Němčice

Změna č.3 územního plánu obce

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který změnu územního plánu obce vydal:	Zastupitelstvo obce Němčice
Datum nabytí účinnosti:	
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka:	Lukáš Jelínek, starosta

Obec Němčice

Č.j. V Němčicích dne

Změna č. 3, kterou se mění Územní plán obce Němčice

Zastupitelstvo obce Němčice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 55b odst. (10), § 54 odst.1 a odst.2 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, po ověření, že změna č.3 územního plánu obce Němčice není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, se stanovisky dotčených orgánů a se stanoviskem krajského úřadu

v y d á v á

Změnu č. 3 územního plánu obce Němčice,

kterou se mění Územní plán Němčice takto:

I. Textová část Změny č. 3 územního plánu obce

(1) V Článku 8, Občanská vybavenost, se doplňuje následující:

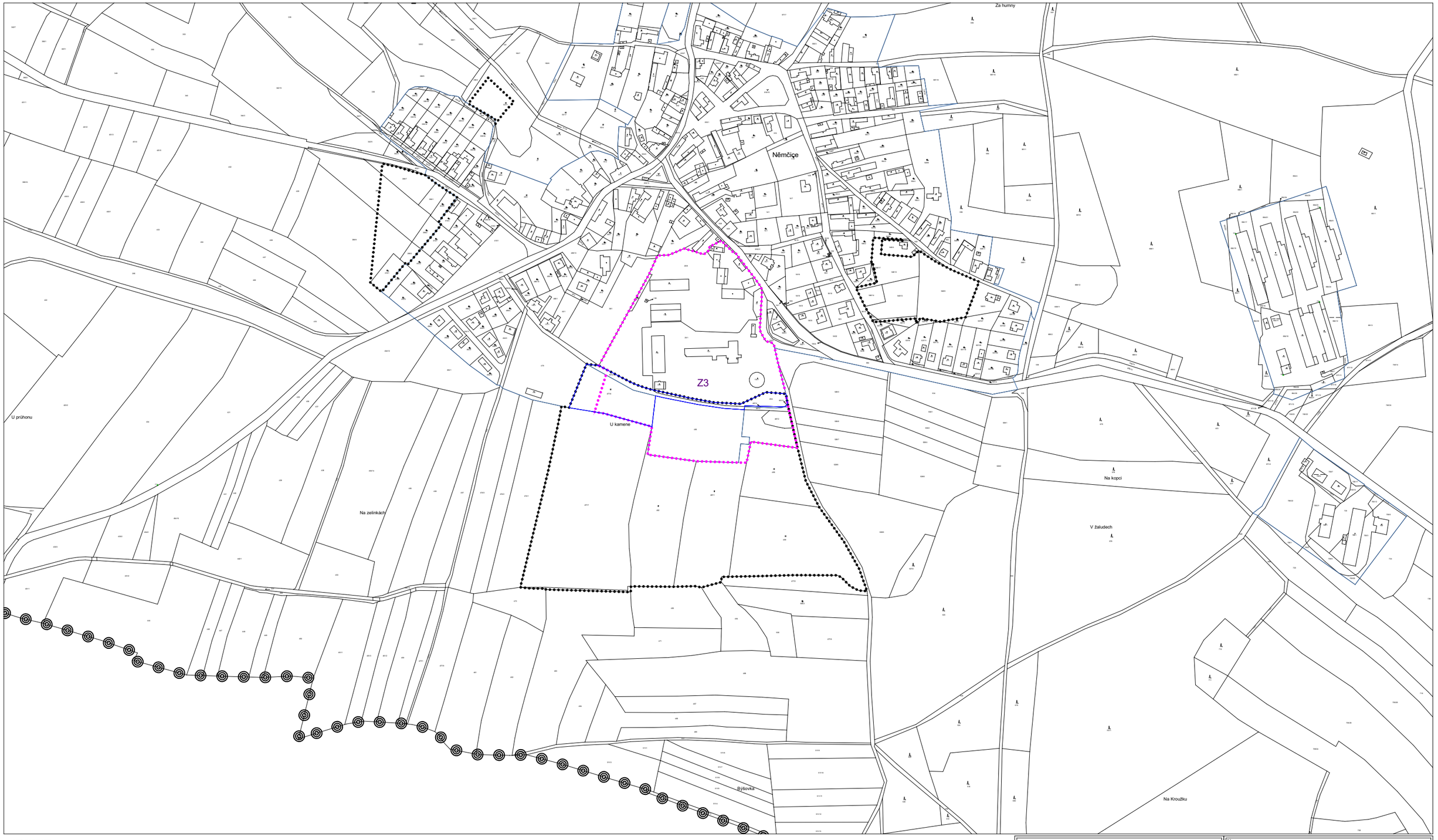
OBČANSKÁ VYBAVENOST JINÁ (OX) – Z3	
Hlavní využití	bytové domy pro seniory
Přípustné využití	stavby a zařízení sloužící pro administrativu, zdravotní služby, sociální služby, veřejnou správu, kulturu, církev, péči o rodinu a ochranu obyvatelstva
	sportoviště
	maloobchodní zařízení
	stravovací a ubytovací zařízení
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	parkoviště pro potřebu plochy Z3
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	stavby pro bydlení, pokud se jedná o sociální bydlení, případně byty služební
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	Stavby max. o 2 NP a obytným podkrovím, střecha sedlová s převažujícím sklonem 30 ^{o} až 50^{o}, maximální výška 12m
	1.etapa výstavby bytových domů pro seniory je povolena pouze uvnitř areálu Vigwam – maximálně 120 osob. Po kolaudaci a provozu min. 90% kapacity budov po dobu dvou let lze pokračovat ve výstavbě na pozemcích mimo areál Vigwam.

II. Grafická část Změny č.3 územního plánu obce

1. Základní členění území: 1 : 5 000
2. Hlavní výkres

–Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným způsobem využití (RZV) : 1 : 5 000

3. Pořadí změn v území (etapizace) : 1 : 5000



HRANICE

STAV	NÁVRH	
		ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
		HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
		HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
		HRANICE PLOCH ŘEŠENÝCH ZMĚNOU Č.3

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Pořizovatel

Obecní úřad Němčice
Němčice č.p. 21
Kolín
280 02

Vydalo: Zastupitelstvo obce Němčice

Datum nabytí účinnosti:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka:

Lukáš Jelínek, starosta

Obec
Němčice

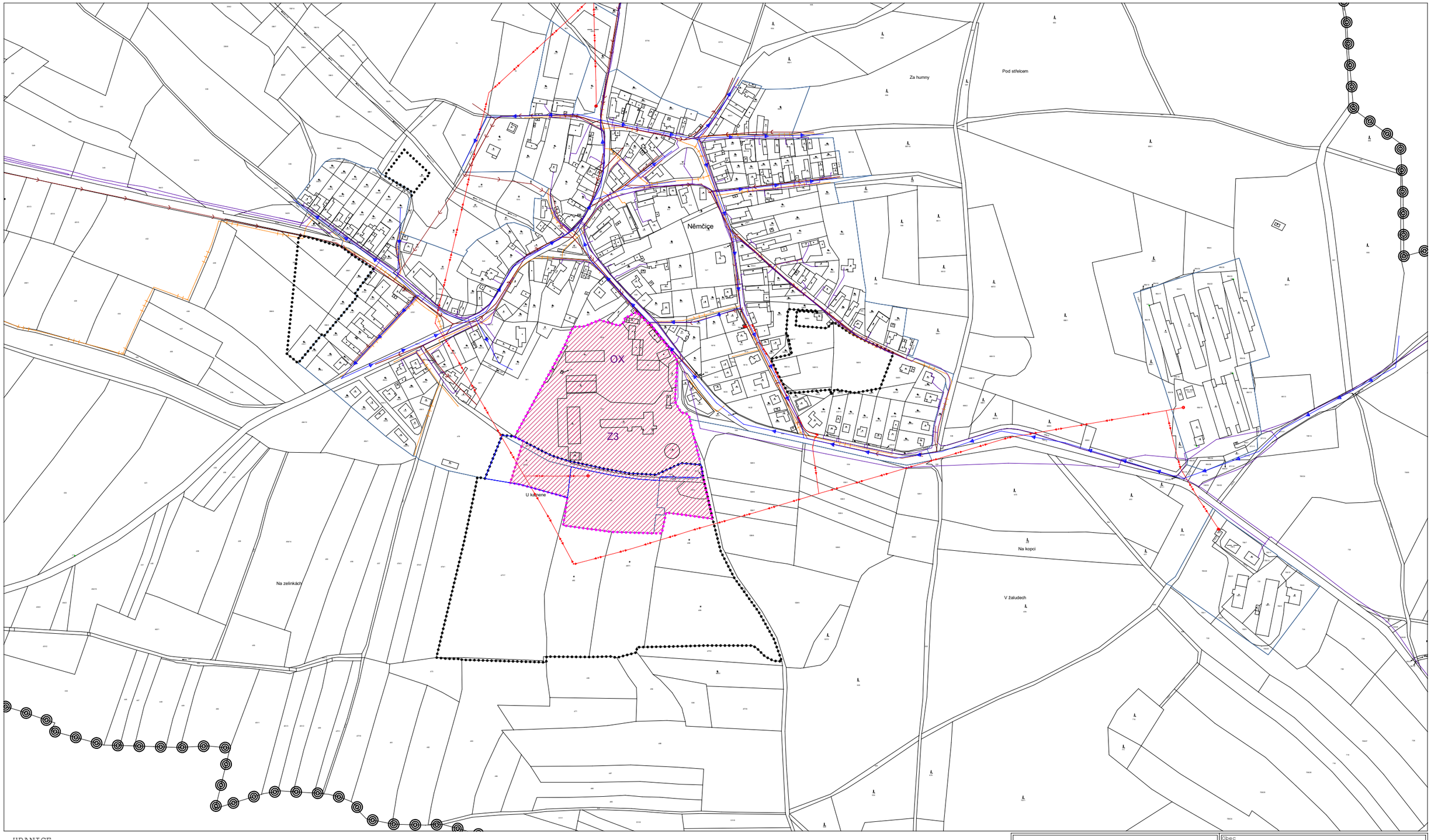
Dokumentace
Změna č.3 územního plánu obce

Objednatel: Obec Němčice, Němčice 21, Kolín, 280 02

Projektant: Ing. Lenka Cárová, ČKA: 03 858, IČ:73559539, Jetřichovec 11, 395 01 Pacov

Část grafické dokumentace
Základní členění území

Měřítko výkresu 1 : 5 000
Formát výkresu A3
Datum 04/2022
Číslo výkresu 1



HRANICE

STAV	NÁVRH	
		ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
		HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
		HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
		HRANICE PLOCH ŘEŠENÝCH ZMĚNOU Č.3
		VEDENÍ EL. ENERGIE 22KV
		TRAFOSTNICE
		KANALIZACE
		VODOVOD

STAV	NÁVRH	
		KOMUNIKAČNÍ VEDENÍ
		OBČANSKÉ VYBAVENÍ JINÉ

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Obec: **Němčice**

Pořizovatel:
Obecní úřad Němčice
Němčice č.p. 21
Kolín
280 02

Dokumentace: Změna č.3 územního plánu obce

Objednatel: Obec Němčice
Němčice 21
Kolín
280 02

Vydalo: Zastupitelstvo obce Němčice

Datum nabytí účinnosti:

Projektant: Ing. Lenka Cárová
ČKA: 03 858, IČ:73559539
Jetřichovec 11, 395 01 Pacov

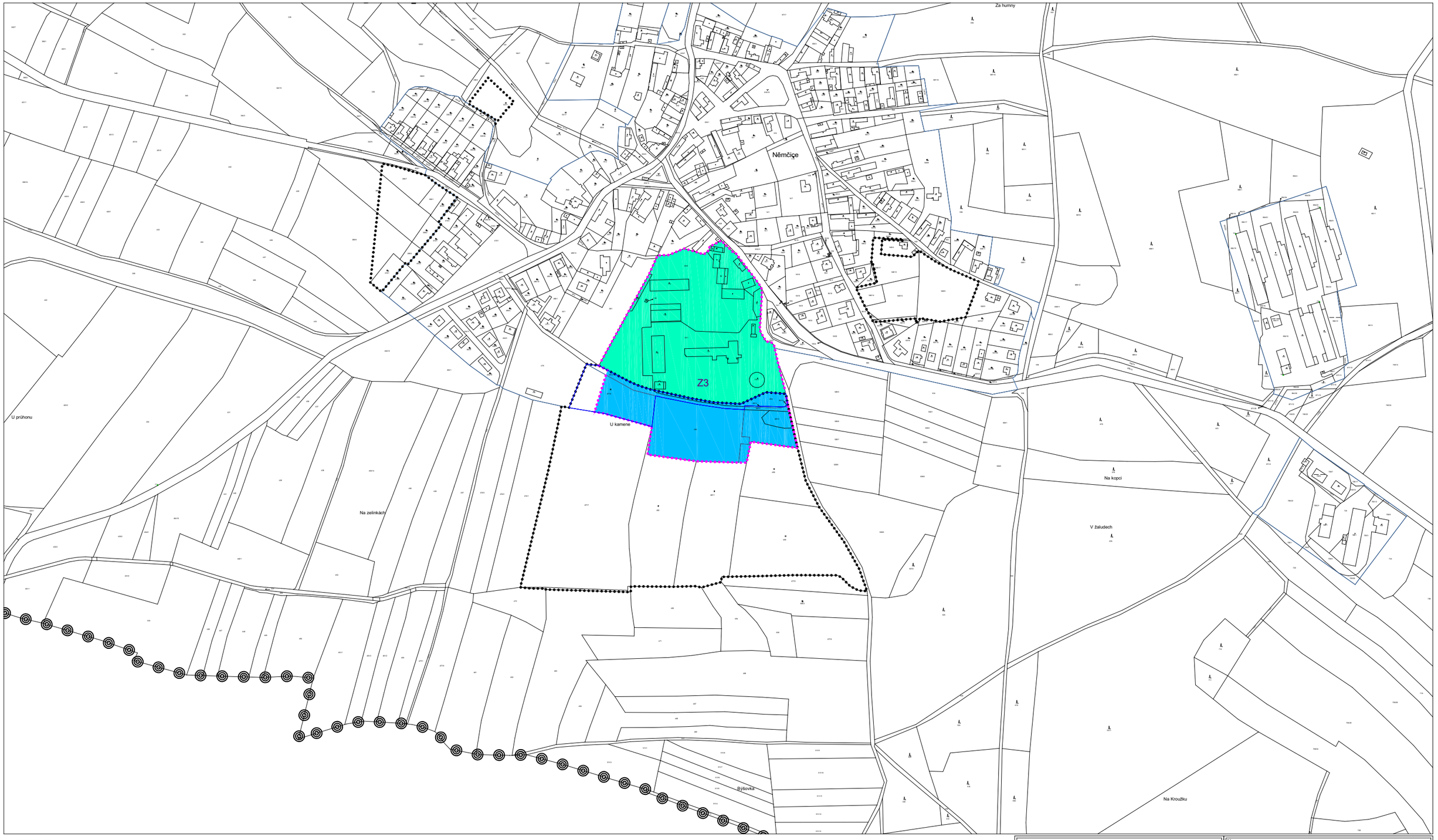
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka:

Lukáš Jelínek, starosta

Část grafické dokumentace: Hlavní výkres

Měřítko výkresu 1 : 5 000
Formát výkresu A3

Datum 04/2022
Číslo výkresu 2



HRANICE

STAV	NÁVRH	
		ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
		HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
		HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
		HRANICE PLOCH ŘEŠENÝCH ZMĚNOU Č.3
		I. ETAPA
		II. ETAPA

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Pořizovatel

Obecní úřad Němčice
Němčice č.p. 21
Kolín
280 02

Vydalo: Zastupitelstvo obce Němčice

Datum nabytí účinnosti:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka:

Lukáš Jelínek, starosta

Obec
Němčice

Dokumentace
Změna č.3 územního plánu obce

Objednatel: Obec Němčice, Němčice 21, Kolín, 280 02

Projektant: Ing. Lenka Cárová, ČKA: 03 858, IČ:73559539, Jetřichovec 11, 395 01 Pacov

Část grafické dokumentace
Pořadí změn v území (etapizace)

Měřítko výkresu 1 : 5 000
Formát výkresu A3
Datum 04/2022
Číslo výkresu 3

Němčice

Odůvodnění Změny č.3 územního plánu obce

Pořizovatel:

Obecní úřad
Němčice 21
28002 Kolín 2
Lukáš Jelínek
Tel: 602 162 389
Email: l.jelinek@ou-nemcice.cz

Projektant:

Ing. Lenka Cârová
Jetřichovec 11
395 01 Pacov
ČKA: 3858
IČ: 73559539
Tel: 604 78 99 94
Email: no.lenka@seznam.cz

4/2022

Obsah:

1. Postup pořízení Změny č.3 územního plánu obce.
2. Soulad Změny č.3 územního plánu obce s politikou územního rozvoje ČR a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.
3. Soulad Změny č.3 územního plánu obce s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území.
4. Výsledek přezkoumání souladu Změny č.3 územního plánu obce s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.
5. Soulad Změny č.3 územního plánu obce s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.
6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.
7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5 stavebního zákona.
8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané variant
10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.
11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.
12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu obce pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu
    - se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,
    - s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu obce v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,
    - s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona,
    - s pokyny k úpravě návrhu územního plánu obce v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,
    - s rozhodnutím o pořízení územního plánu obce nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona.
13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.
14. Výčet prvků regulačního plánu obce s odůvodněním jejich vymezení
15. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.
16. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění.
17. Vyhodnocení připomínek.
18. Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu obce a počtu výkresů
19. Srovnávací text s vyznačením změn

1. Postup pořízení Změny č.3 územního plánu obce.

- O pořízení změny zkráceným postupem a o jejím obsahu rozhodlo podle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění (dále též „stavební zákon“) zastupitelstvo obce Němčice na svém zasedání dne 3.3.2021. Zastupitelstvo zároveň rozhodlo, že pořizovatelem změny je podle § 6 odst.(2) stavebního zákona Obecní úřad Němčice a určeným zastupitelem pan Lukáš Jelínek.
- Na základě uvedeného usnesení zajistil pořizovatel zpracování návrhu změny, který je předložen veřejnému projednání. (§ 55b ve spojení s § 52 stavebního zákona)

2. Soulad Změny č.3 územního plánu obce s politikou územního rozvoje ČR a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

PUR ČR

Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008, schválené usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618, nevyplývají žádné specifické povinnosti.

Území obce Němčice leží mimo oblasti, osy a plochy republikového významu, vymezené v PÚR.

Obec se nachází v republikové oblasti SOB9– Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem a z této skutečnosti vyplývají následující úkol pro územní plánování:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

– *Změna č.3 ÚPO nemá vliv na koncepci rozvoje obce, kterou stanovil územní plán, který respektuje stabilní vyvážené pestré a členité krajiny a vytváří územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu.*

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

– *Tento bod se dokumentace netýká.*

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

– *Územní plán respektuje stávající plochy sídelní zelně a vodních ploch.*

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

– *Změna č.3 neovlivní vodní a větrnou erozi v řešeném území a není toto předmětem změny územního plánu.*

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období

nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

– *Není předmětem k řešení v této změně územního plánu.*

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

– *Není předmětem Změny č.3 ÚP.*

Z celorepublikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území je, v rámci řešeného území, nutné respektovat následující:

14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

– *Navrhovaná změna využití ploch zastavěného území a zastavitelných ploch v ploše Z3 nebude mít negativní dopad na přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území.*

- *Platná územně plánovací dokumentace vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.*

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

– *Změna č.3 neovlivní lesní porosty, ornou půdu ani ekologickou funkci krajiny.*

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

– *Tento bod se Změny č.3 územního plánu obce netýká. Změna č.3 navrhuje plochu Z3, která je navrhována za účelem vybudování bytových domů pro seniory.*

(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. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

–*Tento bod se Změny č.3 územního plánu obce netýká.*

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

-Tento bod se Změny č.3 územního plánu obce netýká.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

-Tento bod se Změny č.3 územního plánu obce netýká.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

-Tento bod se Změny č.3 územního plánu obce netýká.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

-Navrhovaná plocha Z3 je navržena v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch tak, aby bylo zastavěné území lokality využito efektivně.

(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, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

-Tento bod se Změny č.3 územního plánu obce netýká. Navrhovaná změna nebude mít vliv na kvalitu životního prostředí.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

-Tento bod se územního plánu obce netýká, plocha Z3 je navržena tak, aby nedošlo k narušení migrační propustnosti krajiny.

(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 ploch 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.

-Tento bod se Změny č.3 územního plánu obce netýká.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného 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).

-Tento bod se Změny č.3 územního plánu obce netýká.

(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. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

- Plocha Z3 je navrhována v souladu s urbanizačnímu principy, neboť nebude nutné budovat nové komunikace, ale bude využita stávající dopravní infrastruktura obce.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

-Tento bod se Změny č.3 územního plánu obce netýká.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

-Tento bod se Změny č.3 územního plánu obce netýká.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. 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 území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

-Tento bod se Změny č.3 územního plánu obce netýká. Plocha Z3 bude odvodněna v souladu s platnou legislativou.

- Srážkové vody se musí přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravňovací tvárnice, příkopy a vsakovací jámy apod.) na pozemcích producentů, nebo odvádět samostatnou dešťovou kanalizací do recipientu. Konkrétní způsob likvidace dešťových vod je předmětem následné dokumentace. Řešené území není bezprostředně ohrožováno přírodními katastrofami.

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

-Tento bod se Změny č.3 územního plánu obce netýká.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.
(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

-Tento bod se Změny č.3 územního plánu obce netýká.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

-Tento bod se Změny č.3 územního plánu obce netýká.

(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.

-Tento bod se Změny č.3 územního plánu obce netýká.

(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.

-Tento bod se Změny č.3 územního plánu obce netýká.

ZUR SK

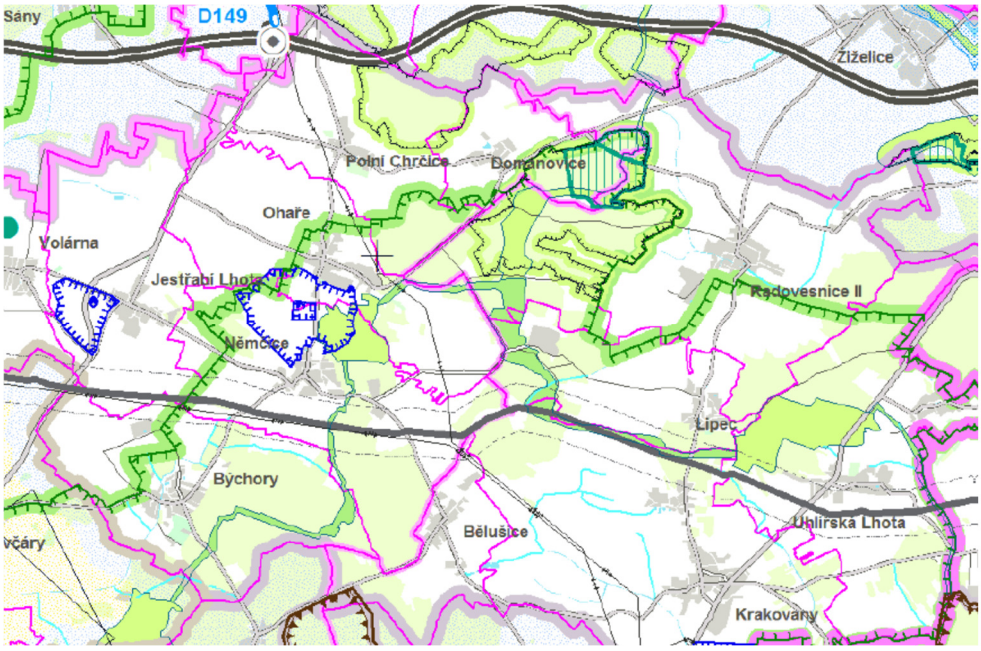
Pro Změnu č.3 ÚP Němčice jsou závazné Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve smyslu 1. a 2. Aktualizace.

Z tohoto dokumentu vyplývají pro správní území obce následující limity:

- nadregionální biokoridor – NK – 72 – Polabský luh – Bohdaneč
- regionální biocentrum – RC – 995 – Na Kroužku

Platný územní plán je v souladu s touto dokumentací.

Výřez z koordinačního výkresu ZUR SK



3. Soulad Změny č.3 územního plánu obce s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

ve smyslu ustanovení § 53 odst. 4, písm. b) stavebního zákona

Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

§18 odst. 1 stavebního zákona – Cílem územního plánování je vytvářet 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 a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán byl navržen s cílem zajistit udržitelný rozvoj řešeného území. Jeho charakter žádným způsobem negativně neovlivňuje zabezpečení trvalého souladu všech hodnot území – přírodních, civilizačních a kulturních, čímž umožňuje naplňování principů udržitelného rozvoje. Jsou respektovány požadavky na účinnou ochranu životního prostředí a jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší, včetně vymezených prvků územního systému ekologické

stability. Zároveň je v Němčicích navržen dostatek ploch pro ekonomický rozvoj obce a koncepce je doplněna i dostatečným počtem ploch bydlení.

Změna č.3 navrhuje plochu Z3 – občanská vybavenost jiná (OX), která je navrhována v areálu Vigwam a navazujících zastavitelných plochách, na jihu obce.

§18 odst. 2 stavebního zákona – Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Změna č.3 respektuje navrženou koncepci rozvoje území obce, která je navržena územním plánem.

§18 odst. 3 stavebního zákona – Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

Změna č.3 ÚP byla zpracována v souladu se schváleným obsahem Změny č.3 územního plánu obce Němčice. Ve Změně č.3 jsou koordinovány veřejné a soukromé zájmy, ve prospěch realizace výstavby bytových domů pro seniory na navrhované ploše Z3.

§18 odst. 4 stavebního zákona – Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Změnou č.3 nebudou dotčeny stávající hodnoty území obce. Změna č.3 respektuje koncepci rozvoje území obce navrženou územním plánem. Změna č.3 navrhuje v areálu Vigwam a navazujících zastavitelných plochách plochu občanského vybavení Z3, kde budou vybudovány bytové domy pro seniory. Tento záměr nemá vliv na koncepci uspořádání krajiny ani na architektonicko-urbanistické uspořádání obce.

§18 odst. 5 stavebního zákona – V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

V nezastavěném území Změna č.3 nevylučuje žádné stavby, zařízení a jiná opatření dle § 18 odst.5 stavebního zákona. Podmínky využití území byly stanoveny územním plánem s ohledem na stávající urbanistickou strukturu sídla a charakter a využití nezastavěného území, jehož dominantní funkcí je zemědělství, a Změna č.3 toto respektuje.

§18 odst. 6 stavebního zákona – Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Podmínky využití území byly stanoveny územním plánem tak, aby bylo možné v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití území umožněno realizovat nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu a to jak v zastavěném, tak nezastavěném území, a Změna č.3 toto respektuje.

Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

§19 odst. 1 stavebního zákona – Úkolem územního plánování je zejména:

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Vzhledem k charakteru navrhované změny v řešeném území, lze předpokládat, že přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, nebudou ovlivněny.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Územní plán stanovil koncepci rozvoje řešeného území a změna č.3 ÚP tuto koncepci respektuje.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Koncepce rozvoje zastavitelných ploch v územním plánu obce se v důsledku Změny č.3 nemění. Vzhledem k charakteru změny, lze konstatovat, že nebude negativně ovlivněno životní prostředí, veřejné zdraví, veřejná infrastruktura atd.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,

Změna č.3 navrhuje plochu Z3 tak, aby nedošlo k ovlivnění stávající urbanistické struktury obce. Podmínky využití jednotlivých zastavitelných ploch zůstávají v platnosti dle platného územního plánu.

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití zůstávají v platnosti dle platného územního plánu.

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Územní plán navrhuje etapizaci, tak aby nejdříve byla využita plocha v současně zastavěném územím a následně plocha zastavitelná.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,

Změna č.3 respektuje prvky ÚSES a stávající prvky zeleně v řešeném území. Podmínky využití nezastavěného území jsou územním plánem stanoveny tak, aby bylo možné realizovat dle potřeby protierozní opatření a rovněž zvýšit podíl zeleně v intenzivně zemědělsky využívané krajině. Změna č.3 toto respektuje.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Změna č.3 ÚP toto neřeší.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Změna č.3 respektuje koncepci rozvoje území, která je stanovena územním plánem.

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Změna č.3 nebude mít vliv na vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

V řešeném území nejsou umístěny plochy a objekty pro ochranu a bezpečnost státu a pro civilní ochranu. V řešeném území nejsou uplatněny žádné územní požadavky, které by byly předmětem řešení v podrobnosti změny územního plánu.

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

V řešeném území nebylo nutné řešit asanační ani rekultivační zásahy do území.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů 4), 12) před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Územní plán respektuje stávající limity v území, které vytváří předpoklady pro ochranu jednotlivých prvků území, dle zvláštních právních předpisů. V případě střetu návrhové plochy s limity, jsou tyto střety řešeny v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití. Změna č.3 ÚP toto respektuje a nově navrhovaná plocha není ve střetu s limity využití území.

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Ložiska nerostných surovin se v řešeném území nevyskytují.

Podmínky pro umisťování solárních panelů nejsou regulovány v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.

S využitím vodní a větrné energie se v řešeném území nepočítá.

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Změna č.3 respektuje koncepci stanovenou územním plánem. Při zpracování územního plánu obce byly zohledněny aktuální poznatky z výše uvedených oborů, které byly aplikovány při návrhu urbanistické koncepce, při stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím, při návrhu systému USES a při stanovení koncepce uspořádání krajiny.

§19 odst. 2 stavebního zákona – Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu obce na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostmi stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

V textové části odůvodnění Změny č.3 územního plánu obce je zpracováno podrobné vyhodnocení souladu územního plánu obce s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v souladu se zákonem č.183/2006Sb., v platném znění a vyhláškou č.500/2006Sb., v platném znění, nebylo zpracováno, neboť dotčený orgán neuplatnil požadavek na jeho zpracování.

Vzhledem k tomu, že Územní plán vytváří předpoklady pro ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území a respektuje stávající jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny a zastavitelné plochy jsou navrhovány výhradně v návaznosti na zastavěné území a korespondují s přirozeným rozvojem sídla, podmínky využití území ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny s ohledem na charakter stávající zástavby a s ohledem na kulturní zemědělskou krajinu a zároveň územní plán stabilizuje současně zastavěné území jasně definovanými plochami s rozdílným způsobem využití a stanovuje jim podmínky využití tak, aby byly respektovány základní urbanizační principy, které jsou sídlu vlastní, lze konstatovat, že i Změna č.3, která navrhuje plochu občanského vybavení (OX) – Z3, je vypracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, dle §18 a §19 stavebního zákona.

V nezastavěném území územní plán nevylučuje žádné stavby, zařízení a jiná opatření dle § 18 odst.5 stavebního zákona.

4. Výsledek přezkoumání souladu Změny č.3 územního plánu obce s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

Změna č. 3 ÚP respektuje koncepci stanovenou platným územním plánem.

Územní plán zajišťuje ochranu stávajících hodnot území a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání životní prostředí.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo zpracováno.

Změna č.3 ÚP obsahuje aktualizaci zastavěného území, neboť se při průzkumech a rozborech zjistilo, že došlo v zastavěném území ke změnám.

Změna č.3 zpracovala komplexně Koordinační výkres pro celé řešené území, neboť od doby kdy byl vytvořen platný územní plán obce, došlo k významným změnám v mapových podkladech a proto bylo nutné překreslit územní plán nad aktuální katastrální mapou.

Změna č.3 ÚP je zpracována v obsahu, který koresponduje s platným územním plánem a je doplněn výkres Základního členění území a Etapizace, z důvodu lepšího grafického vyjádření Změny č.3, ale zejména jako příprava pro aktuální znění územního plánu obce po změně č.3, neboť toto nebylo vypracováno při Změně č.1 a č.2. Výkres Základní členění území je doplněn i z důvodu doplnění hranice zastavěného území a hranice zastavitelných ploch.

Změna č.3 je zpracována v rozsahu, který vyplývá z Návrhu obsahu Změny č.3 územního plánu obce Němčice.

Změna č.3 je zpracována projektantem, splňujícím požadavky stavebního zákona a zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektu a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, v platném znění.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že Změna č.3 je vypracována v souladu se Stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami.

5. Soulad Změny č.3 územního plánu obce s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .

Komplexní výsledek přezkoumání návrhu Změny č.3 územního plánu obce s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánu podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů, bude doplněn v průběhu pořizování.

6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Středočeského kraje jako příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb. (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) svým stanoviskem ze dne 24.5.2021, č.j.: 055694/2021/KUSK, k návrhu obsahu změny neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 3 na životní prostředí (tzv. SEA).

Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí není tudíž pro změnu č.3 zpracována.

7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5 stavebního zákona.

Není krajským úřadem vydáno. Není zpracováváno vyhodnocení vlivů územního plánu obce na udržitelný rozvoj území.

8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.

Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona zohledněno, není součástí dokumentace s ohledem na výše uvedenou kap. 7.

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

Změna č.3 navrhuje plochu Z3, která je určena pro výstavbu bytových domů pro seniory. Plocha je navrhována v areálu Vigvam a na zastavitelných plochách, které přímo na tento areál navazují jižním směrem.

Záměr je navrhován ve dvou etapách. 1. etapa stavby bytových domů pro seniory je povolena pouze uvnitř areálu Vigvam. 1. etapa stavby bytových domů je určena pro 120 osob. Po kolaudaci a provozu minimálně 2 roky, z 90% kapacity, je možno pokračovat za hranice areálu Vigvam. Z důvodu zachování architektonicko – urbanistické struktury sídla jsou navrženy podmínky prostorového uspořádání. Na ploše Z3 budou budovány přízemní domy s podkrovím, sedlovou střechou se sklonem 30–50° a maximální výškou 11m.

Dopravně bude plocha napojena ze stávajících komunikací, tak jako stávající areál. Rovněž tak bude plocha napojena na stávající vedení el. energie a vodovod. Pro realizaci záměru je nutné vybudovat čistírnu odpadních vod, protože stávající obecní ČOV nemá pro tento záměr dostatečnou kapacitu.

10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch není vypracováno, neboť Změna č.3 ÚPO Němčice nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy.

11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.

Vzhledem k charakteru Změny č.3 ÚP řešící návrh plochy Z3 v zastavěném území v areálu Vigwam a navazujících zastavitelných plochách v jižní části obce, nebylo třeba řešit koordinaci využívání území z hlediska širších územních vztahů.

Změna č.3 je v souladu s PUR ČR a ZUR SK.

12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu obce pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu

- **se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,**

Změna č.3 územního plánu obce je vypracována invariantně.

- **s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu obce v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,**
- **s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona,**

Změna č.3 územního plánu obce má zpracovaný návrh v souladu se schváleným obsahem Změny č.3 územního plánu obce Němčice.

- **s pokyny k úpravě návrhu územního plánu obce v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,**

Bude případně doplněno na základě výsledku jednání zastupitelstva obce.

- **s rozhodnutím o pořízení územního plánu obce nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona.**

§ 55 odst. 3 stavebního zákona se procesu pořízení Změny č.3 ÚP netýká.

Změna č.3 respektuje nadřazené územně plánovací dokumentace v platném znění, včetně podrobného vyhodnocení souladu s PUR ČR a ZUR SK.

Plocha Z3 řešená Změnou č.3 byla navržena v souladu se schváleným Návrhem obsahu Změny č.3 územního plánu obce Němčice.

Textová a grafická část Změny č.3 ÚP je zpracována v návaznosti na platný územní plán.

Změna č.3 ÚP byla v rozpracovanosti konzultována s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.

Změna č.3 nenavrhuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

14. Výčet prvků regulačního plánu obce s odůvodněním jejich vymezení

Územní plán nenavrhuje prvky regulačního plánu.

15. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3odst.2 písm. g)	Poznámka
			I.	II.	III.	IV.	V.	[ha]					
Z3	Občanská vybavenost /OX/	0,7345	0,0000	0,0000	0,0000	0,7345	0,0000						
Celkem	**–**	**0,7345**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,7345**	**0,0000**	**0,0000**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**

V důsledku Změny č.3 dojde k odnětí 0,7345ha ZPF. Tato plocha byla již zahrnuta do ploch zastavitelných Změnou č.2 ÚPO. Jedná se o zábor půdy o BPEJ 2.23.12, tedy jedná se o regozemě převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu 10 – 25 %. Půdy hluboké v teplém, mírně suchém klimatickém regionu a velmi málo produkční. Bonitovaná půdně ekologická jednotka 2.23.12 legislativně spadá do IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu.

Část plochy Z3, která je odnímána, je navrhována až v druhé etapě využití, po zastavění a využití 90% části plochy Z3, která se nachází v zastavěném území, v současném areálu Vigwam.

Důvodem návrhu plochy Z3 je transformace areálu Vigwam, kde majitel plánuje vybudovat bytové domy pro bydlení seniorů, se sociálním zázemím.

16. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění.

Bude doplněno pořizovatelem v průběhu pořizování Změny č.3 ÚP.

17. Vyhodnocení připomínek.

Bude doplněno pořizovatelem v průběhu pořizování Změny č.3 ÚP.

18. Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu obce a počtu výkresů

Textová část odůvodnění územního plánu obce obsahuje 24 stran.

Grafická část odůvodnění územního plánu obce obsahuje Koordinační výkres a Výkres předpokládaných záborů ZPF.

19. Srovnávací text s vyznačením změn

Základní zásady uspořádání území a limity jeho využití

Článek 4
Regulativy funkčního využití území

Pro jednotlivé plochy funkčního využití území vymezené v grafické části se stanovují regulativy funkčního a prostorového uspořádání, které se člení na dominantní funkce, přípustné a nepřípustné funkce a architektonické zásady. Pouze v případech, kdy není toto členění účelné jsou základní zásady vyjádřeny jinou formou.
Dominantní funkce je základním využitím území, kterému musí být ostatní funkce přizpůsobeny. Přípustné funkce stanovují doplňující možnosti využití území a nepřípustné funkce vymezují zakázané využití území. Funkce v regulativech nevyjmenované se posuzují individuálně a to vždy ve vztahu k funkci hlavní a možnosti koexistence s ní, přitom funkci hlavní nesmí jakýmkoli způsobem narušovat, či omezovat.
Architektonické zásady jsou stanoveny pouze tam, kde to je účelné a v míře odpovídající podrobnosti dokumentace.
Regulativy jsou závazné jako pro změny stávajícího stavu, tak i pro nově navrhované území.

Článek 5
Zóna hromadného bydlení

Jedná se o stabilizovanou zónu v jižní části Němčic:

a) Dominantní funkce – bydlení v bytových domech
b) Přípustné funkce – bydlení
   – veřejná zeleň
c) Nepřípustné funkce – veškeré nové činnosti ovlivňující nad přípustnou mez dominantní funkci
   – výstavba nových bytových domů
   – výstavba nových rekreačních objektů
   – hromadné garáže
   – zařízení průmyslové výroby včetně skladů
   – řemeslné provozovny
   – zařízení zemědělské velkovýroby
   – dopravní zařízení

Architektonické zásady se nenavrhují, v případě přestavby objektů budou posuzovány individuálně.

Článek 6
Zóna venkovské zástavby

Do této zóny blíže vymezené v grafické části spadá převážná část území obce.

a) Dominantní funkce – bydlení v objektech o max. dvou nadzemních podlažích včetně podkroví
b) Přípustná funkce – bydlení se zázemím zahrad a chovem drobného zvířectva, který nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez sousední pozemky náležející k bytovým či rekreačním objektům
   - garáže pro osobní automobily do 4 stání
   - drobné stavby s hospodářským využitím
   - řemeslné provozy a služby, které nebudou negativně ovlivňovat nad přípustnou mez sousední pozemky bytových či rekreačních domů
   - maloobchodní zařízení a pohostinství s nezbytným zázemím
   - individuální rekreace ve stávajících objektech
   - ambulantní zdravotnická zařízení
   - zeleň
   - užitné zahrady
c) Nepřípustné funkce – vícepodlažní bydlení nad dvě nadzemní podlaží
   - Hromadné garáže nad 4 stání
   - parkoviště nad 4 osobní automobily
   - Zařízení průmyslové výroby včetně skladů
   - Zařízení zemědělské velkovýroby
   - Dopravní zařízení
   - Řemeslné provozy a služby negativně ovlivňující nad přípustnou mez životní prostředí (lakýrnické služby, prašné a hlučné truhlářské provozy apod.)

Architektonické zásady
U nové výstavby v lokalitách označených VZ – jedno nadzemní podlaží a podkroví se sedlovou střechou a štítem do ulice, technický suterén.
Za nepřípustnou se považuje alukrytová krytina bez barevné úpravy, doporučená barva střešní krytiny červená, event. Hnědá, šedá, černá.
Doplňkové stavby budou zastřešeny sedlovou střechou a architektonicky přizpůsobeny stavbě hlavní.
Při rekonstrukcích měnících současný způsob zastřešení bude požadována střecha sedlová se štítem do ulice, popř. střecha valbová.

Článek 7
Zóna zemědělské výroby

a) Dominantní funkce – zařízení pro zemědělskou výrobu
b) Přípustné funkce – objekty zemědělské velkovýroby, které nezasáhnou svými negativnímu vlivy nad přípustnou mez objekty k bydlení nebo rekreaci

- zařízení pro skladování a zpracování zemědělské produkce, která nezasáhnou svými negativnímu vlivy nad přípustnou mez objekty sloužící k bydlení nebo rekreaci
- obchodní zařízení související se zemědělskou činností
- zařízení výroby a služeb, jejíž negativní vliv nezasáhne nad přípustnou mez objekty sloužící k bydlení a rekreaci
- garáže
- administrativa v přímé vazbě na výše uvedené činnosti
- ochranná zeleň

c) Nepřípustné funkce – bydlení
- kulturní, školská a sociální zřízení
- sportovní zařízení
- veřejné stravování a zdravotnická zařízení
- živočišná výroba, která by svou nadměrnou kapacitu vyvolala zvětšení PHO či pachové zóny do takové míry, že by PHO či pachová zón zasáhly objekty pro bydlení či rekreaci
- rekreační objekty
- park

Architektonické podmínky budou stanoveny individuálně s omezením výškové hladiny tak, aby nebyly narušeny pohledy na obec.

Článek 8
Občanská vybavenost

Netvoří souvislou zónu, skládá se z jednotlivých objektů, a proto budou podmínky stanoveny individuálně. Činnosti zde provozované však nesmí v žádném případě negativně ovlivňovat nad přípustnou mez sousední bytové či rekreační domy. Při přestavbách musí být řešení přizpůsobeno okolním stavbám. Přestavba pro jiný druh občanské vybavenosti nebo pro bydlení se nevylučuje.

OBČANSKÁ VYBAVENOST – Z2	
Hlavní využití	sběrné místo pro shromažďování tříděného odpadu
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	parkoviště
	nezbytná dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím

OBČANSKÁ VYBAVENOST JINÁ (OX) – Z3	
Hlavní využití	bytové domy pro seniory
Přípustné využití	stavby a zařízení sloužící pro administrativu, zdravotní služby, sociální služby, veřejnou správu, kulturu, církev, péči o rodinu a ochranu obyvatelstva

	sportoviště
	maloobchodní zařízení
	stravovací a ubytovací zařízení
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	parkoviště pro potřebu plochy Z3
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	stavby pro bydlení, pokud se jedná o sociální bydlení, případně byty služební
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	Stavby max. o 2 NP a obytným podkrovím, střecha sedlová s převažujícím sklonem 30° až 50°, maximální výška 12m
	1. etapa výstavby bytových domů pro seniory je povolena pouze uvnitř areálu Vigwam – maximálně 120 osob. Po kolaudaci a provozu min. 90% kapacity budov po dobu dvou let lze pokračovat ve výstavbě na pozemcích mimo areál Vigwam.

Článek 9

Zóna sportu a rekreace

a) dominantní funkce – sportovní zařízení

b) přípustné funkce – nekrytá a krytá sportoviště
- zařízení doprovodných služeb
- byt správce
- parkoviště pro osobní vozy a max. jeden autobus
- zeleň

c) nepřípustné funkce – bydlení s výjimkou bytu správce
- objekty individuální rekreace
- zemědělská a průmyslová výroba
- garáže s výjimkou technicky sloužící pro údržbu sportovního zařízení
- sklady s výjimkou uskladnění sportovního zařízení
- užitné zahrady
- zařízení pro chov hospodářského zvířectva

Architektonické zásady budou stanoveny individuálně.

SPORT A REKREACE – Z1	
Hlavní využití	jezdecký areál
Přípustné využití	parkur
	parkoviště
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	sociální zázemí (mobilní WC, umývárny, šatny)
	stánky s občerstvením a prodejnou suvenýrů
	montovaná tribuna, lavičky pro návštěvníky závodů
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv stavby trvalého charakteru

	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím

Článek 10
Zeleň v zastavěném území

a) dominantní funkce – veřejná zeleň
b) přípustná funkce – veřejná zeleň včetně parkové úpravy
- pěší a přístupové komunikace
- doprovodná zeleň
- drobné stavby s doplňkovou funkcí ve vztahu k zeleni
- liniové stavby

c) nepřípustné funkce – nadzemní stavby všeho druhu s výjimkou staveb uvedených v části b)

Článek 11
Neurbanizované území

a) V neurbanizovaném území se ponechávají stávající stavby.
b) V souladu se schváleným územním plánem mohou být v neurbanizovaném území povolovány pouze stavby pozemních komunikací, stavby technického vybavení, zemědělské a lesní meliorace, stavby na tocích, stavby přímo související s územním systémem ekologické stability a stavby výslovně přípustné podle závazných regulativů uvedených v tomto článku vyhlášky. Jiné novostavby zde nesmí být umisťovány a povolovány.
c) Vzhledem k nízkému koeficientu ekologické stability území (podílu ekologicky stabilních prvků k ekologicky labilním) nebude dále rozšiřována plocha orné půdy.
d) Neurbanizované území se skládá ze zóny s intenzivní zemědělskou produkcí, ze zóny se zemědělskou produkcí, přírodní zóny se zvláštním režimem, přírodní smíšené zóny a dopravních ploch.

Článek 12
Zóna s intenzivní zemědělskou produkcí

a) Dominantní funkce – zemědělská rostlinná výroba
b) Přípustná funkce – intenzivní sady a zahrady
- louky a pastviny
- meliorace
- protierozní opatření
- lesní prvovýroba
- role

c) nepřípustné funkce – veškeré nadzemní stavby s výjimkou staveb správců inženýrských sítí

Článek 13
Zóna se zemědělskou produkcí

a) dominantní funkce – louky, pastviny
b) přípustné funkce – sady, zahrady
- meliorace

c) nepřípustné funkce – veškeré nadzemní stavby s výjimkou staveb správců inženýrských sítí a meliorací
- změna kultury zemědělské půdy na ornou půdu

Článek 14
Přírodní zóna se zvláštním režimem

Zónu tvoří lokální biocentrum a biokoridory, nadregionální biocentra a biokoridory, která jsou vymezena v grafické části územního plánu obce Němčice. Změny vymezených ploch jsou možné jen při návrhu komplexních pozemkových úprav za předpokladu, že se změnou budou souhlasit orgány přírody, zemědělského půdního fondu a územního plánování.

a) dominantní funkce – biocentra a biokoridory
b) přípustné funkce – drnový fond
- dřeviny, jejichž skladba je odsouhlasena orgánem ochrany přírody
- vodní plochy a toky
- vodohospodářské zařízení
- lesní cesty
- protierozní opatření
- u biokoridorů křižování s inženýrskými sítěmi a doprovodnými stavbami
- u biocenter seníky a krmelce

c) nepřípustné funkce – veškeré funkce narušující nebo omezující funkci dominantní

Závazné zásady technického a dopravního vybavení území

Článek 16
Likvidace splaškových vod

Odkanalizování povrchových vod je zajišťováno stávající dešťovou kanalizací. Splaškové vody jsou zachycovány v individuálních žumpách na vyvážení. Umístění navržené ČOV v řešeném území je závazné. Technologie musí být volena tak, aby ochranné pásmo nepřesáhlo 50m do hranice areálu ČOV.
Jako přístup k ČOV je navržena nová cesta z jižní strany.

Článek 17
Likvidace odpadu

Likvidace odpadů je zajišťována svozem s ukládáním mimo řešené území.

Článek 18
Zásobování pitnou vodou

Zásobování pitnou vodou je z individuálních studní. Navrženo je hromadné zásobování ze zdroje v Konárovicích. Umístění vodojemu a trasa vodovodu jsou směrné.

Článek 19
Zařízení spojů

Závazné zásady se nestanovují, uspořádání je směrné.

Článek 20
Dopravní plochy

Závazné je zachování současného komunikačního systému tvořeného silnicemi III. třídy a místními komunikacemi doplněnými o přístupovou komunikaci k ČOV. Drobné směrové či šířkové úpravy stávajících komunikací smějí být navrženy a provedeny i se zásahem do přilehlých jiných zón. Ostatní části dopravního řešení jsou směrné. Přípustné je zřizování nových polních cest v rámci pozemkových úprav.

Článek 21
Zásobování elektrickou energií

Pro zásobování bude využito stávajících trafostanic a rozvodů 22kV. Nárůst potřeby bude řešen přezdrojením trafostanic a výstavbou nových trafostanic. Jejich umístění bude řešeno při parcelaci ploch v daných lokalitách a zároveň budou navrženy trasy kabelových rozvodů.

Plochy pro veřejně prospěšné stavby a asanace

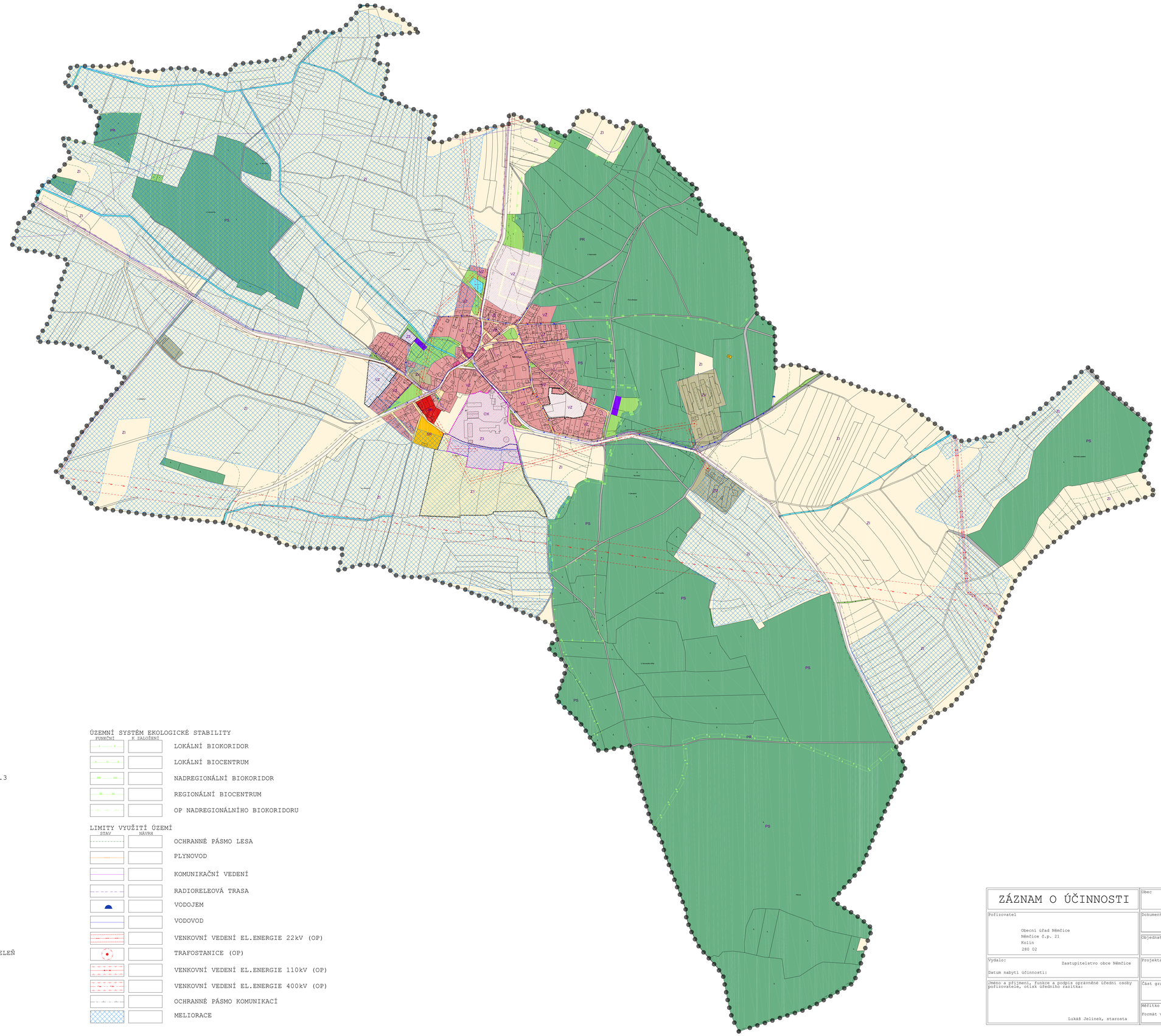
Článek 22
Plochy pro veřejně prospěšné stavby

Plochy pro veřejně prospěšné stavby a pro opatření ve veřejném zájmu jsou vymezeny v grafické části schváleného územního plánu.
Seznam nových veřejně prospěšných staveb:

- ČOV s přístupovou komunikací – část pozemku p.č. 53/3
- Přístupové komunikace v lokalitách nově navržených rodinných domů
- Vodojem – část pozemku p.č. 528/1

Článek 23
Asanace a asanační úpravy

Na území obce nebudou prováděny plošné asanace ve veřejném zájmu, pro které by bylo nutné nemovitosti vyvlastnit.



HRANICE

STAV	NÁVRH	
		ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
		HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
		HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
		HRANICE PLOCH ŘEŠENÝCH ZMĚNOU Č.3

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (RZV)

STAV	NÁVRH	
		ZÓNA HROMADNÉHO BYDLENÍ
		VENKOVSKÁ ZÁSTAVBA
		ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA
		ČOV, SEPARACE ODPADU
		OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
	OX	OBČANSKÉ VYBAVENÍ JINÉ
		SPORT A REKREACE
		VODNÍ PLOCHY
		LESY
		ZAHRADY, SADY, LOUKY, VEŘEJNÁ ZELEŇ
		ORNÁ PŮDA
		SILNICE III.TŘÍDY
		MÍSTNÍ KOMUNIKACE
		NEZPEVNĚNÉ KOMUNIKACE

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

FUNKČNÍ	K ZALOŽENÍ	
		LOKÁLNÍ BIOKORIDOR
		LOKÁLNÍ BIOCENTRUM
		NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDOR
		REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM
		OP NADREGIONÁLNÍHO BIOKORIDORU

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

STAV	NÁVRH	
		OCHRANNÉ PÁSMO LESA
		PLYNOVOD
		KOMUNIKAČNÍ VEDENÍ
		RADIORELEOVÁ TRASA
		VODOJEM
		VODOVOD
		VENKOVNÍ VEDENÍ EL.ENERGIE 22kV (OP)
		TRAFOSTANICE (OP)
		VENKOVNÍ VEDENÍ EL.ENERGIE 110kV (OP)
		VENKOVNÍ VEDENÍ EL.ENERGIE 400kV (OP)
		OCHRANNÉ PÁSMO KOMUNIKACÍ
		MELIORACE

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Obec: **Němčice**

Pořizovatel:
Obecní úřad Němčice
Němčice č.p. 21
Kolín
280 02

Dokumentace: Odůvodnění územního plánu obce

Objednatel: Obec Němčice, Němčice 21, Kolín, 280 02

Vydalo: Zastupitelstvo obce Němčice

Datum nabytí účinnosti:

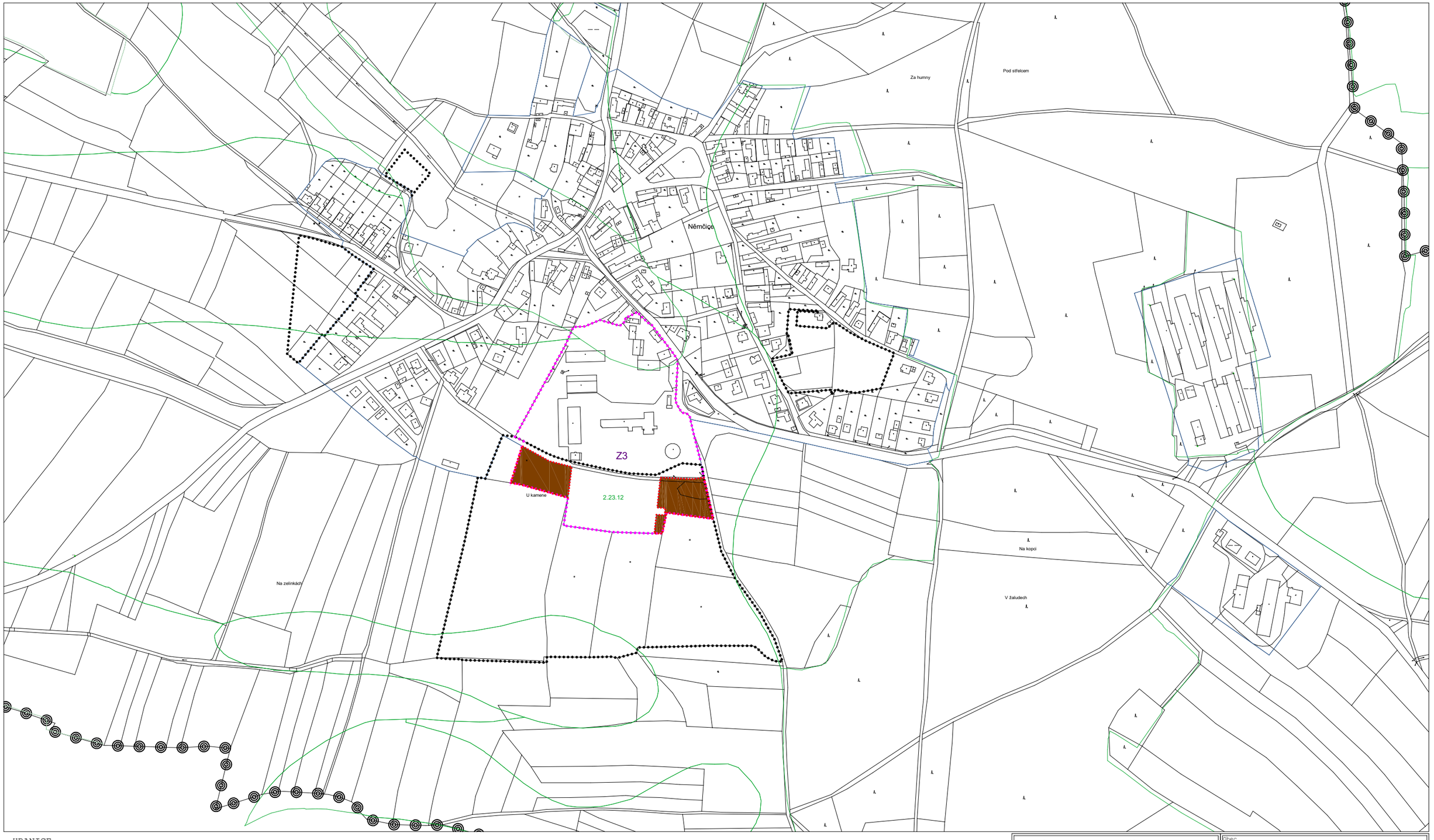
Projektant: Ing. Lenka Cárová, ČKA: 03 858, IČ:73559539, Jetřichovec 11, 395 01 Pacov

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka:

Lukáš Jelínek, starosta

Část grafické dokumentace: Koordinační výkres

Měřítko výkresu: 1 : 5 000
Formát výkresu: A0+
Datum: 04/2022
Číslo výkresu: 1



HRANICE

STAV	NÁVRH	
		ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
		HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
		HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
		HRANICE PLOCH ŘEŠENÝCH ZMĚNOU Č.3
		HRANICE ZÁBORU ZPF
		HRANICE BPEJ
	2.23.12	KÓD BPEJ
		IV. TŘÍDA OCHRANY ZPF

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Pořizovatel

Obecní úřad Němčice
Němčice č.p. 21
Kolín
280 02

Vydalo: Zastupitelstvo obce Němčice

Datum nabytí účinnosti:

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka:

Lukáš Jelínek, starosta

Obec
Němčice

Dokumentace
Odůvodnění Změny č.3 územního plánu obce

Objednatel: Obec Němčice, Němčice 21, Kolín, 280 02

Projektant: Ing. Lenka Cárová, ČKA: 03 858, IČ:73559539, Jetřichovec 11, 395 01 Pacov

Část grafické dokumentace
Předpokládané zábory ZPF

Měřítko výkresu 1 : 5 000
Formát výkresu A3
Datum 04/2022
Číslo výkresu 2