



HOŘANY

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU TEXT ODŮVODNĚNÍ

ZMĚNA POŘIZOVANÁ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

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 (podle § 6 odst.2 stavebního zákona prostřednictvím kvalifikované osoby ve smyslu § 24 odst.1 Stavebního zákona) Anděla Frumarová, starostka obce	otisk úředního razítka, podpis
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele: Ing. arch. Lucie Damec, odbor výstavby, Městský úřad Nymburk	

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: 01/2025

PARÉ 1

OBSAH:

A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY ZÁKONA Č.283/2021.....	3
B.1 PŘEHLED VYHODNOCENÍ A KOORDINACE VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ	3
B.2 PROTOKOL Z KONTROLY ETL (STANDARDIZACE):	3
C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	3
D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....	3
D.1 REPUBLIKOVÉ PRIORITY	3
D.2 ÚPD KRAJE – ZÚR SK.....	3
E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY	3
E.1 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAHU ZMĚNY Z1	3
F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI.....	4
G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	4
G.1 PODKLADY.....	4
G.2 STANDARD ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE.....	4
G.3 OSÍDLENÍ	4
G.4 BYDLENÍ	4
G.5 VÝROBA	4
G.6 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	4
G.6.1 Doprava	4
G.6.2 Technická infrastruktura	4
G.7 KRAJINA - OCHRANA A OBNOVA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	5
H. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	5
H.1 POPIS POLOŽEK VYSKYTUJÍCÍCH SE VE STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	5
H.1.1 Hlavní využití	5
H.1.2 Přípustné využití území, popř. nepřípustné využití území.....	5
H.1.3 Podmínky prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu	5
H.2 POTŘEBA ZASTAVITELNÝCH PLOCH	5
H.3 VYHODNOCENÍ DEMOGRAFICKÉHO RŮSTU	6
H.4 ZDŮVODNĚNÝ ROZVOJ OBCE	7
H.4.1 Doporučené ukazatele pro stanovení kapacit	7
I. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA A	8
I.1 PUPFL	8
I.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND	8
J. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	8

Grafická část odůvodnění obsahuje:

- | | |
|--|-----------|
| – výkres č. 4 Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| – výkres č. 5 Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu | 1 : 5 000 |
| – výkres č. 6 Výkres širších vztahů | schéma |

A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY ZÁKONA Č.283/2021

B.1 PŘEHLED VYHODNOCENÍ A KOORDINACE VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ

Veřejné zájmy vyplývající z nadřazené dokumentace – koridory dopravní a technické infrastruktury jsou zobrazeny v příslušných výkresech.

B.2 PROTOKOL Z KONTROLY ETL (STANDARDIZACE):

Bude doplněno.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

D.1 REPUBLIKOVÉ PRIORITY

Ve změně Z1 byly respektovány Republikové priority. Změnou Z1 se jednotlivé priority nemění.

D.2 ÚPD KRAJE – ZÚR SK

Do změny Z1 byly přejaty koridory dopravní a technické infrastruktury ze ZÚR SK, které procházejí nezastavěným územím:

- CNZ.E33 - ZÚR zpřesňují 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
- CNZ.D202 - ZÚR zpřesňují koridory pro vysokorychlostní železniční dopravu – součást Rychlého spojení na území Středočeského kraje - D202 pro trať Praha – Brno, úsek Praha – Poříčany (ŽD4 – součást RS1

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

E.1 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAHU ZMĚNY Z1

- I. Územní plán obce Hořany byl v rámci Z1 převeden do Standardu¹
- II. Byla vymezena nová zastavitelná plocha s indexem Z.Z1_1. Je navržena jako smíšená obytná plocha bez záboru zemědělské půdy.
- III. Do regulativů, 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).
- VII. Požadavek na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny Z1 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebude zpracováno. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství

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

nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny Z1 Územního plánu Hořany na životní prostředí (tzv. SEA) – viz. stanovisko příslušného úřadu a orgánu ochrany přírody č. j. 155861/2023/KUSK ze dne 22.12.2023.

F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Požadavek na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny Z1 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebude zpracováno. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny Z1 Územního plánu Hořany na životní prostředí (tzv. SEA) – viz. stanovisko příslušného úřadu a orgánu ochrany přírody č. j. 155861/2023/KUSK ze dne 22.12.2023.

G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

G.1 PODKLADY

- I. Změna Z1 ÚP Hořany je zpracována nad digitální katastrální mapou 12/2024 (dále KM)
- II. ÚAP ORP Nymburk - 5. úplná aktualizace 2020
- III. PÚR ČR ve znění Aktualizací č. 7, schválené usnesením vlády č.89 dne 7.2.2024, závazném od 1.3.2024
- IV. ZÚR Středočeského kraje, úplné znění po 1. – 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizaci s účinností od 4. 1. 2024

G.2 STANDARD ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

- I. Zpracovatel změny Z1 pracoval s digitalizovaným územním plánem, s aktuálním podkladem a stávajícím funkčním využitím. V rámci převodu dokumentace do Standardu došlo k úpravě názvů a drobných úprav vyvolaných nadřazenou dokumentací a limity území.
- II. Převed do Standardu je projednán v rámci změny Z1. Je zpracován text nazv. Srovnávací, který znázorňuje změny dotčené změnou Z1 a samotnou standardizací tak, aby bylo přehledně viditelné (barevné odlišení). Grafická část má 4 přílohy, je zpracován i Koordinační výkres, který sice není součástí výrokové části, ale znázorňuje jasně vazby, limity a jevy z nadřazených dokumentací a pro přehlednost a srozumitelnost to bylo účelné.

G.3 OSÍDLENÍ

Vývoj počtu obyvatel byl zaktualizován. Územní plán by měl přichystat plochy cca pro 150 občanů v následujících 15-20 letech.

G.4 BYDLENÍ

Koncepce bydlení se změnou Z2 nemění.

G.5 VÝROBA

- I. Většina ploch navržených v platném územním plánu pro výrobu jsou v rámci změny Z1 měněny na plochy pro venkovské bydlení a nebo plochy smíšené obytné.
- II. Jedna plocha pro výrobu s indexem VU – výroba všeobecná, zůstává v centru obce stabilizovaná.
- III. Na jihu zastavěného území obce jsou plochy smíšené navrženy na změnu, a to SX.z – smíšené obytné jiné - se zemědělskou výrobou. Funkční využití je stávající, jde o velké původně zemědělské areály s bydlením, které stále zemědělství nějakou formou provozují.

G.6 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

G.6.1 Doprava

Ve změně Z1 je navržena rezerva R.2 pro místní komunikaci tak, aby do budoucna bylo možné tyto části obce propojit průjezdnou místní komunikací a komunikace se napojily.

G.6.2 Technická infrastruktura

HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVÝMI VODAMI

Do podmínek funkčního využití, kde to bylo účelné, byla doplněna podmínka: Dešťové vody budou vsakovány v maximální možné míře na vlastních pozemcích.

G.7 KRAJINA - OCHRANA A OBNOVA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- I. Změna Z1 se nezastaveného území (krajiny) přímo netýká.
- II. Do územního plánu obce Hořany díky standardizaci byl doplněn limit (koridor ze ZÚR Středočeského kraje) ozn. CNZ.E33 - ZÚR zpřesňují 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. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

H.1 POPIS POLOŽEK VYSKYTUJÍCÍCH SE VE STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

H.1.1 Hlavní využití

Určuje převažující účel využití a hlavní funkci označené plochy.

H.1.2 Přípustné využití území, popř. nepřípustné využití území

Zde je uváděn výčet jednotlivých, konkrétních činností, využití území a jeho vybavení, které jsou přípustné nad rámec hlavní funkce. Nepřípustné činnosti jsou zejména vyjmenovány v souvislosti s § 122 Stavebního zákona 283/2021, kde je třeba výslovně vyloučit stavby, zařízení a jiná opatření.

H.1.3 Podmínky prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu

- I. Účelem těchto pravidel je jasné a srozumitelné vyjádření vlastností např. zástavby, jednotlivých staveb, uspořádání a využívání zeleně apod., požadovaných z důvodů zachování a ochrany kladně hodnocených vlastností řešeného území. Uvádí potřebné údaje např.
 - výšková regulace zástavby,
 - charakter a struktura zástavby,
 - stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití
- II. V odůvodněných případech je součástí podmínek prostorového uspořádání stanovení základních podmínek krajinného rázu. Jsou stanoveny s ohledem na zachování přírodního charakteru a harmonického měřítka a vztahů v krajině. Vychází z doložených skutečností, které byly součástí doplňujících průzkumů a rozborů hodnot

H.2 POTŘEBA ZASTAVITELNÝCH PLOCH

- I. Obec má veliké množství zastavitelných ploch převzatých z platného územního plánu. Vzhledem k tomu, že celá obec leží na velmi kvalitních zemědělských půdách (I. a II. třídy ochrany), není zájem jakékoli plochy vyjímat, pro budoucí rozvoj obce, který je umožněn realizováním ploch bydlení a smíšeného území v rámci zastavitelných ploch.
- II. V rámci změny Z1 jsou navrženy plochy transformační. Hlavně výroba, která byla v územním plánu v centru obce je navržena ke změně funkčního využití na bydlení a smíšené obytné plochy. Obec takové úpravy vítá, protože plochy v centru obce nejsou vhodné k výrobě.
- III. Plochy smíšené obytné byly rozděleny do několika typů. Byl navržen nový typ SX.z - smíšené obytné jiné - se zemědělskou výrobou. Tyto plochy nejsou využívány k čistému bydlení, ale i k zemědělské činnosti. Nachází se na jihu obce a jsou dobře dostupné bez nutnosti průjezdů zemědělskými stroji přes obec.
- IV. Je navržena jedna nová zastavitelná plocha (s indexem Z.Z1_1) na východě území, která přímo navazuje na zastavěné území obce. Není vymezena na zemědělské půdě, ale ostatní ploše, čili nedochází k novému záboru zemědělské půdy.
- V. Jako kompenzace novou zastavitelnou plochu ze změny Z1 s indexem Z.Z1_1 byly z jednotlivých zastavitelných ploch vyjmuty části na zahrady, které neumožňují stavby. Jedná se o okrajové lokality „kolem dokola“ obce. Tyto zahrady by do budoucna mohly přispět k vyšší ekologické stabilitě obce, která je celkem nízká, vzhledem k tomu že na území obce je minimum vzrostlé zeleně a ploch přírodních. V zahradách mohou být vzrostlé stromy a mohou sloužit k funkci estetické, protierozní a přírodní. Dohromady tvoří cca 0,7ha.

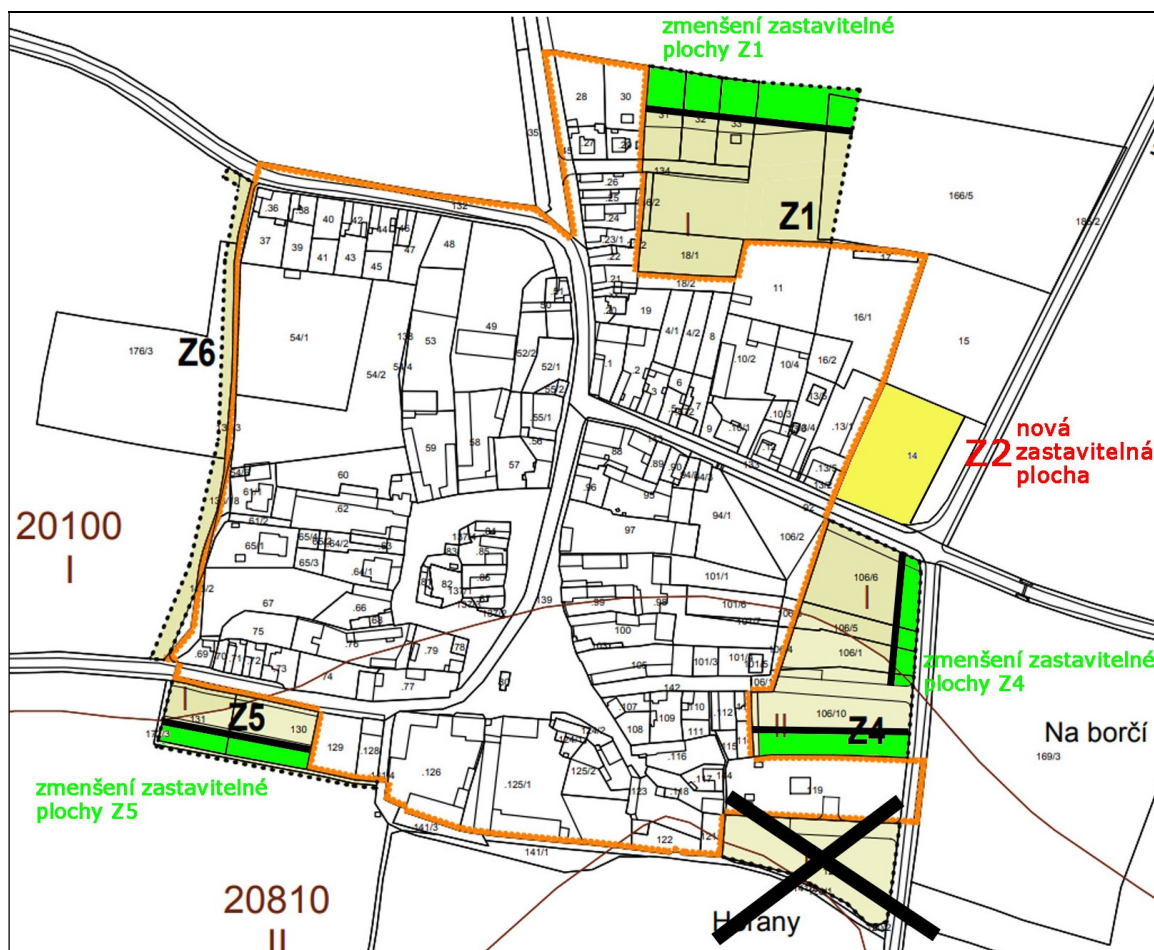
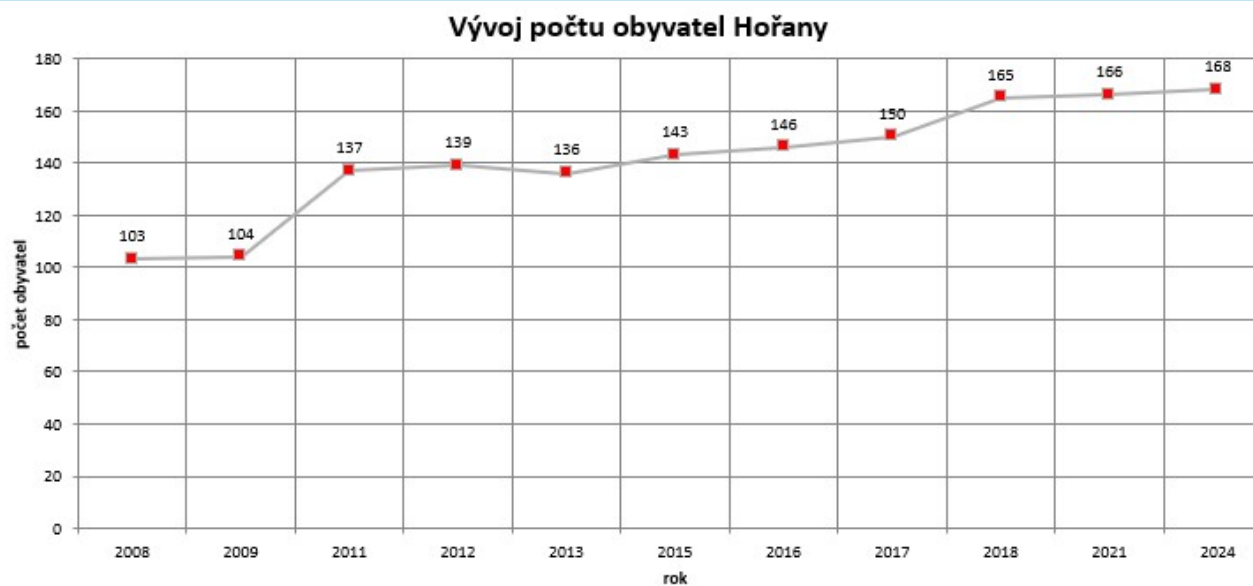


Schéma zpracované do Obsahu zadání změny Z1.

H.3 VYHODNOCENÍ DEMOGRAFICKÉHO RŮSTU



- I. Přírůstek obyvatel za posledních 25 let činil 64 obyvatel, což je nárůst téměř o 40% obyvatel. Vzhledem k dobré dopravní infrastruktuře a potenciálu rozvíjet technickou infrastrukturu, blízkosti a dobrého napojení do velkých měst (Nymburk, Praha, ..), lze předpokládat přírůstek za dalších 20 let cca 150 obyvatel, pokud by vývoj pokračoval stejným tempem.
- II. Územní plán by měl připravit plochy pro min. 1,5 x větší nabídku ploch, což je cca 75 parcel na dalších 20 let.

- III. V územním plánu je navrženo v zastavitelných plochách a plochách transformačních (z výroby a občanského vybavení na bydlení nebo smíšené obytné území) navrženo cca 70 parcel, o min. velikosti 800m² dle regulací v jednotlivých plochách pro min. velikost nově oddělovaných pozemků. Potřeba ploch by tedy v územním plánu měla být změnou pokryta.

H.4 ZDŮVODNĚNÝ ROZVOJ OBCE

- I. V platné ÚPD obce není většina rozvojových ploch realizována. Tento přirozený jev v územním plánování byl již prověřován a mnohokrát popsán. Jedná se o míru nabídky zastavitelných ploch, která má vliv na cenu pozemků a je dokladem rozvoje každého pracovního centra. V platné ÚPD bylo naplněno cca 10 % zastavitelných ploch. ÚP proto připravuje plochy v rozsahu, který vychází z předchozích potřeb obyvatel a prognózuje potřeby dle stavu tech. infrastruktury a polohy obce.
- II. Plochy v zastavěném území, které nejsou zastavěné, jsou malého rozsahu a neodpovídají dle vývoje počtu obyvatel budoucí potřebě rozvoje obce.
- III. Rozvojové plochy odůvodňuje dlouhodobý trend růstu počtu obyvatel a současný stav veřejné infrastruktury.
- IV. Obec je ve velmi dobré poloze vůči větším městům a umožňuje snadnou a rychlou dojíždku za prací, školou, kulturou apod.

H.4.1 Doporučené ukazatele pro stanovení kapacit

Nároky na území vyplývající z předpokládaného počtu účelových jednotek:

- účelová jednotka (ú. j.) pro zařízení školství a výchovy = 1 místo
- účelová jednotka (ú. j.) pro ubytovací zařízení školství a výchovy = 1 lůžko
- počet ú. j./1000 obyvatel je odborným odhadem pro případné stanovení potřebné plochy nového zařízení v rámci řešeného území

Předškolní výchova:

- počet ú. j./1000 obyvatel = cca 40
- na 1 ú. j. připadá 12 m² podlažní plochy a 35 m² pozemku

Základní vzdělávání:

- počet ú. j./1000 obyvatel = 136
- na 1 ú. j. připadá 8,3 m² podlažní plochy a 35 m² pozemku

PLOCHY	POZEMKY	USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY NA POZEMKU	KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ K _z
Zařízení školství	Pozemky mateřských a malotřídních základních škol	Mateřské a malotřídní základní školy	0,2-0,3
	Plochy zastavěné 20-30%	Objekty mateřské a malotřídní základní školy	
	Plochy volné zpevněné 20%	Obslužné komunikace, manipulační plochy	
		Případně odstavná stání a parkovací plochy	
		Hřiště	
	Plochy volné nezpevněné 50-60%	Zeleň	0,1-0,15
	Pozemky základních škol	Základní školy	
	Plochy zastavěné 10-15%	Objekty základní školy	
	Plochy volné zpevněné 45-50%	Obslužné komunikace, manipulační plochy	
		Případně odstavná stání a parkovací plochy	
	Plochy volné nezpevněné 40%	Zeleň	

Dle výpočtů ukazatelů potřebný počet míst v MŠ bude min. 7. V následujících 20 letech by ale počet měl být dvojnásobný až vyšší, a obec by měla mateřskou školu řešit. V územním plánu je rezerva pro rozšíření občanského vybavení na pozemku obce, tato potřeba by teda měla být do budoucna tedy řešitelná.

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

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na půdní fond.

I.1 PUPFL

(VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PUPFL)

Změna Z1 ÚP Hořany nezabírá žádné lesní pozemky.

I.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

- I. Ve změně Z1 není navržena nová plocha předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu.
- II. Naopak je navraceno 0,71 ha plochy do zemědělského půdního fondu, která byla zábořem zemědělské půdy v rámci zastavitelných ploch v platném územním plánu. Jde o funkční využití ZX.b – zeleň jiná – zahrady bez staveb.

J. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po veřejném projednání.