich skupin:

- porost u vodního toku ze Dřís do Nedomice (vrby bílé, jilmy)
- skupina vrb bílých u vodního toku západně od obce
- skupina stromů u školy
- skupina stromů na veřejném prostranství u rybníka v centru obce
- dřeviny u drobných sakrálních staveb v obci

### Významné krajinné prvky (VKP)

Významnými krajinnými prvky ze zákona jsou v řešeném území všechny lesy, vodní toky a jejich nivy, rybníky.

Do řešeného území zasahuje registrovaný **VKP Cecemín**:

Rozkládá se na částech k.ú. Dřísy, Nedomice a Všetaty, zahrnuje terasovaný svah vrchu Cecemín mezi obcemi Všetaty a Dřísy, orientovaný převážně k jihozápadu. Celková výměra území činí 39,7 ha; z toho v řešeném území je to 17,23 ha (3,92 ha lesních pozemků a 13,31 ha nelesních pozemků).

Geologicky se jedná o výchoz středoturonských slínovců, půdním typem je rendzina. Nejcennější částí území jsou přírodě blízká až polokulturní teplomilná travinnobylinná společenstva svazu *Festucion valesiacae* a *Bromion erecti* typu tzv. „bílých strání“, na něž navazují zpustlé sady zarostlé křovinatými porosty a les typu dřínová doubrava s převahou borovice. Z chráněných druhů rostlin se zde vyskytují: bělozářka liliovitá, len žlutý, zlatovlásek obecný, ze vzácnějších druhů rostlin černohlávek velkokvětý, hořeček brvitý, chřest lékařský, oman vrbový, ledenec přímořský... Vzácná je i entomofauna vázaná na teplé výslunné strání. Zjištěn byl výskyt ještěrky obecné.

V katastru obce Dřísy byla obnovena historická vinice sv. Václava; na konci dnešních vinic směrem ke Dřísům stojí nově zrestaurovaná osmiboká barokní kaple sv. Jana Křtitele (stětí sv. Jana Křtitele). Území obce Nedomice tanguje modře značená turistická cesta.

Chráněny a respektovány jsou dále

- liniové prvky doprovodné zeleně katastrálně evidované či prvky zeleně na orné půdě, tj. meze, remízky, plochy nelesní zeleně, doprovodné zeleně cest a vodotečí
- katastrálně neevidované drobné vodoteče a malé vodní plochy v krajině

### Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Podrobně v kap. 9.7.3.

### **9.3. Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

*ad kapitola c) výrokové části*

#### **9.3.1. Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce**

##### **Zdůvodnění obecných zásad urbanistické koncepce**

*ad kapitola c. 1. 1) výrokové části*

Nedomice jsou malou obcí v zemědělsky intenzivně obhospodařovaném území Polabí. Leží v pásu osídlení mezi řekou Labem a táhlým hřbetem Cecemín. Osou tohoto osídlení je silnice II/331 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav – Mělník a železniční trať č.072 Lysá nad Labem – Všetaty. Sídlo leží v rovině, severovýchodně od něho se zdvíhá hřbet Cecemína do výšky cca 240 m.n.m.

V posledních deseti letech si Nedomice udržují stabilizovaný počet 290 – 300 obyvatel. Jsou téměř srostlé se sousední obcí Ovčáry, se kterou byly v minulosti správně spojené v jednu obec. Jejich svébytnost není proto úplná a v některých aspektech se se sousedními Ovčáry dodnes doplňují (například 1. stupeň základní školy a mateřská škola na území Nedomic, fotbalové hřiště na území Ovčár).

Nedomice mají dlouholetou tradici pěstování zeleniny, danou zejména vhodnými klimatickými podmínkami a vybudovanými investicemi v půdě - zejména plošné závlahy a zčásti i odvodnění. Územní plán ctí tuto tradici a vytváří podmínky pro stabilizování a další rozvoj podnikání zejména v oblasti zemědělství, a to především stabilizací stávajících ploch pro zemědělské výroby (VZ) a vhodným stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Zázemí pro pěstování zeleniny je dle těchto podmínek možné umísťovat kromě stávajícího zemědělského areálu i v plochách smíšených obytných venkovských (SV), které mají vazbu na zemědělskou půdu.

Územní plán při návrhu rozvoje obce vyšel z reálných konkrétních potřeb obce, podložených demografickou analýzou provedenou v rámci doplňujících průzkumů a rozborů. Návrh územního plánu skloubil potřeby obce, požadavky majitelů pozemků a investorů s požadavky ochrany hodnot území a rozvojovým potenciálem, limity využití území i konfigurací terénu. Návrh územního plánu přehodnotil rozvojové plochy prověřené dosud platnou územně plánovací dokumentací a většinu jich převzal.

Pro rozvoj jsou navrženy výhradně plochy v návaznosti na zastavěné území. Volné plochy uvnitř zastavěného území a proluky se vyskytují jen ojediněle.

Územní plán dále chrání nezastavěné území, jako jednu z hodnot, před lokalizací nevhodných staveb či před jiným nevhodným využitím. V podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou proto u ploch v nezastavěném území uvedeny výslovně stavby a činnosti, které jsou v dané ploše nepřipustné.

Územní plán stabilizuje stávající cesty v krajině. Pro zlepšení prostupnosti území navrhuje k obnově některé cesty a vytváří podmínky pro vznik nových cest v krajině, které budou využívány jak pro zpřístupnění zemědělských pozemků v krajině, tak pro pěší, či cyklisty.

Vzhledem k tomu, že velká část nezastavěného území je zorněná, je zemědělská půda ohrožena zejména větrnou erozí. Územní plán vytváří podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a snížení erozního ohrožení půdy vymezením ploch, kde je možné budovat protierozní opatření. Umožňuje i doplnění doprovodné zeleně podél cest a vodních toků návrhem interakčních prvků.

## **Zdůvodnění koncepce funkčního uspořádání**

### *ad kapitola c.1.2) výrokové části*

Nedomice se budou nadále rozvíjet jako zemědělská obec. Územní plán navrhuje rozvoj zejména **smíšené venkovské obytné zástavby (SV)**, která vedle bydlení umožňuje mimo jiné právě umístění zázemí pro pěstování zeleniny v drobnějším rozsahu, tak jak je to pro obec typické. Tyto plochy jsou lokalizovány zejména na okraji zastavěného území s vazbou na zemědělskou půdu (většinou starší zástavba včetně hospodářských usedlostí.)

V ostatních plochách navrhuje územní plán plochy pro **venkovskou obytnou zástavbu (BV)**, která představuje „čistší“ formu bydlení bez hospodářského zázemí. O tuto zástavbu je v obci také zájem a je určena zejména těm, kteří za prací vyjíždějí a obhospodařování půdy se nevěnují. Tyto plochy jsou umístěny spíše v enklávách v zastavěném území, bez vazby na zemědělskou půdu.

**Výroba zemědělská**, zejména rostlinná je stabilizovaná. Rozsáhlý areál v severní části sídla je dnes využíván extenzivně, proto není nutné vymezovat nové plochy pro zemědělskou výrobu. V případě potřeby budou nové výrobní aktivity soustřeďovány sem. Podmínky pro využití plochy zemědělské výroby jsou stanoveny tak, aby případné negativní vlivy provozovaných činností nepřekročily hranice areálu a nezneškodnily kvalitu prostředí sousední obytné zástavby.

**Vybavenost** je stabilizovaná. Další zařízení občanského vybavení je možné umísťovat v souladu s navrženými podmínkami pro využití ploch i v plochách bydlení (BV, SV).

Územní plán navrhuje plochu pro umístění sportoviště, které v obci dosud chybí (zastavitelná plocha Z09). Sportoviště bude sloužit i pro potřeby školy. Nachází se v jejím sousedství.

## **Zdůvodnění koncepce prostorového uspořádání**

### *ad kapitola c.1.3) výrokové části*

Podmínky prostorového uspořádání (viz kap. f. 2) jsou stanoveny tak, aby nová zástavba, ani úpravy existující zástavby nenarušily charakteristický vzhled a strukturu stávající zástavby a aby nebyl narušen celkový obraz Nedomice a krajinný ráz.

Velká část stávající zástavby si uchovala svůj původní charakter - ulicová zástavba se stavbami výrazně protáhlého obdélníkového půdorysu, většinou o jednom nadzemním podlaží se sedlovou střechou a štítovou stěnou orientovanou do ulice. Většinou je zástavba umístěna na uliční čáře nebo má před sebou úzkou předzahrádku.

Pro dostavby a úpravy staveb v zastavěném území je proto stanovena podmínka, že musí respektovat stávající charakter okolní zástavby, 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.

Zástavba vznikající v posledních desetiletích se příliš stávající zástavbě nepřizpůsobovala, proto i u nové zástavby v nových zastavitelných plochách, které bezprostředně nenavazují na původní zástavbu, nejsou podmínky prostorového uspořádání tak přísné.

## **Zdůvodnění koncepce rozvoje a uspořádání veřejných prostranství**

### *ad kapitola c.1.5) výrokové části*

Veřejná prostranství a plochy veřejně přístupné zeleně jsou důležité pro kvalitu obytného prostředí obce. Mají význam pro setkávání obyvatel i pro jejich odpočinek a relaxaci. Stávající prostranství, zejména v centru u rybníka, jsou proto stabilizována a zařazena do nezastavitelných ploch.

Územní plán vytváří rovněž podmínky pro vznik nových veřejných prostranství a ploch

zeleně v nových zastavitelných plochách. U ploch větších jak 2 ha to požaduje platná legislativa - vyhláška 501/2006 Sb. To se týká především zastavitelné plochy Z10 Na Pískách, která má rozlohu 2,22 ha.

### **9.3.2. Zdůvodnění systému sídelní zeleně**

*ad kapitola c.2) výrokové části*

Sídelní zeleň tvoří jednak veřejná zeleň ZV, jednak soukromá a vyhrazená zeleň ZS (zejména zahrady u obytné zástavby) a dále pak zeleň přírodního charakteru ZP (např. doprovodná zeleň vodních toků procházejících sídlem).

Zeleň v sídlech má především estetický, hygienický a relaxační význam, proto je územním plánem chráněna před zástavbou. Velký význam má i zeleň soukromých zahrad, která je zahrnuta např. do ploch bydlení nebo vybavenosti a která se uplatňuje i na začlenění zástavby do krajiny.

Územní plán dále vytváří podmínky pro vznik nových ploch veřejné zeleně v nových zastavitelných plochách - v přípustném využití jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem využití je uvedena i zeleň. V ploše Z10 je vymezena plocha veřejné zeleně na veřejném prostranství, která bude sloužit k relaxaci zejména obyvatelům této lokality.

U zastavitelných ploch v sousedství vodních toků vymezuje územní plán nezastavitelný pás zeleně přírodního charakteru, což zároveň zajistí přístup k vodnímu toku pro potřeby údržby.

### **9.3.3. Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch**

*ad kapitola c.2) výrokové části*

Územní plán Nedomice vymezuje na základě analýzy provedené v doplňujících průzkumech a rozbořech zastavitelné plochy v rozsahu, který odpovídá reálným potřebám obce i významu Nedomic ve struktuře osídlení.

Do návrhu jsou převzaty jednak plochy prověřené dosud platným územním plánem a jeho změnami, jednak některé další záměry a požadavky uplatněné k novému územnímu plánu. Všechny požadavky byly vyhodnoceny v rámci doplňujících průzkumů a rozborů. Nové požadavky nemohly být do návrhu zařazeny všechny, vzhledem ke kolizi některých záměrů s limity a hodnotami území, jejich poloze, i vzhledem k značnému a neodůvodnitelnému rozsahu všech požadovaných ploch. Blíže viz také kap. 10. „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“.

#### **Z01 Nedomice sever, u silnice ke Všetatům 0,47 ha**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV),**
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo silnic III. třídy
  - území s archeologickými nálezy
  - do plochy zasahuje současný registrovaný uživatel LPIS
- podmínka využití plochy:
  - mezi zastavěnou plochou a plochou Z01 bude vynecháno veřejné prostranství o minimální šířce 8m

#### **Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:**

- plocha je zařazena na základě požadavku majitele pozemku
- plocha navazuje na zastavěné území a na stávající silnici
- dobrá možnost napojení na síť technické infrastruktury

#### **Z02 Nedomice sever, u křížku 0,35 ha**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV), zeleň přírodního charakteru (ZP)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice
  - ze stávající komunikace, která je navržena k rozšíření
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo silnic III. třídy
  - do plochy zasahuje současný registrovaný uživatel LPIS

##### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha navazuje na zastavěné území a na stávající komunikaci, která je z jižní strany již zastavěna
- možnost napojení na stávající síť technické infrastruktury
- část plochy přiléhající k vodoteči je ponechána nezastavitelná v šířce 6 m od břehové hrany (manipulační pruh) a je zařazena do ploch zeleně přírodního charakteru

#### **Z03 Nedomice sever 1,24 ha**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV), zeleň přírodního charakteru (ZP)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo silnic III. třídy
  - prognózní zdroje šterkopísku
  - do plochy zasahuje současný registrovaný uživatel LPIS

##### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha byla navržena k zástavbě dosud platným ÚPNSÚ
- plocha navazuje na zastavěné území a na stávající komunikace - možnost napojení na síť technické infrastruktury
- část plochy přiléhající k vodoteči je ponechána nezastavitelná v šířce 6 m od břehové hrany (manipulační pruh) a je zařazena do ploch zeleně přírodního charakteru

#### **Z04 Nedomice, proti zemědělskému areálu 1,5 ha**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), zeleň přírodního charakteru (ZP)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice a ze stávající komunikace místního významu
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo silnic III. třídy
  - do plochy zasahuje současný registrovaný uživatel LPIS

##### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha byla navržena k zástavbě dosud platným ÚPNSÚ - zčásti je již zastavěna
- k zástavbě je navržena enkláva, která navazuje ze tří stran na zastavěné území a na stávající komunikace
- možnost napojení na stávající síť technické infrastruktury
- část plochy přiléhající k vodoteči je ponechána nezastavitelná v šířce 6 m od břehové hrany (manipulační pruh) a je zařazena do ploch zeleně přírodního charakteru

#### **Z05 Nedomice střed 0,5 ha**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV), zeleň přírodního charakteru (ZP)**
- přístup k ploše:
  - přes pozemek stejného majitele

##### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je do návrhu zařazena na základě konkrétního požadavku majitele pozemku
- plocha navazuje na zastavěné území, zčásti leží v zastavěném území
- část plochy přiléhající k vodoteči je ponechána nezastavitelná v šířce 6 m od břehové hrany (manipulační pruh) a je zařazena do ploch zeleně přírodního charakteru

**Z06 Nedomice východ 0,3 ha**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV), veřejná prostranství (PV),**
- přístup k ploše:
  - přes pozemek stejného majitele nebo navrženou komunikací místního významu
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo nadzemního vedení VN 22 kV
  - do plochy zasahuje současný registrovaný uživatel LPIS

**Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:**

- plocha je do návrhu zařazena na základě konkrétního požadavku majitele pozemku, oproti požadavku je však plocha zmenšena pouze po nadzemní vedení
- plocha navazuje na stávající zástavbu a na stávající účelovou komunikaci

**Z07 Nedomice západ 0,09 ha**

- **technická infrastruktura - nakládání s odpady (TO)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu
- podmínka využití plochy:
  - provedení biologického průzkumu
  - v ploše musí být vyřešeno jímání a likvidace dešťových i splaškových vod tak, aby nedošlo ke znečištění blízké vodoteče

**Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:**

- plocha byla navržena k zástavbě dosud platným ÚPNSÚ a byla určena pro ČOV, protože ze záměru sešlu (obec je napojena na ČOV Dřísy), byla plocha zmenšena a bude využita pro třídění odpadu a umístění nezbytného technického zázemí obce, např. techniky pro údržbu zeleně apod.
- plocha navazuje na zastavěné území a na stávající komunikaci
- protože jde o zamokřenou plochu, nepředpokládá se zde umísťování staveb
- vzhledem k tomu, že v této ploše byla zjištěna přítomnost přírodního biotopu T1.5 (vlhké a podmáčené louky) a v jejím sousedství se nachází vodoteč ústící do vodoteče, která je součástí EVL a přírodní památky Polabí u Kostelce, jsou pro využití plochy stanoveny podmínky (viz výše)

**Z08 Nedomice západ 0,28 ha**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu
- limity využití plochy:
  - do plochy zasahuje současný registrovaný uživatel LPIS

**Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:**

- plocha je do návrhu zařazena na základě konkrétního požadavku majitele pozemku,
- plocha navazuje ze dvou stran na zastavěné území a na komunikaci, která je z jedné strany obestavěna
- možnost napojení na stávající síť technické infrastruktury

**Z09 Nedomice u školy 0,18 ha**

- **občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu
- limity využití plochy:
  - území s archeologickými nálezy

**Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:**

- plocha je do návrhu zařazena na základě požadavku zadání, bude sloužit k umístění sportoviště, které v obci chybí a které bude sloužit i potřebám školy
- využita volná proluka v zastavěném území v návaznosti na školu

#### **Z10 Nedomice Na Pískách 2,22 ha**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV), veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice a ze stávající silnice
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo silnic III. třídy
  - ochranné pásmo nadzemního vedení VN 22 kV
- podmínky výstavby v ploše:
  - dohoda o parcelaci
  - vybudování komunikací a sítí technické infrastruktury

#### **Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:**

- plocha byla navržena k zástavbě dosud platným ÚPNSÚ a jeho změnami
- k zástavbě je navržena enkláva, která navazuje ze tří stran na zastavěné území a na stávající komunikace
- možnost napojení na stávající síť technické infrastruktury
- řešení bylo podrobněji prověřeno v rámci zpracování návrhu územního plánu a odsouhlaseno majiteli dotčených pozemků

### **9.4. Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury**

*ad kapitola d.1) výrokové části*

#### **9.4.1. Zdůvodnění koncepce železniční dopravy**

Koncepce železniční dopravy v území není územním plánem nijak dotčena.

Celostátní trať 072 prochází těsně za hranicí obce (na území obce Ovčáry). Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo trati, které je územním plánem Nedomice respektováno; na území Nedomice do něj není navrhována žádná zástavba.

Plošné nároky na rozšíření trati nejsou.

#### **9.4.2. Zdůvodnění návrhu koncepce silniční dopravy**

Stávající silnice III/24420, která prochází územím a spojuje ho se silnicí II/311 (v Ovčárech) a se silnicí II/244 (ve Všetatech), je stabilizovaná. Ze zadání nevyplynuly vzhledem k jejímu významu a dopravnímu zatížení požadavky na úpravy její trasy.

#### **9.4.3. Zdůvodnění návrhu koncepce komunikací místního významu a účelových cest**

Územní plán stabilizuje stávající síť komunikací místního významu i účelových cest.

Všechny navržené zastavitelné plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací.

Nově navržena je pouze komunikace uvnitř plochy Z10, kde bylo řešení dohodnuto s majiteli pozemků. Dopravní obsluha uvnitř ostatních zastavitelných ploch řešena není. Zejména v plochách, kde řešení není jednoznačné, by předurčení řešení mohlo zablokovat budoucí využití.

U plochy Z06 je mezi plochou určenou pro zástavbu a stávající zástavbou ponechána komunikace pro zpřístupnění zemědělských pozemků.

Dále je navrženo doplnění některých chybějících nebo zaniklých účelových cest v krajině, které budou sloužit také pro lepší zpřístupnění přírodně hodnotných částí krajiny (Cecemín) pro pěší.



#### **9.4.4. Zdůvodnění řešení dopravy v klidu**

Parkování v Nedomících je řešeno především na vlastních pozemcích, ev. na veřejných prostranstvích. Na pozemku vedle školy je zřízeno parkoviště pro potřeby obecního úřadu.

U nově navržené obytné zástavby se předpokládá rovněž parkování na vlastních pozemcích. Ze zadání ani z řešení územního plánu nevyplývá potřeba vymezení nových samostatných ploch pro parkování.

#### **9.4.5. Zdůvodnění řešení hromadná dopravy**

Obec je obsluhována autobusovými spoji dvou linek: Všetaty - Křenek - Všetaty a Neratovice - Kostelec n. Labem - Všetaty, které jsou však provozovány pouze ve všední den. Autobusová zastávka je umístěna v blízkosti obecního úřadu a školy.

Hojně je využívána zejména železniční doprava na trati č. 072 (Lysá nad Labem, Všetaty, Mělník, Děčín, Ústí nad Labem), železniční zastávka Ovčáry se nachází cca 0,5 km od centra Nedomíc.

Umístění zastávek je vyhovující a není třeba je doplňovat.

#### **9.4.6. Zdůvodnění koncepce cyklistické dopravy**

Územím dosud neprochází žádné cyklotrasy.

Územní plán navrhuje několik nových tras, které by propojily obec s některými cíli a cyklotrasami v okolí. Navrženo je např. propojení s Labskou cyklotrasou, která je cca 4 km od obce nebo s některými vodními nádržemi využívanými pro koupání (Křenecké jezero, Kopa, pískovny Konětopy a Čečelice), či s okolními obcemi.

Cyklotrasy využívají málo frekventovanou silnici III. třídy, ale hlavně stávající cesty v krajině.

#### **9.4.7. Zdůvodnění koncepce pěší dopravy**

V zastavěném území Nedomíc je podél silnice III. třídy vybudován jednostranný chodník. Chybí pouze v severní části sídla, kde je možné jej dobudovat v rámci stávajícího profilu ulice, není proto nutné vymezovat pro umístění chodníku novou plochu.

Samostatné pěší stezky v obci nejsou ani není třeba je vzhledem k nízké intenzitě dopravy na komunikacích budovat.

V ploše Z10 Na Pískách je navrženo pěší propojení na cestu sousedící s plochou, po které je vedena zmíněná turistická trasa.

Obcí prochází modrá značená turistická trasa, která začíná v Lobkovicích, pokračuje přes železniční most v Neratovicích, dále přes Tišice, Ovčáry, Nedomice, po části cecemínského hřbetu, přes Horní Les k pískovně v Čečelicích, kde končí a napojuje se na žlutě značenou turistickou trasu. Jako pěší a vycházkové trasy budou sloužit rovněž stávající cesty i navržené účelové cesty v krajině.

## **9.5. Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury**

*ad kapitola d.2) výrokové části, a výkresy*

### **9.5.1. Vodní hospodářství**

#### **Zdůvodnění koncepce k zásobování pitnou vodou**

Obec je zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu Všetaty - Nedomice - Ovčáry - Dřísy přes vodojem Všetaty.

Nově navržená zástavba bude napojena na stávající systém prodloužením vodovodních řadů. Kapacita zdroje vody je dostatečná i pro napojení nově navržené zástavby, proto není nutné měnit koncepci zásobování pitnou vodou.

#### **Zdůvodnění koncepce odkanalizování**

##### **Splaškové vody**

Nedomice jsou odkanalizovány novou tlakovou kanalizací napojenou na čistírnu odpadních vod Dřísy. Kapacitu ČOV je možné rozšířit i pro napojení nově navržených lokalit pro bydlení. Stávající koncepci odkanalizování obce proto není nutné měnit.

##### **Srážkové vody**

Srážkové vody z pozemků budou likvidovány pokud možno vsakem na pozemku majitele nemovitosti. Čisté srážkové vody ze střech objektů budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku, případně využívány pro zálivku.

Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou v centru obce odváděny s využitím stávající dešťové kanalizace, která je však pouze v centru obce a dále pak mělkými stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny lapače šterku, ropných látek a vybudovány usazovací nádrže.

V nových zastavitelných plochách by měly být součástí uličního profilu i nebezpečné plochy zeleně, schopné zasakování.

Pro snížení odtoku vod z krajiny je v případě potřeby možné budovat protipovodňová a protierozní opatření, jako součást ploch v nezastavěném území.

### **9.5.2. Energetika a spoje**

*ad kapitola d.2.2) výrokové části*

#### **Zásobování elektrickou energií**

Obec je zásobována z distribuční sítě 22 kV. Stávající zástavba je zásobována ze 3 trafostanic, jejichž kapacita je dostačující.

Nově navržená zástavba bude do vyčerpání kapacity napojována na stávající distribuční trafostanice. Pokud je to technicky možné, bude jejich kapacita zvýšena výměnou trafo.

V případě, že by bylo potřeba umístit v území novou trafostanici, umožňují to podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (přípustné využití - nezbytná související technická infrastruktura).

Územní plán respektuje elektrorozvodná zařízení a jejich ochranná pásma. Plocha Z06 je vymezena pouze po nadzemní vedení VN.

V ploše Z10, kterou prochází nadzemní vedení k trafostanici, je předepsána podmínka, že zástavba musí být umístěna tak, aby respektovala toto vedení a jeho ochranné pásmo nebo musí být v dalším stupni dokumentace navrženo jeho přeložení.

### **Spoje**

Stávající sdělovací rozvody a zařízení a radiová vedení jsou návrhem územního plánu respektována.

Územní plán dále respektuje O.P. radionavigačního zařízení letiště Kbely.

## **9.6. Zdůvodnění koncepce občanského vybavení**

*ad kapitola d.3) výrokové části*

V obci je základní a mateřská škola a obecní úřad. Vzhledem k velikosti a významu obce je vybavenost dostačující.

Na pozemku vedle školy je vymezena plocha pro sportoviště, která bude sloužit převážně potřebám školy.

Drobná komerční vybavenost může být v souladu s podmínkami využití ploch umístována v plochách bydlení a smíšeného bydlení.

Za vyšší vybaveností dojíždějí obyvatelé do okolních obcí.

## **9.7. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin**

*ad kapitola e) výrokové části*

### **9.7.1. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny**

*ad kapitola e.1) výrokové části*

Nezastavěné území (krajina) je v maximální míře chráněno před novou zástavbou.

Zastavitelné plochy jsou situovány do přímé návaznosti na zastavěné území, ev, do zastavěného území, kde se však volné plochy vyskytují pouze ojediněle. V žádném případě není v krajině možné zakládání jader nové zástavby. V územích ochrany přírody a dalších přírodně cenných plochách (plochy přírodní - NP) není možná žádná zástavba s výjimkou nezbytných liniových sítí technické infrastruktury a nezbytných komunikací v krajině. V ostatních plochách v krajině je možná pouze realizace staveb uvedených v hlavním a přípustném využití.

Nezastavěné území je rozčleněno na tyto plochy:

- **Plochy vodní a vodohospodářské (W)** - zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.
- **Plochy zemědělské (NZ)** - s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování - území intenzivně zemědělsky obhospodařované;
- **Plochy přírodní (NP)** - s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků. Přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší okolí (vybrané plochy systému ekologické

stability – zejména regionální biocentra). Tyto plochy v řešeném území zahrnují prostor regionálního biocentra RBC 1870 Cecemín, jehož součástí je registrovaný významný krajinný prvek a některé prvky ÚSES.

- **Plochy smíšené nezastavěného území (NS<sub>x</sub>)** - u nichž není zcela jednoznačně možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přijatelné formy využití jsou vždy vyznačeny příslušným indexem a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu. Do plochy smíšené nezastavěného území jsou zahrnuty pozemky přirozených a přírodně blízkých ekosystémů a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Přijatelné formy využití jsou vyznačeny příslušným indexem, jsou dány regulativy. Index přípustných funkcí: p - přírodní, z - zemědělská, v - vodohospodářská, o – ochranná a protierozní opatření

Do smíšených ploch jsou zařazeny drobněji členěné části krajiny, kde se prolínají menší pozemky zemědělské půdy s remízky a rozptýlenou zelení. Zde se uplatňuje nejčastěji funkce **zemědělská** - (index z) a **přírodní** (index p). Podél vodních toků se ještě přidává funkce **vodohospodářská** (index v).

Plochy s funkcí **ochrannou a protierozní** (index o) jednak zahrnuje prostory mezi různými druhy funkčního využití (např. izolační prostor mezi obytnými a intenzivně zemědělsky využívanými plochami) a dále plochy zemědělské půdy ohrožené větrnou erozí. Zde by měly být ve vyšší míře uplatněny prvky a opatření protierozní ochrany.

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití (regulativy využití - viz kap. f), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev. Na svazích Cecemínu je to biková doubrava, východně Nedomic střemchová jasenina místy v komplexu s mokřadními olšinami, západně obce pak kostřavová borová doubrava. Územní plán navrhuje zejména zvýšení podílu zeleně ve smíšených plochách nezastavěného území.

### 9.7.2. Zdůvodnění řešení postupnosti krajiny

*ad kapitola e.2) výrokové části.*

Pro využití nezastavěného území - krajiny - je důležitá její prostupnost, která je zajištěna sítí účelových cest, ty zpřístupňují zejména zemědělské a lesní plochy. Účelová cestní síť je územním plánem stabilizována.

Kromě zpřístupnění pozemků a zajištění prostupnosti krajiny cesty plní další funkce v krajině, tzn. půdoochrannou, vodohospodářskou a ekologickou. Cesty mohou být využity i jako vycházkové či cyklistické stezky. Rozvoj cestní sítě je umožněn v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.

Přes Nedomice vede modrá turistická trasa: Lobkovice - železniční most v Neratovicích, kozelská část Tišic - Ovčáry - Nedomice, cecemínský hřbet - pískovna v Čečelicích, kde se napojuje na žlutě značenou turistickou trasu.

Zajištěna bude i návaznost místních komunikací na účelové komunikace v krajině.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za "oplocení" nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenými zvěří a dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníků či dřevěných bradel). Přípustné je stávající oplocení pozemků v krajině s kulturou "zahrad". Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení místních komunikací na síť účelových komunikací v krajině.

Při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu, musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku.

### 9.7.3. Zdůvodnění vymezení ploch změn v krajině

*ad kapitola e.3) výrokové části*

Územním plánem jsou vymezeny tyto plochy změn v krajině:

#### K01 cesta na Cecemín

- **veřejná prostranství (PV)**
- podmínka využití plochy:
  - provedení biologického průzkumu
  - cesta bude mít propustný povrch

Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch změn v krajině:

- jde o úpravu a obnovu účelové cesty, která bude využívána také jako pěší a vycházková trasa ve směru na Cecemín
- část komunikace, která není v majetku obce, je zařazena do veřejně prospěšných staveb (VD01)
- vzhledem k možnému střetu s ochranou zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, jsou pro využití plochy stanoveny podmínky (viz výše)
- cesta s propustným povrchem může být např. mlatová

#### K02 cesta po Cecemínském hřbetu

- **veřejná prostranství (PV)**
- podmínka využití plochy:
  - provedení biologického průzkumu
  - cesta bude mít propustný povrch

Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch změn v krajině:

- jde o obnovu účelové cesty, která bude využívána také jako součást pěší a vycházkové trasy
- pozemek je v majetku obce, proto není zařazena do veřejně prospěšných staveb
- vzhledem k možnému střetu s ochranou zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, jsou pro využití plochy stanoveny podmínky (viz výše)
- cesta s propustným povrchem může být např. mlatová

#### K03 až K06 založení nefunkčních částí ÚSES:

- K03 založení nefunkční části RBK 1125
- K04, K05 založení nefunkčních částí LBK 95
- K06 založení nefunkční části lokálního biocentra LBC 172

Zdůvodnění řešení a zařazení do ploch změn v krajině:

- jde o části ÚSES, které v současnosti neplní svoji funkci, jsou vymezeny např. na zemědělské půdě
- prvky regionálního ÚSES a lokální biocentra jsou zařazeny do ploch přírodních (NP)
- lokální biokoridory jsou zařazeny do ploch smíšených nezastavěného území se zastoupením přírodní funkce (NSp...)

### 9.7.4. Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability

*ad kapitola e.4) výrokové části*

„Územní systém ekologické stability krajiny je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu.“ citace - §3, odst. 1), písmeno a) zákona č. 114/92 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Z hlediska územního plánování představuje ÚSES jeden z limitů využití území, který je třeba při řešení územního plánu respektovat jako jeden z předpokladů zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Územní plán Nedomice vymezuje prvky územního systému ekologické stability na regionální a lokální úrovni.

ÚSES je síť skladebných částí – biocenter a biokoridorů a na lokální úrovni též interakčních prvků, které jsou v krajině na základě prostorových a funkčních kritérií účelně rozmístěny. Podle prostorové funkčnosti se rozlišují skladebné prvky funkční (existující, jednoznačně vymezené) a navržené (nefunkční, navržené k založení). Navržené skladebné části ÚSES jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy k vyvlastnění.

Regionální biokoridory jsou složené, v jejich trase jsou v ekologicky přijatelných vzdálenostech vložena regionální a lokální biocentra. Celostátní systém je doplněn místní sítí lokálních biokoridorů a lokálních biocenter a interakčních prvků.

Přírodní (funkční) skladebné části ÚSES, tj. biocentra i biokoridory i interakční prvky jsou nezastavitelným územím. Umísťování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody inženýrských a dopravních staveb. Jiné umístění těchto staveb je výjimečně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů, daných příslušnou metodikou pro tvorbu ÚSES. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy. V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu. Pro prvky ÚSES platí regulační opatření:

- regulace lesního hospodářství s důrazem na druhovou skladbu dřevin, která by měla být co nejbližší původním lesním společenstvům;
- revitalizace vodních toků tak, aby po splnění nezbytných vodohospodářských funkcí plnily co největší měrou i funkce ekologické;
- uživatelé a vlastníci pozemků se musí řídit pravidly stanovenými pro funkci daného prvku ÚSES.

Řešeného území se dotýkají následující územně plánovací dokumentace, územně plánovací podklady a projekty, které řeší ÚSES:

#### 1. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK)

Zastupitelstvo kraje vydalo ZÚR SK na svém jednání dne 19.12.2011 usnesením č.4-20/2011/ZK.

2. Studie ÚSES Středočeského kraje, 2009 - Podklad pro návrh Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v tematické oblasti regionální a nadregionální ÚSES. Ve studii byla koordinována návaznost regionálních a nadregionálních prvků ÚSES vymezených v ÚPD obcí a v územních plánech velkých územních celků. Takto upřesněný systém byl překontrolován a upraven dle požadovaných prostorových parametrů.

Zpracovatel: U-24 s.r.o. Praha a kol.

#### 3. ÚAP ORP Neratovice (2. aktualizace, r. 2012)

#### 4. Okresní generel ÚSES Mělník – sever, 1998

Okresní generel územního systému ekologické stability (OG ÚSES) je oborový dokument ochrany přírody a krajiny, který na území okresu Mělník sjednocuje lokální generely zpracované v letech 1992 - 1997 s poslední verzí nadregionálního a regionálního ÚSES (Územně technický podklad Ministerstva pro místní rozvoj) v jednotné grafické, textové a tabulkové podobě. Zpracovala: Ing. M. Morávková, Praha

#### 5. Místní generel ÚSES

Generel místních systémů ekologické stability v k.ú. Borek, Křenek, Lhota, Dřísy, Konětopy, Ovčáry, Nedomice zpracoval v období VI-XI/1993 Ústav pro hospodářskou úpravu lesů, Stará Boleslav. Vedoucím projektantem byla Ing. Raušová.

## 6. ÚPD - Nedomice a navazující obce

## 7. Komplexní pozemkové úpravy k.ú. Dřísy

8. Projekt regenerace sídelní zeleně v obci Nedomice - v rozpracovanosti  
připravovaný projekt liniových výsadeb ve fázi inventarizace a předběžného návrhu,  
Zpracovatel: Projekční zahradní ateliér Living in green s.r.o., Dobřichovice, 2015

Koncepce ÚSES vychází jednak z výše uvedených podkladů, dále pak z urbanistického řešení návrhu rozvojových ploch. V návrhu územního plánu je provedeno sjednocení všech podkladů, vzájemné propojení a dílčí úpravy ve vazbě na katastrální mapu. Prvky ÚSES byly v rámci zpracování územního plánu upřesněny do parcel. Číslování prvků ÚSES nadmístního systému odpovídá celostátnímu číslování, číslování prvků lokálního významu bylo převzato z Okresního generelu ÚSES Mělník - sever, číslování interakčních prvků je navrženo v rámci územního plánu (označeno číslem IP1 - 15).

### **Nadmístní ÚSES**

Z hlediska širších vztahů leží řešené území mezi dvěma nadregionálními biokoridory. Jižně ve vzdálenosti cca 1,8 – 2,3 km prochází nadregionální biokoridor K10 "Stříbrný roh – Polabský luh" (Labe) – osa nivní a vodní; severovýchodně ve vzdálenosti cca 3,1 km nadregionální biokoridor K68 "Řepínský důl – Žehuňská obora".

Do řešeného území zasahuje **regionální biocentrum 1870 "Cecemín"**, které je vloženo mezi dva regionální biokoridory RK 1124 "Záboří – Cecemín" a RK 1125 "Cecemín – Kalek".

**RK 1125** je veden severně až severovýchodně, prochází přes Horní les, po svazích nad Konětopy, propojuje RC 1870 Cecemín s RC 1782 Kalek, které je vloženo v trase nadregionálního biokoridoru K68. Tento biokoridor do řešeného území zasahuje okrajově, je veden po hranici k.ú. Nedomice a k.ú. Dřísy ve směru k Hornímu lesu.

RK 1124 do řešeného území přímo nezasahuje.

Regionální biokoridory jsou složené, v ekologicky vhodných vzdálenostech jsou v trasách koridorů vložena lokální biocentra.

**Regionální biocentrum 1870 "Cecemín"** je vymezeno v k.ú. Nedomice, Všetaty, Dřísy; celková rozloha činí 22,6 ha, z toho 17,2 ha v řešeném území. Součástí biocentra je registrované VKP Cecemín, jehož předmětem ochrany jsou zejména přírodě blízká až polokulturní teplomilná travinobylinná společenstva sv. *Festucion valesiacae* a *Bromion erecti* typu tzv. "bílých strání" a na ně navazující křovinaté a lesní porosty typu dřínové doubravy. Lokalita výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

Návrh péče: v součinnosti s návrhem péče o VKP Cecemín, tzn. extenzivní využívání stepních lad – pastva, kosení; nemělo by se nehnojit, nedosévat; usměrňovat vývoj keřových porostů; u lesních porostů podpora přirozené dřevinné skladby dle typologické jednotky.

### **Lokální ÚSES**

Regionální ÚSES je na lokální (místní) úrovni doplněn lokálními biokoridory a lokálními biocentry. Číslování prvků převzato z Okresního generelu ÚSES Mělník – sever, číslování interakčních prvků je navrženo v rámci územního plánu (označeno číslem IP1 - 15).

Lokální systém ekologické stability je navržen s maximálním využitím stávajících hodnotných prvků a významných krajinných prvků. Využity jsou zejména liniové prvky v polní krajině (břehový a doprovodný porost drobných vodotečí, liniové porosty a meze).

### Parametry lokálního biocentra

Minimální velikost biocentra na lesním společenstvu je 3 ha za předpokladu kruhového tvaru. Minimální velikost pravého lesního prostředí je 1 ha. Minimální velikost biocentra na mokřadech je 1 ha, biocentra s kombinovanými společenstvy je 3 ha.

### Parametry lokálního biokoridoru

V kombinovaných společenstvech je max. délka 1500 m, přípustné přerušení zastavěnou plochou 50 m, ornou půdou 80 m, ostatními kulturami 100 m. Minimální šířka 20 m.

V případě, že platným územním plánem je biocentrum (biokoridor) vymezeno ve větším, než minimálním rozsahu, rozhoduje o možném uskutečnění případného rušivého záměru v konkrétní části biocentra (biokoridoru) příslušný orgán ochrany přírody a krajiny. V jeho kompetenci je rovněž řídit další aktivity v procesu tzv. hodnocení ÚSES. Z hlediska platnosti schválené ÚPD je podstatné, že případné korekce ve vymezení skladebných částí ÚSES (např. v rámci Projektu ÚSES) nejsou důvodem pro zadání změny územního plánu, pokud tato úprava nenarušuje řešení územního plánu.

**LK 95 "Na mokřinách"** – lokální biokoridor částečně funkční / navržený k založení; propojuje RC 1477 "Slepé rameno Labe" s LC 172 "Mokřad u Nedomic" a LC 164 "Remíz u Klokoče". Trasa je v řešeném území vedena podél polní cesty a hlubokého melioračního příkopu s doprovodnou pobřežní vegetací.

Návrh opatření: vytvořit pás šířky 15-20 m - louky s doplněním stanovištně vhodných dřevin.

**LC 172 "Mokřad u Nedomic"** - lokální biocentrum částečně funkční / částečně navržené k založení; rozloha 1,9 ha. Břehový porost podél vodní strouhy s rákosinou a porosty vlhkých pcháčovů luk na podmačených půdách. Ojedinělé dřeviny (olše, vrby, bez černý) se vyskytují po obvodu plochy. Nefunkční část tvoří orná půda.

Návrh opatření: zajistit průtočnost vodoteče, na orné půdě založení TTP a doplnění stanovištně vhodných dřevin.

Doplněny jsou **interakční prvky** (viz schéma vložené v textu). Jedná se liniovou a plošnou zeleň v zemědělské krajině, která doplňuje biocentra a biokoridory. Interakční prvky jsou v návrhu ÚP Nedomic graficky vymezeny v Koordináčním výkresu na základě připravovaného projektu regenerace sídelní zeleně (IP1-3), kontextového mapování biotopů a na základě průzkumu v terénu:

Liniové interakční prvky:

**IP1 "Cesta u Všetat"** – návrh liniové výsadby stromořadí a doplnění doprovodné zeleně podél cesty od silnice k Cecemínu.

**IP2 "Cesta u ZD"** – návrh liniové výsadby stromořadí podél cesty nad zemědělským areálem ve směru k Cecemínu.

**IP3 "Cesta u Dřís"** – návrh liniové výsadby stromořadí a doplnění doprovodné zeleně podél vodoteče od Dřís a podél polní a turistické cesty ve směru k Cecemínu.

**IP4 "Strouha nad ZD"** – zeleň podél meliorační strouhy nad zemědělským areálem.

**IP5 "Strouha k Průhonu"** – vodoteč s břehovou a doprovodnou zelení mezi zemědělským areálem a nově navrhovanými rozvojovými plochami.

**IP6 "Vodoteč Průhon"** – břehová a doprovodná zeleň podél vodoteče v lokalitě U velkého průhonu.

**IP7 "V doubravách"** – dílčí část vodoteče od Dřís s břehovou a doprovodnou zelení.

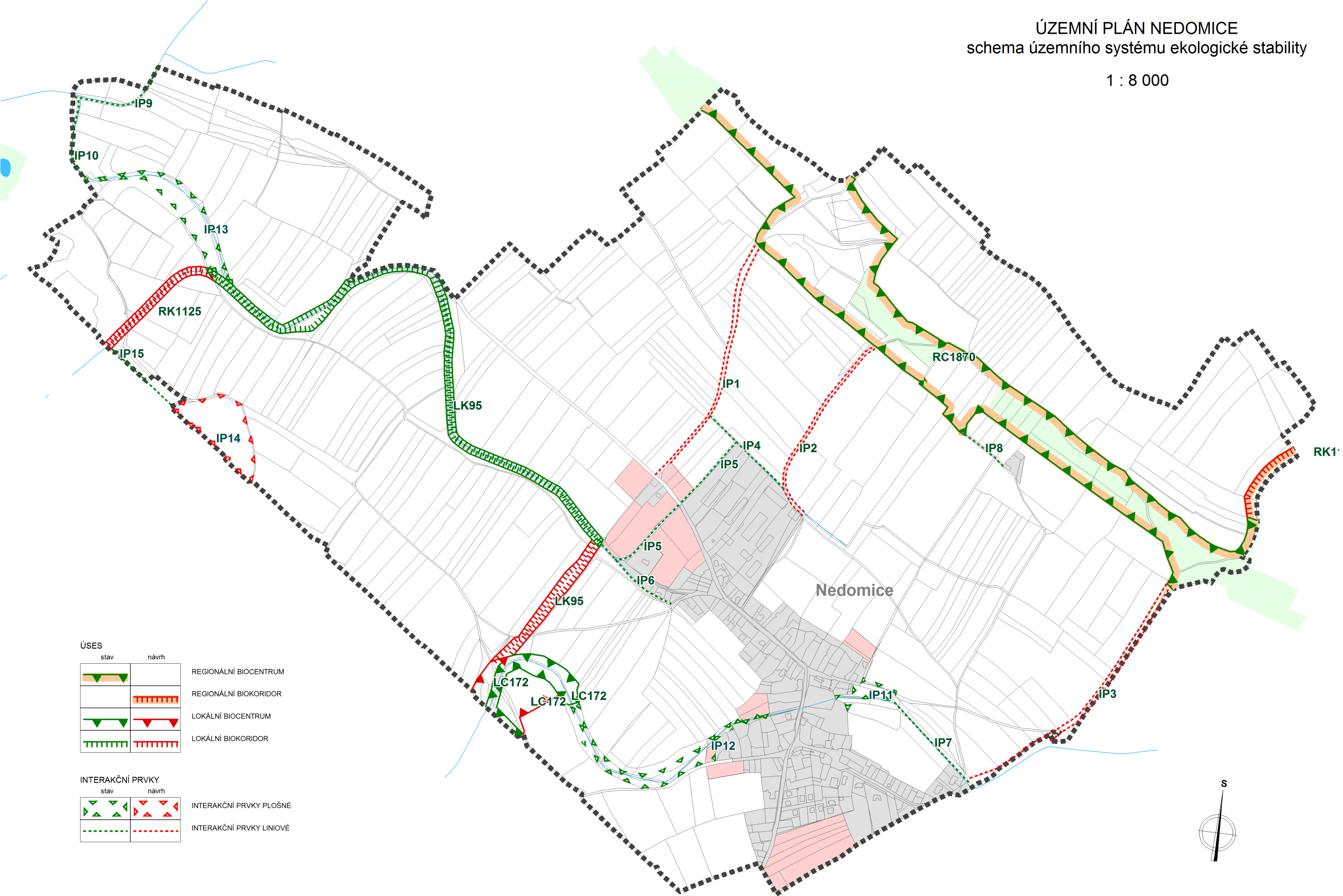
**IP8 "Pod strání"** - remíz pod Cecemínem

**IP9 "U všetatské silnice"** – zeleň podél meliorační strouhy v polích



ÚZEMNÍ PLÁN NEDOMICE  
schema územního systému ekologické stability

1 : 8 000



**IP10 "Od všetatckých pastvišťat"** – zeleň podél meliorační strouhy.

**IP15 "Podél trati"** – zeleň podél železniční trati ve směru od IP14 k LK 95.

Plošné interakční prvky:

**IP11 "U Nedomice"** – lužní porost u Nedomického potoka (vodoteče od Dřís) v návaznosti na veřejnou zeleň a rybníček v obci.

**IP12 "Ohrada"** – vlhké pcháčové louky a rákosiny podél vodoteče od Nedomice ve směru k LC 172, přírodní biotopy natura.

**IP13 "U všetatckých pastvišťat"** - vlhké pcháčové louky a rákosiny, přírodní biotopy natura

**IP14 "U železniční trati"** – zbytek mokřadu, navržena rekultivace bývalé skládky

Interakční prvky doplňují systém ÚSES. Nejsou součástí výrokové části územního plánu Nedomice.

#### **9.7.5. Zdůvodnění návrhu ochrany nerostných surovin**

*ad kapitola e.5) výrokové části*

Dle ZÚR spadá řešené území do specifické oblasti těžby štěrkopísků v Polabí a Povltaví. Vymezená oblast je charakterizována vysokým nahromaděním nadregionálně významného surovinového potenciálu štěrkopísků, které jsou předmětem současné těžby a rostoucího zájmu o nové otvírky, především nevýhradních ložisek.

Z analýzy ÚAP Středočeského kraje vyplynulo, že na území Středočeského kraje není vzhledem k rozsáhlým zásobám štěrkopísků na lokalitách s nízkou kvalitou zemědělské půdy potřebné otvírat nová ložiska štěrkopísku na vysoce kvalitních a nadprůměrně kvalitních půdách. Problematiku střetů zájmů mezi těžbou štěrkopísku a jinými způsoby využití území však nelze zužovat pouze na otázku záboru zemědělské půdy. Při rozhodování o tom, zda konkrétní ložisko štěrkopísku bude těženo či nikoli, se uplatňuje řada dalších faktorů. V úvahu musí být brány další zákonem chráněné zájmy (např. ochrana přírody – chráněná území, prvky ÚSES, ochranná pásma komunikací, inženýrských sítí a produktovodů, pásma hygienické ochrany vodních zdrojů). Významnou roli hrají také dopravní vzdálenosti k oblastem výstavby, vlastnické poměry na dotčených pozemcích, vztah obyvatel k těžbě a geologické poměry na jednotlivých ložiskách, zejména mocnost suroviny.

Územní plán respektuje výskyt ložisek štěrkopísků:

- prognózní ložisko štěrkopísků 9370028 Všetaty - Nedomice
- prognózní ložisko štěrkopísků 9370029 Nedomice - Dřísy

Ložiska jsou zakreslena v grafické části (Koordinační výkres).

Přestože na území obce Nedomice se nevyskytují mimořádně kvalitní zemědělské půdy, je území intenzivně zemědělsky využíváno (vložené investice do půdy). Proto územní plán těžbu na území obce Nedomice vylučuje.

Poddolovaná území ani území jiných geologických rizik (kromě starých ekologických zátěží) se v řešeném území nevyskytují.

### 9.7.6. Zdůvodnění návrhu ochrany před povodněmi a protierozní ochrany

*ad kapitola e.6) výrokové části*

#### **Protierozní ochrana**

Značná část pozemků je ohrožena větrnou erozí. V lužní části území v okolí zastavěného území obce pod Cecemínem se vyskytují půdy nejohroženější větrnou erozí. Vodní eroze v řešeném území nehrozí.

Funkci protierozní ochrany budou mít stávající i nové prvky zeleně – liniová zeleň podél komunikací a drobných vodních toků.

Funkci protierozní ochrany tvoří dále prvky ÚSES. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území;

Ve vyšší míře budou uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území na plochách nezastavěného území NSz... (funkce z - zemědělská v kombinaci s funkcemi p - přírodní, o - ochranná, v - vodohospodářská); tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň.

Podél účelových komunikací v krajině budou vysazeny alespoň jednostranné pásy zeleně, které budou krajinnotvorným, stabilizačním prvkem a prvkem snižující větrnou erozi.

#### **Vodohospodářská a protipovodňová opatření**

Pro místní recipienty není stanoveno záplavové území. Lokálně však může docházet ke zvýšení hladiny podzemní vody a k jejímu vystoupení až k povrchu země. V rámci návrhu ÚP jsou navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:

- podél koryta vodního toku je žádoucí zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku;
- navržena jsou opatření zvyšující retenční kapacitu území - vyhrazení dostatečně širokých pásů pozemků podél vodního toku smíšeným funkcím (index p - přírodní, v - vodohospodářský). V plochách smíšeného nezastavěného území s indexem p - přírodní budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující retenční kapacitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň;
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené / umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přisušku).  
Na základě hydrologických průzkumů bude nutné vyhodnotit místní podmínky, které mají vliv na volbu nakládání s dešťovými vodami (propustnost podloží, vlastnosti podloží, hloubka horizontu podzemní vody apod.) a podle výsledků navrhnout způsob řešení odvádění dešťových vod.
- v lokalitách, kde byly provedeny investice do půdy (odvodnění, závlahy) a které jsou součástí rozvojových ploch, je třeba příslušnými opatřeními zajistit funkčnost zbývajících částí těchto zařízení na okolních pozemcích.

## **9.8. Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

### **9.8.1. Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání**

*ad kapitola f.2) výrokové části*

Územním plánem Nedomice jsou vymezeny **plochy s rozdílným způsobem využití** v souladu s Vyhláškou 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území.

Nad rámec ploch uvedených v § 4 -19 této vyhlášky jsou vymezeny **plochy zeleně**, což umožňuje § 3, odst. (4). Plochy zeleně jsou vymezeny tam, kde jsou součástí systému sídelní zeleně, kde je vhodné je stabilizovat, či nově umístit a ochránit je před zástavbou, jde především o plochy veřejné zeleně a zeleně přírodního charakteru.

Aby bylo dosaženo co největší flexibility využití jednotlivých ploch a nebyly vyvolány potřeby častých změn územního plánu, jsou vymezeny plochy smíšené, které umožňují vedle bydlení i umístění a provozování zařízení občanského vybavení, případně drobných výrobních a nevýrobních služeb, které jsou slučitelné s funkcí bydlení a nenarušují ji.

U ploch smíšených nezastavěného území (**NSx**) jsou funkce přípustné v ploše uvedeny v indexu. Například plocha NSpzo je smíšenou plochou nezastavěného území, kde se společně uplatňují přírodní, zemědělská a ochranná funkce. To znamená, že se nejedná o plochy, kde je jedinou a dominantní funkcí zemědělství, ale při obhospodařování zemědělské půdy musí být další uvedené funkce krajiny zohledněny. Mohou to být například plochy na svazích, ohrožené zvýšenou měrou erozí, které je vhodné zatravnit nebo plochy v nivách vodotečí, kde je žádoucí maximální retenční schopnost krajiny.

**Podmínky prostorového uspořádání** zejména pro nové zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, vztahu místa ke krajině, ke krajinnému rázu. Dostavby ve stávající zástavbě musí respektovat charakter okolní zástavby. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo dále k znehodnocování celkového panoramatu obce.

### **9.8.2. Zdůvodnění stanovení podmínek ochrany krajinného rázu**

*ad kapitola f.3) výrokové části*

Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání (kapitola f. 2) při výstavbě přispěje k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

Kompoziční vztahy jako limit využití území – je třeba zachovat a chránit působnost stavebních dominant a přírodních dominant, měřítko a charakter zástavby, zachovat osy průhledů na kulturní a přírodní dominanty území – tedy důsledně dodržet převládající hladiny zastavění a odpovědně prověřovat a hodnotit vliv případně vznikajících nových dominant.

- Při dostavbách uvnitř zastavěného území je stanovena podmínka přizpůsobit novou zástavbu charakteru okolní zástavby.
- Stanovená maximální výška, procento zastavění i podmínka výsadby vysoké zeleně na pozemcích směrem do volné krajiny by měla zajistit lepší zapojení nové zástavby do krajiny. U areálů výroby je stanovena podmínka výsadby zeleně i směrem k okolní obytné a smíšené zástavbě. Navíc jsou v plochách výroby navrženy pásy ochranné a izolační zeleně.

Územní plán s ohledem na ochranu krajinného rázu vylučuje umísťování výškových staveb v krajině, zejména větrných elektráren.

V případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu; územní plán vylučuje umísťování fotovoltaických elektráren v nezastavěném území.

K umístění a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánů ochrany přírody (§12, zákona 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny).

#### **9.9. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

*ad kapitola g) výrokové části*

Veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou vymezeny v souladu s § 170 stavebního zákona. Do veřejně prospěšných staveb a opatření, pro která lze vyvlastnit, jsou zařazeny:

##### **Veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu**

- **VD01** - cesta na Cecemín - účelová cesta bude sloužit k přístupu z obce na Cecemín, zejména pro pěší, do veřejně prospěšných staveb je zařazena část cesty, která není v majetku obce

*Komunikace pro přístup k zastavitelným plochám nebylo třeba vymezovat, protože všechny zastavitelné plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací.*

*Komunikace uvnitř zastavitelných ploch pro obsluhu budoucích stavebních parcel jsou navrženy pouze v případě plochy Z10; protože nejde o veřejný zájem, není tato komunikace zařazena do veřejně prospěšných staveb.*

##### **Veřejně prospěšná opatření - založení prvků ÚSES**

- **VURK 1125** - část regionálního biokoridoru RBK 1125 navržená k založení
- **VULC 172** - části lokálního biocentra LBC 172 navržené k založení
- **VULK 95** části lokálního biokoridoru LBK 95 navržené k založení

Části ÚSES navržené k založení nebo doplnění (nefunkční prvky) jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření, aby byla zajištěna jejich územní ochrana pro stanovený účel.

#### **9.10. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

*ad kapitola h) výrokové části*

Z návrhu územního plánu Nedomice nevyplývá potřeba vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona.

#### **9.11. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

*ad kapitola i) výrokové části*

Územní plán Nedomice nevymezuje žádné územní rezervy.

#### **9.12. Zdůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

*ad kapitola j) výrokové části*

Územní plán Nedomice vymezuje jednu plochu, ve které je rozhodován o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci:

**Z10** Na Pískách - plocha je v majetku několika vlastníků. V rámci zpracování návrhu územního plánu došlo ke shodě v názoru na celkové urbanistické řešení plochy, které územní plán převzal. Před zahájením výstavby je však nutné uzavřít dohodu o parcelaci mezi jednotlivými vlastníky pozemků v souladu s přílohou č. 12 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

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

---

*viz § 53 odst. 5 f) Stavebního zákona*

Plochy pro novou zástavbu jsou vymezeny prioritně v enklávách v návaznosti na zastavěné území. Volné plochy a proluky v zastavěném území se v obci prakticky nevyskytují.

Velká část zastavitelných ploch v novém územním plánu byla k zástavbě navržena i dosud platným územním plánem a jeho změnami. Do návrhu byly dále zařazeny některé požadavky uplatněné k novému územnímu plánu.

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy v rozsahu **6,87 ha**, většina z nich je určena pro venkovské bydlení a plochy smíšené obytné venkovské.

### **Bydlení**

Dle analýzy provedené v rámci doplňujících průzkumů a rozborů je reálná potřeba nových bytů (rodinných domů) v návrhovém období územního plánu asi 15. Pokud započteme i určitý „odpad“ stávajícího domovního fondu, ať už například z důvodu jeho zastarání nebo přeměny na rekreační využití, či snížení obloženosti bytů a dále určitou rezervu, bude třeba pro dvacetileté návrhové období územního plánu vymezení ploch pro cca **30 - 35 rodinných domů**.

Odhad počtu rodinných domů, které je možné umístit v zastavitelných plochách, vychází z podmínek prostorového uspořádání (stanovená minimální velikost parcel u RD). Velikost parcel vychází také z charakteru zástavby v konkrétním místě. Součástí ploch pro bydlení budou také komunikace zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky a další veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně a rovněž přípustná vybavenost, u smíšených ploch pak hlavně zázemí pro pěstování zeleniny. To vše ovlivnilo odhad možného počtu RD, které bude možné v zastavitelných plochách a plochách přestavby realizovat.

Pro bydlení a smíšené obytné využití je navrženo cca **6,1 ha** ploch. V ploše Z10, která je největší plochou pro bydlení a její využití bylo podrobněji prověřeno, je možné umístit až 18 RD. V ostatních zastavitelných plochách se předpokládají větší parcely - vedle bydlení se v nich počítá i s pěstitelským zázemím, zde bude možné umístit cca 15 RD, celkem tedy přes 30 RD. Tento počet odpovídá i s určitou rezervou potřebám Nedomice v návrhovém období územního plánu, které je asi 20 let a představuje výstavbu 1 - 2 nových RD za rok.

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

---

*viz příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., část II. odst. 1 a)*

Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy technické infrastruktury (zejména vedení VN 22 kV, vodovodní přivaděč, kanalizační sběrač do ČOV Dřísy a dále přírodní systémy (VKP Cecemín).

Koordinován byl ÚSES v návaznosti na sousední obce.

Územní plán nenavrhuje žádné záměry, které by ovlivnily širší vztahy a bylo je tedy nutné koordinovat se sousedními obcemi.

## 12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

---

*viz příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., část II. odst. 1 b)*

Pro přehlednost je zachována struktura a číslování jednotlivých kapitol a bodů schváleného Zadání územního plánu.

- a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

Územní plán respektuje všechny hodnoty území.

### **Požadavky vyplývající z PÚR ČR**

Celorepublikové priority jsou respektovány - viz kap. 2.1.

Nedomice leží na okraji **rozvojové oblasti OB1** Praha, z PÚR ale žádný konkrétní úkol pro územní plánování pro tuto oblast nevyplyvá.

### **Požadavky vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje**

Požadavky vyplývající ze ZÚR jsou respektovány - viz kap. 2.2

### **Úkoly k řešení vyplývající z ÚAP ORP Neratovice (2. aktualizace) pro územní plán Nedomice**

- 1) regionální biocentrum RC 1870 - Cecemín bylo upřesněno, je vymezeno ve výkresech P2 a O1 a je respektováno;
- 2) stávající nelesní vegetace a významné krajinné prvky ze zákona jsou chráněny jejich zařazením do smíšených ploch nezastavěného území s indexem p (NSp), případně ploch přírodních (NP). Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují výsadby dřevin a zatravňování v plochách smíšených nezastavěného území
- 3) půdy třídy ochrany (TO) 1 a 2 nejsou dotčeny rozvojem obce vůbec. Zastavitelné plochy jsou navrženy pouze v návaznosti na zastavěné území, kde se vyskytují půdy TO 4
- 4) hodnotné, přírodě blízké biotopy zejména na Cecemíně, jsou zařazeny do ploch přírodních (NP)
- 5) prognózní zdroje štěrkopísku jsou respektovány, dotčen je pouze okraj hranice prognózních zdrojů částí zastavitelných ploch Z03 a Z04 na SZ okraji Nedomice
- 6) požadavky na návrh koncepce uspořádání krajiny:
  - územní ochrana stávajících nelesních dřevin je zajištěna - viz bod 2)
  - složiště statkových hnojiv jsou přípustná v plochách zemědělských a smíšených nezastavěného území, avšak pouze do vzdálenosti minimálně 50 m od útvaru povrchových vod a mimo odvodněné zemědělské pozemky
- 7) návaznost prvků ÚSES na hranicích obce byla prověřena
- 8) stávající systém sídelní zeleně je zachován, územní plán vytváří podmínky pro doplnění tohoto systému

**a.1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,**

Zastavěné území je vymezeno dle požadavku - viz kap. 9.1.

Rozsah navržených zastavitelných ploch je podrobně zdůvodněn v kapitole 10 tohoto Odůvodnění.

Územní plán vymezil plochu pro sportovní vybavenost (OS) v sousedství školy.

Nové plochy pro výrobu a podnikání vymezeny nejsou, stávající zemědělský areál je využit extenzivně a případné výrobní aktivity budou směřovat do něj.

Do zastavitelných ploch je zařazena většina ploch vymezených platným územním plánem. Nové požadavky byly vyhodnoceny v rámci doplňujících průzkumů a část z nich je do zastavitelných ploch zařazena.

Územní plán nenavrhuje nové zastavitelné plochy pro provozování činností, které by mohly zhoršit kvalitu obytného prostředí.

**Podmínky prostorového uspořádání** jsou stanoveny s ohledem na ochranu hodnot území, viz kapitola f.2) výrokové části.

Územní plán respektuje a stabilizuje stávající veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně.

Územní plán vytváří podmínky pro vznik nových veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, viz kapitola c.1.4) výrokové části.

**a.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**

**Požadavky na dopravní infrastrukturu**

- **Silniční doprava**

Plochy silniční dopravy jsou stabilizovány, nové plochy nebylo třeba vymezit.

- **Místní komunikace**

Nové zastavitelné plochy jsou vesměs přístupné ze stávajících komunikací.

Dopravní obsluha uvnitř zastavitelné plochy je navržena v případě plochy Z10, kde bylo řešení podrobněji prověřeno v průběhu zpracování územního plánu a bylo odsouhlaseno majiteli pozemků.

**Požadavky na technickou infrastrukturu**

- **Zásobování vodou** - stávající koncepce je zachována, nové zastavitelné plochy budou napojeny na stávající veřejný vodovod, jehož kapacita je pro napojení navržené zástavby dostatečná.
- **Odkanalizování** - stávající koncepce odkanalizování je zachována, nová zástavba bude rovněž odkanalizována tlakovou kanalizací na ČOV Dřísy.
- **Zásobování elektrickou energií**. Obec je zásobena ze 3 trafostanic z distribuční sítě 22 kV. Nově navržené plochy budou zásobovány ze stávajících trafostanic, u kterých je možné posílení kapacity výměnou trafo.
- **Zásobování plynem** - obec není plynofikována ani se s ní v územním plánu nepočítá, chybí velkoodběratelé, plynofikace obce by nebyla efektivní.
- V části plochy navržené v ÚPNSÚ pro obecní ČOV je navržena plocha pro **technickou vybavenost**, která bude sloužit pro umístění technického zázemí obce.



### **Požadavky na veřejnou vybavenost**

Požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch pro veřejnou vybavenost nebyly uplatněny.

#### **a.3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

Všechny přírodní hodnoty jsou respektovány - viz. kap. . 9.2.2.

Územní plán stanovil podmínky využití ploch v nezastavěném území s ohledem na její převažující využití - zelinářství.

Územní plán umožňuje stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území realizaci protierozních opatření v krajině.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny výhradně v návaznosti na zastavěné území.

Územní plán vylučuje výstavbu fotovoltaických a větrných elektráren v krajině.

Územní plán zachová prostupnost krajiny, navržena je obnova cesty na Cecemín a po Cecemínské hřbetu.

Územní plán navrhuje nové pěší a cyklotrasy s využitím účelových cest v krajině.

Územní plán respektuje regionální ÚSES a upřesňuje vymezení prvků ÚSES regionální i lokální úrovně. Prvky ÚSES navržené k založení jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění.

Doplněny jsou interakční prvky (jen v části odůvodnění). Jedná se liniovou a plošnou zeleň v zemědělské krajině, která doplňuje biocentra a biokoridory. Interakční prvky jsou v návrhu ÚP Nedomice vymezeny na základě připravovaného projektu regenerace sídelní zeleně v obci Nedomice, kontextového mapování biotopů a na základě průzkumu v terénu.

Úkoly k řešení vyplývající z ÚAP ORP Neratovice (2. aktualizace) - viz kap. a).

#### **b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Při návrhu územního plánu nevyplynula potřeba vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

#### **c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Z PÚR ČR ani ze ZÚR Stč. kraje nevyplyvá požadavek na vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření. ZÚR vymezují na území Nedomic jako veřejně prospěšné opatření regionální biocentrum **RC 1870**, ale vzhledem k tomu, že jde o biocentrum funkční, nejde o veřejně prospěšné opatření k založení prvků ÚSES ve smyslu § 170 odst. 1) b) SZ.

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou vymezeny v nezbytném rozsahu, v souladu s §101 a §170 SZ.

Veřejně prospěšných staveb a opatření určených k uplatnění předkupního práva nejsou územním plánem vymezeny.

- d) 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**

Podmínka uzavření **dohody o parcelaci** je stanovena u zastavitelné plochy Z10 pro bydlení v lokalitě na Pískách na jihu Nedomic. Podmínka studie zde stanovena není, protože řešení bylo prověřeno v průběhu zpracování územního plánu a odsouhlaseno majiteli pozemků a toto řešení je převzato do územního plánu.

Zpracování **regulačního plánu** ani **územní studie** není požadováno.

- e) Případný požadavek na zpracování variant řešení**

Variantní řešení není požadováno.

- f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Obsah územního plánu je v souladu s požadavky tohoto zadání.

### **13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁŠADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

---

*viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 c)*

Územním plánem Nedomice nejsou řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

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

---

viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 d)

### 14.1. Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení záborů půdního fondu je dokumentováno podrobně v tabulkové příloze.

*Popis a zdůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch je podrobně uveden v kapitole 9.3.3 a ploch změn v krajině je v kapitole 9.7.3. tohoto Odůvodnění.*

Z nich se z hlediska záborů půdního fondu **nevyhodnocují** tyto plochy:

- zastavitelné plochy v zastavěném území, pokud jsou menší než 2000 m<sup>2</sup>:
  - **Z09** (občanské vybavení - veřejná infrastruktura))
- plochy změn v krajině, určené pro založení prvků ÚSES
  - **K03 - K06**

Všechny zastavitelné plochy a plochy změn v krajině, které jsou předmětem vyhodnocení, představují celkem 7,60 ha; z toho **zemědělská půda** činí **6,80 ha**, z toho:

- orná půda 6,66 ha
- sady a zahrady 0,14 ha

- **plochy změn v krajině** představují 0,73 ha, z toho **0,01 ha** zemědělské půdy
- **zastavitelné plochy** představují 6,87 ha, z toho **6,78 ha** zemědělské půdy

### Zastavitelné plochy prověřené dosud platnou územně plánovací dokumentací

Velká část zastavitelných ploch byla prověřena dosud platným územním plánem a jeho změnami. U popisu jednotlivých ploch v kap. 9.3.3 je tato skutečnost uvedena. Jde o tyto zastavitelné plochy: Z03, Z04, Z07 a Z10. Celkově se jedná o cca 5 ha ploch, které byly vymezeny k zástavbě již v původním ÚP.

Oproti původnímu územnímu plánu a jeho změnám jsou nově vymezeny tyto zastavitelné plochy mimo zastavěné území:

Z01, Z02, Z05, Z06 a Z08. Celkově se jedná o cca 2 ha ploch.

### Zábory půdního fondu dle tříd ochrany (TO)

Návrhem územního plánu je dotčena pouze zemědělská půda třídy ochrany (TO) 4.

### Investice v půdě

Odvodnění je vybudováno zejména v severovýchodní části území a je dotčeno plochou Z02.

Plošné závlahy - nachází se prakticky na celém území obce.

Zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, a proto odvodnění i závlahy jsou dotčeny pouze v okrajových částech. Ve všech případech musí být zajištěno zachování funkčnosti zbývajících částí závlahového, či odvodňovacího systému.

#### **14.2. Pozemky určené k plnění funkce lesa**

Návrhem územního plánu nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Do zastavitelných ploch nezasahuje ani ochranné pásmo lesa (území ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa).

#### **15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ**

---

*Bude doplněno dle výsledků projednání.*

#### **16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

---

*Bude doplněno dle výsledků projednání.*

# ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU

					TO		
KU	ID	RZV	DRUH	INVEST	0	4	Celkem HA
Nedomice	K01	PV	OS	-----	0,18		0,18
				ODVO	0,18		0,18
			OS Celkem		0,36		0,36
			PU	-----		0,01	0,01
			PU Celkem			0,01	0,01
			VP	-----	0,00		0,00
			VP Celkem		0,00		0,00
		PV Celkem			0,36	0,01	0,38
	K01 Celkem				0,36	0,01	0,38
	K02	PV	OS	-----	0,35		0,35
			OS Celkem		0,35		0,35
			PV Celkem			0,35	
		K02 Celkem				0,35	
	Z01	SV	PU	-----		0,47	0,47
			PU Celkem			0,47	0,47
		SV Celkem				0,47	0,47
	Z01 Celkem					0,47	0,47
	Z02	SV	PU	-----		0,07	0,07
				ODVO		0,25	0,25
			PU Celkem			0,32	0,32
			SV Celkem				0,32
		ZP	PU	-----		0,02	0,02
				ODVO		0,01	0,01
			PU Celkem			0,03	0,03
			ZP Celkem				0,03
	Z02 Celkem					0,35	0,35
	Z03	SV	PU	-----		1,10	1,10
			PU Celkem			1,10	1,10
		SV Celkem				1,10	1,10
		ZP	PU	-----		0,15	0,15
			PU Celkem			0,15	0,15
		ZP Celkem				0,15	0,15
	Z03 Celkem					1,24	1,24
	Z04	BV	PU	-----		1,39	1,39
			PU Celkem			1,39	1,39
		BV Celkem				1,39	1,39
		ZP	PU	-----		0,07	0,07
			PU Celkem			0,07	0,07
	ZP Celkem				0,07	0,07	
	Z04 Celkem					1,45	1,45
	Z05	SV	PU	-----		0,30	0,30
			PU Celkem			0,30	0,30
			SZ	-----		0,09	0,09
			SZ Celkem			0,09	0,09
		SV Celkem				0,39	0,39
		ZP	PU	-----		0,04	0,04
			PU Celkem			0,04	0,04
			SZ	-----		0,05	0,05
			SZ Celkem			0,05	0,05
		ZP Celkem				0,09	0,09
Z05 Celkem					0,48	0,48	

KU	ID	RZV	DRUH	INVEST	0	4	Celkem HA
Nedomice	Z06	PV	PU	-----		0,05	0,05
			PU Celkem			0,05	0,05
		PV Celkem			0,05	0,05	
		SV	PU	-----		0,25	0,25
			PU Celkem			0,25	0,25
		SV Celkem			0,25	0,25	
	Z06 Celkem					0,30	0,30
	Z07	TO	VP	-----	0,09		0,09
			VP Celkem		0,09		0,09
		TO Celkem		0,09		0,09	
	Z07 Celkem				0,09		0,09
	Z08	SV	PU	-----		0,28	0,28
			PU Celkem			0,28	0,28
		SV Celkem			0,28	0,28	
	Z08 Celkem					0,28	0,28
	Z10	BV	PU	-----		1,90	1,90
			PU Celkem			1,90	1,90
		BV Celkem			1,90	1,90	
		PV	PU	-----		0,20	0,20
			PU Celkem			0,20	0,20
		PV Celkem			0,20	0,20	
		ZV	PU	-----		0,13	0,13
			PU Celkem			0,13	0,13
		ZV Celkem			0,13	0,13	
	Z10 Celkem					2,22	2,22
Nedomice Celkem					0,80	6,80	7,60
Celkem HA					0,80	6,80	7,60

#### RZV

BV	bydlení - v rodinných domech - venkovské
PV	veřejná prostranství
SV	plochy smíšené obytné - venkovské
TO	technická infrastruktura - plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady
ZP	zeleň - přírodního charakteru
ZV	zeleň - na veřejných prostranstvích

#### DRUH

OS	ostatní plochy
PU	orná půda
SZ	sady, zahrady
VP	vodní plocha

#### TO

0	nezemědělská půda
1	třída ochrany 1
2	třída ochrany 2
3	třída ochrany 3
4	třída ochrany 4
5	třída ochrany 5

#### INVEST

ODVO	odvodnění
-----	bez investic do půdy

bilance TŘÍDY OCHRANY [ha]				
pro jednotlivé rozvojové plochy				
		TO		
KU	ID	0	4	Celkem
Nedomice	K01	0,36	0,01	0,38
	K02	0,35		0,35
	Z01		0,47	0,47
	Z02		0,35	0,35
	Z03		1,24	1,24
	Z04		1,45	1,45
	Z05		0,48	0,48
	Z06		0,30	0,30
	Z07	0,09		0,09
	Z08		0,28	0,28
	Z10		2,22	2,22
Nedomice Celkem		0,80	6,80	7,60
<b>Celkem</b>		<b>0,80</b>	<b>6,80</b>	<b>7,60</b>

bilance TŘÍDY OCHRANY [ha]				
pro typy rozvojových ploch				
		TO		
KU	ID1	0	4	Celkem
Nedomice	Z	0,09	6,78	6,87
	K	0,72	0,01	0,73
Nedomice Celkem		0,80	6,80	7,60
<b>Celkem</b>		<b>0,80</b>	<b>6,80</b>	<b>7,60</b>

#### TO

- 0 nezemědělská půda
- 1 třída ochrany 1
- 2 třída ochrany 2
- 3 třída ochrany 3
- 4 třída ochrany 4
- 5 třída ochrany 5

bilance ZPŮSOBU VYUŽITÍ (typů ploch RZV) [ha]								
pro jednotlivé rozvojové plochy								
		RZV						
KU	ID	BV	PV	SV	TO	ZP	ZV	Celkem
Nedomice	K01		0,38					0,38
	K02		0,35					0,35
	Z01			0,47				0,47
	Z02			0,32		0,03		0,35
	Z03			1,10		0,15		1,24
	Z04	1,39				0,07		1,45
	Z05			0,39		0,09		0,48
	Z06		0,05	0,25				0,30
	Z07				0,09			0,09
	Z08			0,28				0,28
	Z10	1,90	0,20				0,13	2,22
Nedomice Celkem		3,28	0,98	2,80	0,09	0,33	0,13	7,60
<b>Celkem</b>		<b>3,28</b>	<b>0,98</b>	<b>2,80</b>	<b>0,09</b>	<b>0,33</b>	<b>0,13</b>	<b>7,60</b>

bilance ZPŮSOBU VYUŽITÍ (typů ploch RZV) [ha]								
pro typy rozvojových ploch								
		RZV						
KU	ID1	BV	PV	SV	TO	ZP	ZV	Celkem
Nedomice	Z	3,28	0,25	2,80	0,09	0,33	0,13	6,87
	K		0,73					0,73
Nedomice Celkem		3,28	0,98	2,80	0,09	0,33	0,13	7,60
<b>Celkem</b>		<b>3,28</b>	<b>0,98</b>	<b>2,80</b>	<b>0,09</b>	<b>0,33</b>	<b>0,13</b>	<b>7,60</b>

#### RZV

BV	bydlení - v rodinných domech - venkovské
PV	veřejná prostranství
SV	plochy smíšené obytné - venkovské
TO	technická infrastruktura -
	plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady
ZP	zeleň - přírodního charakteru
ZV	zeleň - na veřejných prostranstvích



bilance DRUHŮ POZEMKŮ [ha]						
pro jednotlivé rozvojové plochy						
		DRUH				
KU	ID	OS	PU	SZ	VP	Celkem
Nedomice	K01	0,36	0,01		0,00	0,38
	K02	0,35				0,35
	Z01		0,47			0,47
	Z02		0,35			0,35
	Z03		1,24			1,24
	Z04		1,45			1,45
	Z05		0,34	0,14		0,48
	Z06		0,30			0,30
	Z07				0,09	0,09
	Z08		0,28			0,28
	Z10		2,22			2,22
Nedomice Celkem		0,71	6,66	0,14	0,09	7,60
<b>Celkem</b>		<b>0,71</b>	<b>6,66</b>	<b>0,14</b>	<b>0,09</b>	<b>7,60</b>

bilance DRUHŮ POZEMKŮ [ha]						
pro typy rozvojových ploch						
		DRUH				
KU	ID1	OS	PU	SZ	VP	Celkem
Nedomice	Z		6,65	0,14	0,09	6,87
	K	0,71	0,01		0,00	0,73
Nedomice Celkem		0,71	6,66	0,14	0,09	7,60
<b>Celkem</b>		<b>0,71</b>	<b>6,66</b>	<b>0,14</b>	<b>0,09</b>	<b>7,60</b>

#### DRUH

OS      ostatní plochy  
 PU      orná půda  
 SZ      sady, zahrady  
 VP      vodní plocha

bilance ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY [ha]				
pro jednotlivé rozvojové plochy				
		ZEM		
KU	ID	A	N	Celkem
Nedomice	K01	0,01	0,36	0,38
	K02		0,35	0,35
	Z01	0,47		0,47
	Z02	0,35		0,35
	Z03	1,24		1,24
	Z04	1,45		1,45
	Z05	0,48		0,48
	Z06	0,30		0,30
	Z07		0,09	0,09
	Z08	0,28		0,28
	Z10	2,22		2,22
Nedomice Celkem		6,80	0,80	7,60
<b>Celkem</b>		<b>6,80</b>	<b>0,80</b>	<b>7,60</b>

bilance INVESTIC DO PŮDY [ha]				
pro jednotlivé rozvojové plochy				
		INVEST		
KU	ID	-----	ODVO	Celkem
Nedomice	K01	0,20	0,18	0,38
	K02	0,35		0,35
	Z01	0,47		0,47
	Z02	0,09	0,26	0,35
	Z03	1,24		1,24
	Z04	1,45		1,45
	Z05	0,48		0,48
	Z06	0,30		0,30
	Z07	0,09		0,09
	Z08	0,28		0,28
	Z10	2,22		2,22
Nedomice Celkem		7,16	0,44	7,60
<b>Celkem</b>		<b>7,16</b>	<b>0,44</b>	<b>7,60</b>

bilance ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY [ha]				
pro typy rozvojových ploch				
		ZEM		
KU	ID1	A	N	Celkem
Nedomice	Z	6,78	0,09	6,87
	K	0,01	0,72	0,73
Nedomice Celkem		6,80	0,80	7,60
<b>Celkem</b>		<b>6,80</b>	<b>0,80</b>	<b>7,60</b>

bilance INVESTIC DO PŮDY [ha]				
pro typy rozvojových ploch				
		INVEST		
KU	ID1	-----	ODVO	Celkem
Nedomice	Z	6,62	0,26	6,87
	K	0,55	0,18	0,73
Nedomice Celkem		7,16	0,44	7,60
<b>Celkem</b>		<b>7,16</b>	<b>0,44</b>	<b>7,60</b>

ZEM	
A	zeměděl. půda ANO
N	zeměděl. půda NE

INVEST	
ODVO	odvodnění
-----	bez investic do půdy



