



HOŘANY

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU TEXT VÝROKOVÉ ČÁSTI

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Označení správního orgánu, který poslední změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Hořany
Datum nabytí účinnosti změny Z1:	
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	otisk úředního razítka, podpis

Zpracovatel: Ing. arch. Martina Tunková, autorizovaný architekt, ČKA 04179
Spolupráce: Ing. arch. Jitka Mejsnarová, Ing. Daniel Franke, Ph. D.
Pořizovatel: Městský ÚÚP, Městský úřad Nymburk
Datum: 08/2025

PARÉ 1

OBSAH:

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	3
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	3
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE.....	3
C.1 ZÁKLADNÍ ROZDĚLENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	3
C.2 PLOCHY TRANSFORMAČNÍ	3
C.3 PLOCHY ZASTAVITELNÉ.....	4
C.4 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ	4
C.5 KONCEPCE URBANISTICKÝCH FUNKCÍ.....	4
C.5.1 Bydlení	4
C.5.2 Výroba	4
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	4
D.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ	4
D.2 DOPRAVA	4
D.2.1 Komunikace pozemní.....	4
D.3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	4
D.3.1 Hospodaření s dešťovými vodami.....	4
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	5
E.1 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ.....	5
E.2 KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A LESA	5
F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	5
F.1 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY – STANOVENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	5
F.1.1 Plochy zeleně	5
F.1.2 plochy smíšené obytné	5
F.1.3 Plochy smíšené nezastavěného území.....	6
G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI	6
G.1 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT DLE §170 ZÁK. Č.	
283/2021	6
G.1.1 Veřejně prospěšné stavby.....	6
H. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV.....	6
I. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ.....	7
J. ZKRATKY	7

GRAFICKÁ ČÁST VÝROKOVÉ ČÁSTI OBSAHUJE 4 VÝKRESY:

– výkres č. 1 Výkres základního členění	1: 5 000
– výkres č. 2 Hlavní výkres	1: 5 000
– Výkres č. 3 Veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5 000

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- I. Zastavěné území obce je vymezeno dle § 116 zákona č. 283/2021 Sb. k datu 01/2025 nad aktuální katastrální mapou (KM); k. ú. Hořany. Zastavěné území je vymezeno ve všech výkresech grafické části.
- II. Do zastavěného území je zahrnut intravilán a zastavěné stavební pozemky vně intravilánu vč. stavebních proluk a pozemních komunikací, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

V rámci změny č. 1 (dále změna Z1) je řešeno:

- I. Územní plán obce Hořany je převeden do Standardu¹. S převodem jsou do územního plánu zapracovány limity a koridory z nadřazených dokumentací, je aktualizováno zastavěné území a další úpravy vyplývající z převodu dokumentace (převážně názvy a označení tak, aby vše odpovídalo Standardu).
- II. Byla vymezena nová zastavitelná plocha s indexem Z.Z1_1. Je navržena jako smíšená obytná plocha bez záboru zemědělské půdy.
- III. Do podmínek funkčního využití, kde to bylo účelné, byly doplněny podmínky:
 - Odstavování vozidel pouze na vlastním pozemku, nebo na pozemku k tomu určenému.
 - Dešťové vody budou vsakovány v maximální možné míře na vlastních pozemcích.
- IV. Byly vymezeny rezervy pro bydlení a propojovací místní komunikaci.
- V. Část zastavitelných ploch byla vymezena jako plochy zahrad bez staveb. Jsou vymezeny jako změna v krajině.
- VI. Byly navrženy dva nové regulativy, pro smíšené obytné území se zemědělskou činností (index SX.z) a pro zahrady bez staveb (index ZX.bs).

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

C.1 ZÁKLADNÍ ROZDĚLENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Územní plán vymezuje tyto základní kategorie ploch s rozdílným způsobem využití:

- I. **Plochy stabilizované** (ve výkresech ÚP označené jako „STAV“) představují plochy, kde se nepředpokládá změna jejich současného charakteru, způsobu využití, významu ani prostorového uspořádání. U zastavěných ploch se nepředpokládají významné změny prostorové struktury zástavby. U ploch ve volné krajině významné změny užívání a funkce. Obecně jde o plochy s vysokou mírou stability.
- II. **Plochy změn** (ve výkresech ÚP označené jako „NÁVRH“) představují plochy, kde se navrhuje zásadní změna jejich způsobu využití, resp., kde je stanovena jako žádoucí a předpokládaná.

PLOCHY ZMĚN SE DÁLE DĚLÍ:

- I. **Plochy zastavitelné** (označované písmenem Z) se vymezují podle dle § 12 odst. 1 písm. i) stavebního zákona jako plochy určené k zastavění.
- II. **Plochy transformační** (označované písmenem T) se vymezují podle dle § 12 odst. 1 písm. k) stavebního zákona, vždy v rámci zastavěného území jako plochy určené ke změně stávající zástavby, případně k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.
- III. **Plochy změn v krajině** (označované písmenem K) se vymezují podle dle § 12 odst. 1 písm. l) stavebního zákona jako plochy změn ze stávajícího využití nezastavěného území na jiné využití nezastavěného území. Nejsou tedy určeny k zastavění ale ke změně využití či uspořádání krajiny.

C.2 PLOCHY TRANSFORMAČNÍ

V rámci změny Z1 je navrženo 7 transformačních ploch.

Označení lokality	Transformační plochy vymezené změnou Z1 popsané pro snazší orientaci ² zjednodušeným funkčním využitím	Indexy ploch využití území ³ hlavního výkresu
T.Z1_1	plocha pro místní komunikace	DX

¹ Jednotný standard územně plánovací dokumentace, vydaný MMR k datu 1.1.2023.

² Popis odpovídající regulativu a názvu regulativu lze nalézt dle indexu ve 3. sloupci

³ Popis využití jednotlivých indexů v kpt. F

T.Z1_2	plocha pro rozšíření obecního úřadu	OU
T.Z1_3	plocha pro smíšené území a místní komunikaci	SV, DX
T.Z1_4	plocha pro smíšené území se zemědělskou výrobou	SX.z
T.Z1_5	plocha pro smíšené území	SV
T.Z1_6	plocha pro smíšené území	SV
T.Z1_7	plocha pro venkovské bydlení	BV

C.3 PLOCHY ZASTAVITELNÉ

V rámci změny Z1 je navržena jedna nová zastavitelná plocha, která přímo navazuje na zastavěné území a je napojena místními komunikacemi tak, aby nebyl jediný možný přístup ze silnice III. třídy.

ZASTAVITELNÁ PLOCHA S INDEXEM Z.Z1_1

Výměra: 0,44 ha

- Hlavní využití – stav: ostatní plocha, trvalý travní porost
- Hlavní využití – návrh: SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ, DX – DOPRAVA JINÁ - ZPEVNĚNÉ KOMUNIKACE MÍSTNÍ
- Popis: Nová lokalita k zastavění. Využití je navrženo jako smíšené – podnikatelská činnost a bydlení v rodinných domech. Komunikace pro možnost vybudování plnohodnotné místní obslužné komunikace pro dopravní připojení navržena tak, aby obsluhovala jedna středová komunikace celé území. Navazuje pak na komunikaci na severu, aby došlo do budoucna k napojení na místní komunikace a vznikl systém propojených místních komunikací bez jednosměrných slepých komunikací s očkami

C.4 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Ve změně Z1 je vymezeno 5 nových změn v krajině. Všechny jsou vyjmuty z původních zastavitelných ploch. Využití bude možné jako zahrady bez staveb. Index ozn. v Hlavním výkrese K.Z1_1 až K.Z1_5.

C.5 KONCEPCE URBANISTICKÝCH FUNKCÍ

C.5.1 Bydlení

- I. Na jihu zastavěného území je vymezen nový regulativ SX.z - smíšené obytné jiné - se zemědělskou výrobou. Funkce je stávající, plochy zahrnují velké původní statky s prostornými dvory, kde se zemědělská výroba provozuje.
- II. Do jednotlivých regulativů byla vložena podmínka vsakování maximální možné množství dešťové vody na vlastním pozemku a také parkování na vlastním pozemku.

C.5.2 Výroba

Výroba je změnou Z1 zúžena na jednu plochu, ostatní plochy mění své využití na smíšené území. Lokality jsou v centru obce a výroba tak ani nebylo vhodné využití.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

V rámci změny Z1 je navržena plocha pro rozšíření obecního úřadu.

D.2 DOPRAVA

D.2.1 Komunikace pozemní

V koncepci pozemních komunikací se drží průjezdné komunikace bez slepých uzavřených lokalit. Obec má zájem na tom, aby komunikace byly průjezdné a i jednotlivé úseky, který pro tento účel zůstávají zásadními propojeními do budoucna jsou navrženy jako veřejně prospěšné dopravní stavby.

D.3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

D.3.1 Hospodaření s dešťovými vodami

Tam kde je to účelné byla do vymezených ploch s rozdílným způsobem využití vložena podmínka: Dešťové vody budou vsakovány v maximální možné míře na vlastních pozemcích.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E.1 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Ze stávajících zastavitelných ploch byl vyjmut pásek zeleně, kde není možné dělat stavby. Zahrady tak mohou mít vzrostlé stromy a přispět tak ke zvýšení ekologické stability velmi zemědělsky využívaného území.

E.2 KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A LESA

Změna Z1 navrhuje novou zastavitelnou plochu, která se ale nenachází na zemědělské ani lesní půdě.

F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F.1 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY – STANOVENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- I. V rámci úprav ve změně Z1 byly do jednotlivých typů ploch přidány podmínky:
 - Odstavování vozidel pouze na vlastním pozemku, nebo na pozemku k tomu určenému.
 - Dešťové vody budou vsakovány v maximální možné míře na vlastních pozemcích.
- I. Bylo doplněno nepřipustné využití aby definice jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití odpovídala vyhlášce.

F.1.1 Plochy zeleně

ZX.BS – ZELENĚ JINÁ – ZAHRADY A SADY BEZ STAVEB

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní využití je rekreace a pobyt obyvatel rodinných domů, umístěných v ploše BV a SV na zahradách bez staveb.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. Drobné stavby a doplňkové stavby
- I. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- II. Odstavování vozidel pouze mimo veřejné prostranství, nebo místní komunikace na vlastním pozemku dle počtu bytů a dle požadavků dalších činností v ploše

PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Intenzita zeleně min.. 90%
- II. Oplocení ploch sousedících bezprostředně s vodotečí pouze průchodnou zábranou pro drobná zvířata, bez podezdívky
- III. Dešťové vody budou vsakovány v maximální možné míře na vlastních pozemcích.
- IV. V pásmu 6m od břehové čáry vodních toků není možné umísťovat žádné stavby, kromě dopravní a technické infrastruktury

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V souladu s charakterem území se vylučují stavby, zařízení, a jiná opatření, která přímo nesouvisí s hlavním a přípustným využitím území, popřípadě podmíněně přípustným využitím.

F.1.2 plochy smíšené obytné

SX.Z - SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ - SE ZEMĚDĚLSKOU VÝROBOU

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Bydlení a výroba a služby související se zemědělstvím.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- I. Bydlení (včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím), obslužná sféra
- II. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry občanského vybavení (nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití provozem, hlukem, zápachem a zastíněním)

- III. Odstavování vozidel zaměstnanců a návštěvníků na vlastním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory dle platných norem.
- IV. Komunikace pro obsluhu zařízení
- V. Zeleň

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Intenzita využití stavebního pozemku⁴ je max. 45%
- II. Odstavování vozidel pouze na vlastním pozemku, nebo na pozemku k tomu určenému.
- III. Dešťové vody budou vsakovány v maximální možné míře na vlastních pozemcích.
- IV. Zemědělský provoz a chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky
- V. Maximální výška nově vznikající zástavby - výška zástavby 11 m nad rostlým terénem.
- VI. Umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V souladu s charakterem území se vylučují stavby, zařízení, a jiná opatření, která přímo nesouvisí s hlavním a přípustným využitím území, popřípadě podmíněně přípustným využitím.

F.1.3 Plochy smíšené nezastavěného území

MU - SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Krajinotvorný prvek nebo součást územního systému ekologické stability tzv. ÚSES.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- I. Plochy smíšené nezastavěného území
- II. Pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- III. Technická a dopravní infrastruktura (např. větrné elektrárny)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

G.1 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT DLE §170 ZÁK. Č. 283/2021

G.1.1 Veřejně prospěšné stavby

Označení	Plocha pro veřejně prospěšné stavby
VD.1	Část místní komunikace prostupující zastavitelnou plochou; je navržena rezerva navazující místí komunikace tak, aby území bylo prostupné a průjezdné.
VD.2	Část místní komunikace, přístup k zastavitelným plochám pro bydlení a smíšené obytné území.
VT.4	(koridor ozn. indexem v Koordinačním výkrese a v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje) CNZ.E33 - ZÚR Středočeského kraje zpřesňuje koridor (vymezený v PÚR pod ozn. E14) pro dvojité vedení 400 kV Čechy-Střed – Týnec a související plochu pro rozšíření elektrické stanice 400/110 kV Týnec

H. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Jsou vymezeny plochy územních rezerv R.1, R.2 a R.3.

- Rezerva R.1 je pro smíšené obytné území navržena tak, aby navazovalo na zastavěné a zastavitelné území obce a bylo napojeno na místní komunikace.
- Rezerva R.2 je navržena pro místní komunikaci o šíři 8,5m.

⁴ viz kpt. Definice pojmů

- Rezerva R.3 je navržena pro venkovské bydlení, navazuje rezervu z platného územního plánu a zajistila by obsluhu místní komunikace, která by do budoucna umožňovala doplnit zástavbu o jednu řadu rodinných domů na západě obce.

I. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

J. ZKRATKY

MK	místní komunikace
RD	rodinný dům
SZ	stavební zákon č. 283/2021 Sb.
ÚK	Účelová komunikace

ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ZPF	zemědělský půdní fond
Z1	změna č. 1 územního plánu Hořany