



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	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. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	4
B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY ZÁKONA Č.283/2021.....	4
B.1 PŘEHLED VYHODNOCENÍ A KOORDINACE VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ	4
B.2 PROTOKOL Z KONTROLY ETL (STANDARDIZACE):	4
C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	4
C.1 STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ K VP	4
C.1.1 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.....	5
C.1.2 Veřejné zájmy CO a požární ochrana.....	6
D. ELEKTRICKOU ENERGIÍ A ŘEŠENÍ NEBEZPEČNÝCH LÁTEK SE NEPŘEDPOKLÁDÁ.OBEC)VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....	6
D.1 REPUBLIKOVÉ PRIORITY	6
D.2 ÚPD KRAJE – ZÚR SK.....	6
E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY	7
E.1 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAHU ZMĚNY Z1	7
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.....	7
G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	7
G.1 PODKLADY.....	7
G.2 STANDARD ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE.....	7
G.3 OSÍDLENÍ	8
G.4 BYDLENÍ	8
G.5 VÝROBA	8
G.6 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	8
G.6.1 Doprava	8
G.6.2 Technická infrastruktura	8
G.7 KRAJINA - OCHRANA A OBNOVA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	8
H. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	8
H.1 POPIS POLOŽEK VYSKYTUJÍCÍCH SE VE STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	8
H.1.1 Hlavní využití	8
H.1.2 Přípustné využití území, popř. nepřípustné využití území.....	8
H.1.3 Podmínky prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu	9
H.2 POTŘEBA ZASTAVITELNÝCH PLOCH	9
H.3 VYHODNOCENÍ DEMOGRAFICKÉHO RŮSTU	10
H.4 ZDŮVODNĚNÝ ROZVOJ OBCE	10
H.4.1 Doporučené ukazatele pro stanovení kapacit	10
I. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA A	11
I.1 PUPFL	11
I.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND	11
J. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	11
J.1 BŘETISLAV ŠMEJKAL, Jižní 353, 289 12 TŘEBESTOVICE; PETR ŠMEJKAL, 289 14 HOŘANY 18	11
J.2 ING. ANDREA ŘEHULOVÁ, 289 14 HOŘANY 37; JÁN DÚBRAVA, 289 14 HOŘANY 37; TEREZA PLÍŠKOVÁ, 289 14 HOŘANY 85	12

J.3 HOŘANSKÁ A.S., IČ 25619667, 289 14 HOŘANY 23	13
J.4 DAGMAR HAUZNEROVÁ, 289 14 HOŘANY 3	14

Grafická část odůvodnění obsahuje:

- výkres č. 4 Koordinační výkres
- výkres č. 5 Výkres širších vztahů

1 : 5 000
schéma

A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec Hořany má platný územní plán, který nabyt účinnosti dne 02.06.2015. Dne 29.06.2022 rozhodlo zastupitelstvo obce o pořízení změny č. 2 územního plánu zkráceným postupem podle §55a a §55b zákona č. 183/2006 Sb. Jako určeného zastupitele pro spolupráci s pořizovatelem zastupitelstvo schválilo zastupitele Ing. Martina Valentu.

Návrh obsahu změny č. 1 územního plánu pořizovaný zkráceným postupem byl odeslán Krajskému úřadu Středočeského kraje. Krajský úřad, odbor životního prostředí a zemědělství ve svém stanovisku s č.j. 155861/2023/KUKS ze dne 22.12.2023 konstatoval, že lze vyloučit významný vliv předložené koncepce na předmět ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti a nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu na životní prostředí (tzv. SEA).

Dne 03.03.2025 pořizovatel oznámil v souladu s přechodným ustanovením dle § 323 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb. (dále jen „stavební zákon“) konání sloučeného společného a veřejného projednání dle § 111 odst. 4, § 94 a § 96 stavebního zákona. Veřejné projednání se konalo 02.04.2025. Oznámení bylo jednotlivě zasláno krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím. Veřejnosti bylo veřejné projednání oznámeno veřejnou vyhláškou. Návrh územního plánu byl vystaven na Městském úřadě Nymburk a na Obecním úřadě Hořany, v elektronické podobě na internetových stránkách města Nymburk a v Národním geoportálu územního plánování.

Po uplynutí 15denní lhůty od sloučeného společného a veřejného projednání pořizovatel společně s určeným zastupitelem v souladu s § 98 odst. 1 stavebního zákona vyhodnotil výsledky projednání. Po veřejném projednání byly v zákonné lhůtě uplatněny připomínky, pořizovatel zpracoval vyhodnocení připomínek, které dne 29.04.2025 zaslal dle § 98 odst.5 stavebního zákona krajskému úřadu a dotčeným orgánům.

Dne 12.05.2025 byla v souladu s § 101 odst.1 krajskému úřadu zaslána žádost o stanovisko k návrhu změny územního plánu z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydané krajem. Krajský úřad v zákonné lhůtě neuplatnil stanovisko.

Pořizovatel postupoval v souladu s § 101 odst. 2 a dle § 102 odst.1 stavebního zákona pořizovatel zajistil v souladu s výsledky projednání a stanovisky dotčených orgánů úpravu návrhu změny č. 1 územního plánu. Pořizovatel dle § 104 odst. 1 stavebního zákona předložil zastupitelstvu obce Hořany návrh na vydání změny č. 1 územního plánu.

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):

Doplní se.

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

C.1 STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ K VP

Byla vyhodnocena a zpracována.

Stanoviska DO uplatnění k návrhu změny č. 1 územního plánu ke sloučenému společnému a veřejnému projednání dle § 111 odst. 4 stavebního zákona	Připomínka	Komentář pořizovatele

1.	Ministerstvo průmyslu a obchodu, ze dne 14.02.2025, č.j. MPO 20897/2025	Bez připomínek	-
2.	Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, ze dne 04.03.2025, č.j. SBS 10131/2025/OBÚ-02/1	Bez připomínek	-
3.	Krajská hygienická stanice, ze dne 27.02.2025, č.j. KHSSC 12567/2025	Bez připomínek	-
4.	NET4GAS, ze dne 06.03.2025, č.j. 2297/25/OVP/Z	Trasa plynovodu DN 500 s ochranným pásmem 4,0 m a bezpečnostním pásmem 150,0 m od osy trasy na obě strany pod zkratkou VTL plynovod s tlakem nad 40 barů (nikoliv VVTL) – upravit v koordinačním výkrese. Do textové části doplnit informace o plynovodu.	Bude zpracováno. Trasa plynovodu je převzata ve správné trase z ÚAP. Ochranná a bezpečnostní pásma budou ve výkrese ručně opravena, jelikož se data z ÚAP s daty NET4GAS neshodují.
5.	ČEPS a.s., ze dne 19.02.2025	Koridor nadzemního vedení elektrické energie E33 – nesoulad grafické a textové části územního plánu. Doplnění koridoru CNZ.E33 z grafické části do textové části územního plánu, tj. do kapitoly G.1 doplnit VT.4. jako veřejně prospěšnou stavbu.	Bude zpracováno
6.	Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje – územní odbor Nymburk, ze dne 01.04.2025, č.j. HSKL-1271-3/2025-NY	Souhlas za podmínek	Bude zpracováno
7.	GasNet s.r.o., ze dne 05.03.2025, č.j. 5003271697	Bez připomínek	-
8.	Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územního zájmů a státního odborného dozoru, ze dne 02.04.2025, č.j. MO 310212/2025-1322	OP RLP – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví – zpracovat do textové části územního plánu; zpracovat kapitolu <u>Zvláštní zájmy Ministerstva obrany</u> do Odůvodnění.	Bude zpracováno
9.	Krajský úřad Středočeského kraje, Koordinované stanovisko, Odbor životního prostředí a zemědělství, Orgán ochrany zemědělského půdního fondu, Odbor dopravy, Odbor kultury a památkové péče, ze dne 07.04.2025, č.j. 027733/2025/KUSK	Bez připomínek	-
10.	Ministerstvo vnitra, ze dne 15.04.2025, č.j. MV-31649-6/OSM-2025	Bez připomínek	-

C.1.1 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

- I. Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:
OP RLP – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na

základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon) – viz ÚAP – jev 102 a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

- II. Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

C.1.2 Veřejné zájmy CO a požární ochrana

Požadavky Hasičského záchranného sboru jsou v návrhu změny respektovány. Obyvatelstvo je z minulosti vybaveno improvizovanými úkryty v zástavbě, evakuace probíhá do prostor obecního úřadu se shromaždištěm na přilehlé návsi, kde je též prostor pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci a plocha pro záchranné, likvidační a obnovovací práce, a kde by byla dovážena užitková a pitná voda. Nouzové zásobování elektrickou energií a řešení nebezpečných látek se nepředpokládá.

- I. Úkrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události. (bude řešeno zhotovením improvizovaných úkrytů ve vybraných prostorech bytové i jiné výstavby)
 - může být na obecním úřadě v bývalé třídě, na adrese: Hořany 52.
 - II. Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování.
 - může být na obecním úřadě v bývalé třídě, na adrese: Hořany 52.
 - III. Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci.
 - může být na obecním úřadě v bývalé třídě, na adrese: Hořany 52.
 - IV. Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce.
 - odváží firma Nykos do Ždánic
 - V. Záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události.
 - může být na obecním úřadě v bývalé třídě, na adrese: Hořany 52.
- i) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.
- mobilní cisterna od vak Nymburk, a.s. a mobilní agregát od hasičů z Poříčan

D. ELEKTRICKOU ENERGIÍ A ŘEŠENÍ NEBEZPEČNÝCH LÁTEK SE NEPŘEDPOKLÁDÁ.OBEC)VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU 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 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 - 6. úplná aktualizace 2024
- III. PÚR ČR ve znění Aktualizací č. 7, schválené usnesením vlády č.89 dne 7.2.2024, závazném od 1.3.2024 ve znění Změny č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6, č.7 a Změny č. 9 účinné dnem 01.03.2025
- IV. ZÚR Středočeského kraje, úplné znění po 1. – 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizaci s účinností od 4. 1. 2024 ve znění Aktualizace č.1, č.2, č.3, č.6, č.7, č.8, č.9, č.10, č.11, č. 12, č.14 a Aktualizace č. 15 a č. 16 účinných dnem 26.06.2025

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.

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

- II. Převod 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 jasné 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 navržené 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.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

- I. Zásobování vodou k hasebním účelům, a to v souladu s příslušnými technickými a právními předpisy bude řešeno nadzemním hydrantem, který je před budovou obecního úřadu.
- II. V lokalitách, které nebudou pokryty požární vodou ze stávajících odběrných míst, ani z požárních vodovodů, bude hašení zajištěno vodou z vodní plochy Hořánka.

G.7 KRAJINA - OCHRANA A OBNOVA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- I. Změna Z1 se nezastavěného 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. 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.

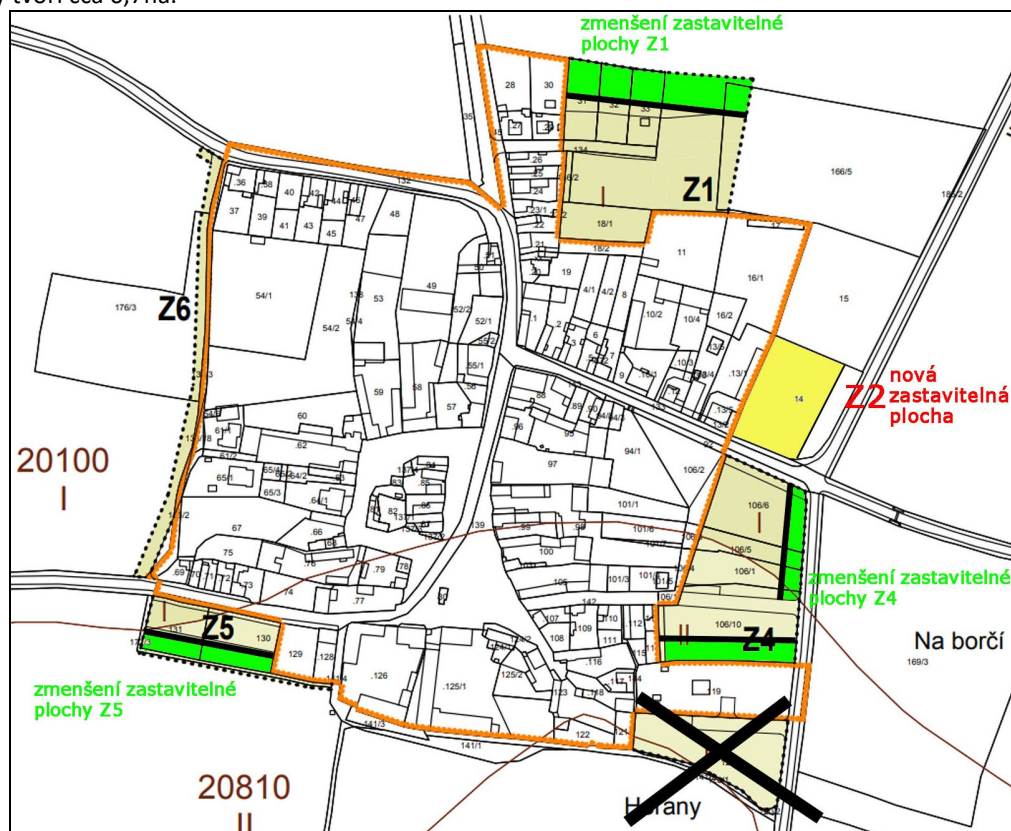
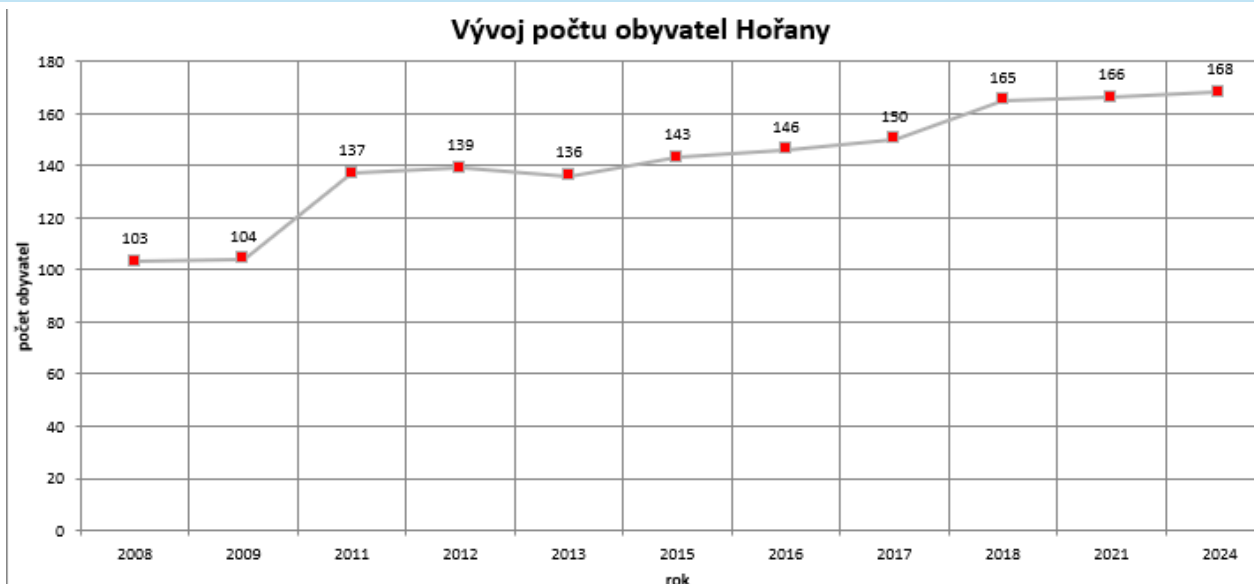


Schéma zpracované do Obsahu zadání změny Z1.

- IV. 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.
- V. 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.

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 dojížděku 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	
		Hřiště	
	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

- Ve změně Z1 není navržena nová plocha předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu.
- Naopak je navráceno 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

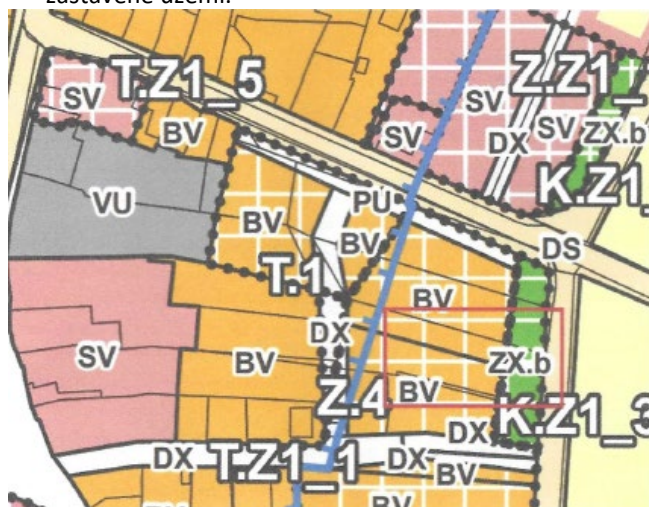
J.1 BŘETISLAV ŠMEJKAL, JIŽNÍ 353, 289 12 TŘEBESTOVICE; PETR ŠMEJKAL, 289 14 HOŘANY 18

Předmět připomínky:

Zastavitelná plocha Z.4 – pozemky parc. č. 106/21, 106/5, 106/15, 106/3 v k.ú. Hořany

Znění připomínky:

“...Jakožto vlastníci pozemků 106/21, 106/5, 106/15, 106/3 nesouhlasíme s umístěním zeleně na našich pozemcích viz. Příloha níže, pokud by mělo dojít ke zmenšení stavební plochy našich pozemků. V okolí je dostatek zeleně, případně dost míst, kam se tento zelený pás dá přesunout, aby byl zachován předepsaný poměr zeleň – zastavěné území.”



Vyhodnocení připomínky: připomínka se nevyhoví.

Odůvodnění:

Jako kompenzace za novou zastavitelnou plochu ze změny Z1 s indexem Z.Z1_1 byly z jednotlivých zastavitelných ploch vyjmuty části na zahrady, které neumožňují stavby. Plochy zahrad jsou vymezeny u každé zastavitelné plochy, tj. u plochy Z.1 (plocha K.Z1_1), plochy Z.Z1_1 (plocha K.Z1_2), plochy Z.4 (plocha K.Z1_3, K.Z1_4), plochy Z.5 (plocha K.Z1_5) a dohromady tvoří cca 0,87 ha. 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. Zahrady na okraji obce přispějí také k tomu, aby mohly vznikat zahrady se vzrostlými stromy, které slouží jako větrolamy proti erozi, jako přírodní plochy pro ptactvo a podobně, a také mají estetickou funkci. Plochu zeleně má tedy vymezenou každá zastavitelná plocha a není možné předmětnou plochu K.Z1_3 přesunout jinam, jak navrhuje podatel.

J.2 ING. ANDREA ŘEHULOVÁ, 289 14 HOŘANY 37; JÁN DÚBRAVA, 289 14 HOŘANY 37; TEREZA PLÍŠKOVÁ, 289 14 HOŘANY 85

Předmět připomínky:

Zastavitelná plocha Z.4 – pozemky parc. č. 120/3, 120/8, 141/5, 141/7, 141/8, 171/29, 171/30, 120/1, 120/2, 120/6, 120/7, 140/3 v k.ú. Hořany

Znění připomínky:

“...Tímto rozporujeme vymezenou plochu dopravní infrastruktury VD 3 v lokalitě Z4 a žádáme o její přemístění dle



vypracované projektové dokumentace autorizovaným inženýrem pro dopravní stavby Ing. Jiřím Sobolem. Parc. č. 120/3, k.ú. Hořany u Poříčan (původní označení) byla rozdělena na menší stavební parcely parc. č. 120/13, 120/11, a 120/12, které budou zpřístupněny nově navrhovanou účelovou komunikací na parc. č. 120/3, 120/8, 141/5, 141/7, 141/8, 171/29, 171/30, 120/1, 120/2, 120/6, 120/7, 140/3. Účelová

komunikace byla schválena obcí Hořany a bylo vydáno JES. Komunikace je součástí podané žádosti povolení souboru staveb RD na parc. č. 120/11, a 120/12. Veškeré pozemky se nacházejí v k.ú. Hořany u Poříčan.“

Vyhodnocení připomínky: připomínce se nevyhoví.

Odůvodnění: Změna polohy plochy dopravní infrastruktury v ploše Z.4 nebyla předmětem obsahu změny č.1 ÚP. Plocha dopravní infrastruktury je vymezena již v platném územním plánu.

J.3 HOŘANSKÁ A.S., IČ 25619667, 289 14 HOŘANY 23

Předmět připomínky:

Zastavitelná plocha T.Z1_3 – pozemky parc. č. 49/6, 49/5 v k.ú. Hořany

Znění připomínky:

“...Na základě § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, tímto uplatňujeme připomínky k návrhu změny č. 1 Územního plánu, jehož veřejné projednání se konalo 2. 4. 2025 na Obecním úřadě Hořany.

K navržené změně č. 1 Územního plánu máme tyto připomínky:

- a) Návrh změny Územního plánu neodpovídá faktickému stavu, jelikož místní komunikace označená jako plocha „DX“ dle zákresu v grafické části Územního plánu zasahuje do Stodoly;
- b) Nadbytečnost nově navržené plochy označené jako „DX“

Ad bod a) – Nesoulad návrhu změny Územního plánu s faktickým stavem

Z výkresů grafické části změny č.1 Územního plánu je u změny označené jako T.Z1_3, v místě mezi plochami označenými jako „SV“ a „BV“, zřejmé, že zpevněná místní komunikace označená jako plocha „DX“ (dále jen „Cesta“) zasahuje na naše Pozemky a zároveň do části existující zemědělské stavby (dále jen „Stodola“), která stojí na Pozemku 1. Tímto je vymezeno území dotčené těmito připomínkami. U Cesty (plochy „DX“) jsou v Územním plánu jako nepřipustné využití vymezeny „Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím“ (hlavním využitím jsou „Plochy pro pozemky místních komunikací“).

Navrhovaný Územní plán tak neodpovídá současnému faktickému stavu a pokud by znění bylo takto schváleno, mělo by negativní důsledky pro naše stávající vlastnické právo. Přikládáme k tomu přílohy níže.

Důkazy:

Výpis z listu vlastnictví k Pozemku 1 (Příloha č. 1)

Snímek ortofotomapy s vyznačením dotčené části Pozemku 1 (Příloha č. 2)

Označení dotčené části Pozemku 1 na Koordinačním výkresu změny č.1 Územního plánu (Příloha č. 3)

Prosíme o opravu navrhované podoby Územního plánu tak, aby odpovídala současnému faktickému stavu, případně aby byla nově vymezená Cesta (plocha „DX“) v rámci změny územního plánu zcela odstraněna, z důvodů uvedených dále k bodu b).

Ad bod b) – Nadbytečnost nově navržené plochy označené jako „DX“

Cesta (plocha „DX“) vede i přes náš Pozemek 2, na který zasahuje její převážnou částí. Dle Územního plánu jsou hlavním využitím Cesty „Plochy pro pozemky místních komunikací“, přípustným pak „Odstavování vozidel“ a „Pozemky související technické infrastruktury“. Nepřipustným využitím jsou dle Územního plánu „Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím“.

Cesta má fakticky zajišťovat přístup pouze k naší vlastněné Stodole, která se nachází na Pozemku 1, resp. k samotnému Pozemku 1.

Jestliže má Cesta pouze zajišťovat propojení Pozemků v našem výlučném vlastnictví z již existující místní komunikace, domníváme se, že není třeba za tímto účelem zřizovat přes tyto naše Pozemky novou komunikaci. Pozemky jsou nám, jako jejich jedinému vlastníku, již přístupné za aktuální situace, když na existující místní komunikaci přímo přiléhají.

K vymezení Cesty v rámci změny č. 1 Územního plánu tedy nevidíme žádné věcné závažné důvody, zájem jiných vlastníků v lokalitě ani jiný „veřejný zájem“.

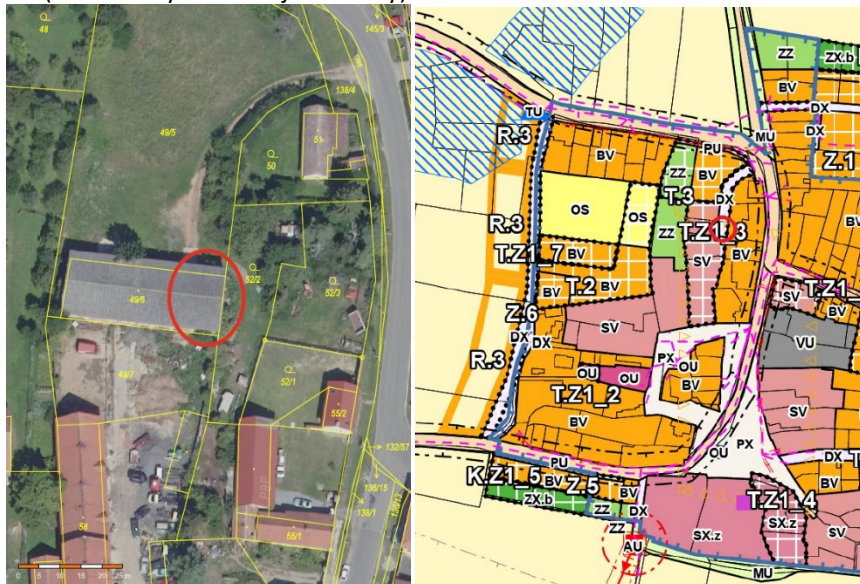
Z výše uvedených důvodů si dovoluujeme navrhnout, aby byla Cesta v rámci navrhované změny č. 1 Územního plánu odstraněna i v části, kterou zasahuje na Pozemek 2 a plocha Cesty byla nahrazena plochou „smíšené obytné venkovské“ označenou „SV“. Z hlediska přípustného využití tato plocha umožňuje dle textové části Územního plánu využití jako „pozemky související dopravní a technické infrastruktury“. Odstraněním Cesty nedojde k narušení důvodu pro vymezení ploch Cesty dle Územního plánu

Důkazy:

Závěr

Na základě výše uvedeného navrhuje, aby byl návrh změny č. 1 Územního plánu upraven tak, že Cesta bude v celé své podobě odstraněna a dotčená plocha Cesty bude nahrazena plochou „smíšené obytné venkovské“ označenou „SV“.

Kdyby nebyla naše připomínka dle bodu b) vyhodnocena jako oprávněná, domníváme se, že by mělo být vyhověno alespoň naší připomínce dle bodu a), která představuje nedopatření v rámci přípravy změny Územního plánu (zásah Cesty do existující Stodoly).“



Vyhodnocení připomínky: připomínce se vyhová.

Odůvodnění:

Plocha T.Z1_3 byla předmětem obsahu Změny č.1 ÚP. Plocha příjezdové komunikace bude z návrhu ÚP vypuštěna dle žádosti podatele. Případné dělení předmětných pozemků musí být v souladu se stavebním zákonem (§ 140 stavebního zákona), tj. každý oddělený pozemek bude dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou komunikaci.

J.4 DAGMAR HAUZNEROVÁ, 289 14 HOŘANY 3

Předmět připomínky:

Plocha OS – pozemky parc. č. 54/7, 54/2 v k.ú. Hořany

Znění připomínky:

- “...1) Rozdělení hřiště na dvě poloviny. Odůvodnění: Pozemky hřiště jsou historicky předurčeny pro užívání ve veřejném zájmu. Takové pozemky se budou obci drahो hledat zpět. Vymezení: hřiště k.ú. Hořany u Poříčan č.p. 54/7, 54/2, nyní v ÚP: T.Z1_7
- 2) D.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ. Odůvodnění: Obec plánuje 3 větrné turbíny v dohledné době. V článku II se zmiňuje nová trafostanice, zda je to v tomto případě aktuální a zda je dostupná výkresová část.“

Vyhodnocení připomínky: připomínce se nevyhoví.

Odůvodnění:

Ad 1) Z nahlížení do katastru nemovitostí bylo zjištěno, že pozemky nejsou ve vlastnictví podatelky. Větší lokalita není ke sportovnímu využití potřeba, rozšíření hřiště a sportovních ploch je stabilizované a dostatečné. O bydlení je zájem, obec leží na velmi kvalitních půdách a není možné zatím rozšiřovat zastavěné území do krajiny, proto je potřeba využívat stávající plochy v obci. Plocha OS – plocha občanského vybavení sportu vymezena změnou č. 1 ÚP je dostačující.

Ad 2) Změna č. 1 ÚP řeší zásobování elektrickou energií v obecné rovině, nová trafostanice je uvažována pro zásobování navrhovaných rozvojových ploch, vedení trasy se v územním plánu neřeší.