

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU NALŽOVICE
NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE § 93 STAVEBNÍHO ZÁKONA
ODŮVODNĚNÍ

pořizovatel:

Městský úřad Sedlčany
Odbor výstavby a územního plánování
Náměstí T. G. Masaryka 32
264 80 Sedlčany

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Filip Novák, DiS.

zpracovatel:

ARCHUM architekti s.r.o.
Oldřichova 299/23
128 00 Praha 2
IČ: 01894871

Ing. arch. Michal Petr, ČKA 4516

září 2024

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel

sídlo:

Obec Nalžovice

Chlum 21

Nalžovice

262 93 Nalžovice

Oprávněná osoba ve věcech smluvních: p. starostka Jana Pšeničková

Určený zastupitel:

p. starostka Jana Pšeničková

Pořizovatel:

Městský úřad Sedlčany

Odbor výstavby a územního plánování

Náměstí T. G. Masaryka 32

264 80 Sedlčany

Osoba splňující kvalifikační požadavky: Filip Novák, DiS.

Zpracovatel

ARCHUM architekti s.r.o.

Oldřichova 299/23, 128 00 Praha 2

Oprávněná osoba ve věcech smluvních a technických: Ing. arch. Michal Petr, ČKA 4516

Řešitelský tým

Urbanismus, koordinace

Ing. arch. Michal Petr, ČKA 4516

Ing. arch. Barbora Havlíčková

Ing. arch. Markéta Hugová

GIS, Grafické výstupy

Ing. arch. Markéta Hugová

ÚSES

Ing. Jan Dřevíkovský

Obsah

A	STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	4
B	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA . 4	
B.1	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	4
B.2	VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	5
B.3	SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	7
C	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	7
D	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	8
D.1	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	8
D.2	VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM	13
D.3	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	13
E	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY	17
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	21
G	SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	21
H	STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	21
I	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3.....	21
I.1	VĚCNÉ ZMĚNY	21
I.2	FORMÁLNÍ ZMĚNY SOUVISEJÍCÍ S PŘEVODEM DO JEDNOTNÉHO STANDARDU A ZMĚNOU STRUKTURY DLE NOVÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	24
J	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	24
K	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	24
L	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	25
M	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	25
M.1	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND	25
M.2	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	28
N	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	28
O	POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM.....	28
P	TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN.....	29
Q	ÚDAJE O TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ	29

A STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Bude doplněno.

B VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA

B.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Změna územního plánu je v souladu s cíli územního plánování.

Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna územního plánu vytváří a posiluje předpoklady pro udržitelný rozvoj území prostřednictvím dílčích změn. Pro hospodářský rozvoj potvrzuje stávající kemp v místní části Oboz. Změna vymezuje plochy pro zahrady a upravuje trasu regionálního biokoridoru ÚSES. V části území zmenšuje rozvojové plochy, nově vymezené plochy pro bydlení jsou převážně drobného rozsahu. Jediná velká rozvojová plocha je vymezena s nadstandardními plochami veřejné sídlení zeleně, které zajišťují jak prostupnost území, tak přechod sídla do krajiny. Změna vymezuje transformační plochu pro občanskou vybavenost.

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

Změna územního plánu respektuje potenciál území a jeho pozici v sídelní struktuře. Změna vymezuje nově zastavitelné plochy na základě skutečných potřeb území.

Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Rozsah ploch dotčených změnou nemění identitu sídla. Největší rozvojová plocha Z.18 je navržena s důrazem na kvalitu prostředí, prostupnost území a citlivý přechod sídla a krajiny.

Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a 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 ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Změna územního plánu nemá negativní vliv na stávající přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Volná krajina je v maximální možné míře chráněna a prováděné dílčí změny nepřispívají k její degradaci. Rozvojové záměry plně respektují a zohledňují rozvojový potenciál území města.

Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

Změna územního plánu respektuje jak veřejné, tak soukromé zájmy v území.

B.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Změna územního plánu je v souladu s úkoly územního plánování.

Zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.

Změna územního plánu zohledňuje při návrhu dílčích změn přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

Stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území.

Změna územního plánu nestanovuje nové koncepce využití a rozvoje území. Změna územního plánu stanovuje podmínky pro zajištění prostupnosti území v ploše Z.18. Změna navrhuje plochu pro občanské vybavení T.1.

Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území.

Změna územního plánu respektuje veřejné zájmy a hospodárně využívá území.

Stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství.

Změna územního plánu stanovuje architektonické požadavky na výšku staveb a budoucí prostorové uspořádání území v rámci regulativů jednotlivých rozvojových ploch.

Vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch.

Změna územního plánu nenavrhává revitalizaci znehodnocených nebo zanedbaných ploch.

S ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu.

Změna územního plánu nevymezuje plochy pro výrobu energií.

Stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu.

Změna územního plánu stanovuje podmínky pro využití a rozvoj struktury v jednotlivých rozvojových plochách. Změna územního plánu prostřednictvím potvrzení zastavitelné plochy pro kemp přispívá v rozvoji cestovního ruchu. Změna mění regulativy využití zeleně v sídle tak, aby za podmínky nenarušení funkcí systému ÚSES umožňovaly konkrétní formy krátkodobé rekreace.

Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhnout a stanovovat podmínky pro jejich provedení.

Změna územního plánu prověřuje potřebu a vhodnost změn v území.

Stanovovat pořadí provádění změn v území.

Změna územního plánu nestanovuje pořadí provádění změn v území.

Koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území.

Změna územního plánu koordinuje veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území.

Vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Změna územního plánu vymezuje veřejně prospěšné stavby související s rozvojem území. Jedná se o veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury.

Vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot.

Změna územního plánu nenavrhuje specifické podmínky pro snižování nebezpečí v území. Pro omezení negativních dopadů sucha stanovuje minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě.

Uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu.

Změna územního plánu stanovuje na rozvojových plochách minimální podíl zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě.

Prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Změna územního plánu navrhuje taková řešení, která zohledňují hospodárnost vůči veřejným rozpočtům.

Vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany.

Změna územního plánu neřeší podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu případně civilní ochrany. Stávající limity související zejména se zájmy Ministerstva obrany jsou respektovány.

Vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch.

V této souvislosti nejsou vymezovány zastavitelné nebo transformační plochy.

Určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území.

Změna územního plánu neurčuje asanační a rekultivační zásahy do území.

Regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití.

Změna územního plánu nereguluje ani nemění využívání ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů.

Vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

Kompenzační opatření nejsou změnou územního plánu navrhována.

Úkolem územního plánování je také posoudit vlivy politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území. Za tímto účelem se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen „vyhodnocení vlivů“).

Změna územního plánu neposuzuje vlivy změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

B.3 SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změna územního plánu je v souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb. „Stavební zákon“ ve znění pozdějších předpisů.

Změna územního plánu respektuje veřejnou infrastrukturu ve smyslu § 10 stavebního zákona.

Změna územního plánu vymezuje v souladu s § 11 veřejně prospěšné stavby a opatření.

Změna územního plánu respektuje a naplňuje cíle a úkoly územního plánování stanovené v § 38 a 39 stavebního zákona.

Změna územního plánu je zpracována v jednotném standardu dle § 59 stavebního zákona. Soulad datové části s jednotným standardem je doložen v příslušné kapitole odůvodnění.

Změna územního plánu je dle § 60 zpracována nad katastrální mapou.

Dle § 62 byly využity územně analytické podklady jako podklad pro pořízení a zpracování změny územního plánu.

Změna územního plánu respektuje politiku územního rozvoje ve smyslu § 70 odst. 3.

Změna územního plánu doposud nenaplnuje závaznost vůči územnímu rozvojovému plánu ve smyslu § 73 odst. 3, neboť územní rozvojový plán nebyl doposud vypracován.

Změna územního plánu respektuje závaznost vůči zásadám územního rozvoje ve smyslu § 73 odst. 3.

Projektant dle § 162 stavebního zákona zpracoval návrh územně plánovací dokumentace v souladu s právními předpisy.

Změna územního plánu respektuje přílohu č. 8 ke stavebnímu zákonu – obsah a struktura územního plánu.

Změna územního plánu je v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. O ÚAP, ÚPD a jednotném standardu (dále jen též "vyhláška").

Změna územního plánu respektuje § 12 vyhlášky a naplňuje standardizované jevy, požadavky na jejich strukturu v prostředí GIS a na jejich grafické vyjádření prostřednictvím přílohy č. 12 vyhlášky.

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

Požadavky dotčených orgánů a požadavky vycházející ze zvláštních právních předpisů jsou Změnou č.3 respektovány, při řešení Změny č. 3 jsou zohledněny relevantní požadavky zejména těchto právních předpisů (ve znění pozdějších předpisů):

- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích;
- zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči;
- zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon);
- zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví;
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny;

- zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích);
- zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně;
- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší;
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon);
- zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých zákonů;
- zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích);
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů;
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu;
- zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon);
- nařízení vlády č. 262/2012 Sb., o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu;
- nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluků a vibrací.

Zvláštní požadavky orgánů civilní ochrany (CO) ve smyslu stávajících legislativních opatření a předpisů pro provádění konkrétních opatření nejsou předpokládány.

Vyhodnocení souladu Změny č. 3 se stanovisky dotčených orgánů bude doplněno po společném jednání (§ 94 stavebního zákona).

D VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

D.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změna územního plánu je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění závazném od 1. 3. 2024 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, Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542, Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89.

REPUBLIKOVÉ PRIORITY

(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.

Stávající ráz urbanistické struktury území je zachováván a není narušen. Struktura osídlení není narušena.

(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.

Primární sektor není změnou územního plánu cíleně rozvíjen. Lesní porosty nejsou změnou územního plánu dotčeny, rozvojové plochy jsou vymezovány na plochách nižší kvality.

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

Změnou územního plánu nedochází k vytváření negativní vlivů na sociální soudržnost obyvatel nebo prostorovou sociální segregaci.

(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.

Změna územního plánu cílí na upřednostnění komplexních řešení primárně při návrhu větších rozvojových ploch jako Z.18, kde navrhuje veřejnou zeleň pro naplnění funkce veřejných prostranství, zajištění prostupnosti území a přechodu sídla a krajiny.

(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.

Změna č. 3 respektuje dosavadní vývoj řešeného území a význam obce. Charakter změny nemá vliv na větší územní celky.

(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.

Změna územního plánu navrhuje nové využití pro nevyužívanou plochu bývalého lihovaru – brownfield.

(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.

Stávající koncepce návaznosti místních částí na samotnou obec není změnou územního plánu zásadně měněna.

(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.

Změna územního plánu navrhuje využití opuštěného areálu lihovaru – plochy brownfields pro občanskou vybavenost.

(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.

Změnou územního plánu nedochází k návrhu rozvojových záměrů, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny. Změna územního plánu respektuje veřejné zájmy v oblasti biologické rozmanitosti, kvality životního prostředí, zvláště chráněná území, lokality soustavy NAUTRA 2000, mokřady a ochranná pásma vodních zdrojů. Stávající lokality s nerostným bohatstvím jsou chráněny. Systém územního systému ekologické stability není narušován, podobně jako krajinný ráz.

(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.

Stávající migrační prostupnost území je zachována. Změna územního plánu nenavrhuje zastavitelné plochy či jiné rozvojové záměry, které by vedly ke srůstání sídel.

(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.

Řešené území se nenachází v rozvojových oblastech, v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností.

(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).

Dílčí změny řešené změnou územního plánu neřeší požadavky výše uvedené priority.

(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 odpočivek, 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).

Změna územního plánu nenavrhuje takové záměry, které by zvyšovaly fragmentaci krajiny. Nově vymezované záměry jsou navrženy v dostatečné vzdálenosti od nově plánovaných úseků dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu.

(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).

Nově vymezované zastavitelné plochy jsou napojeny na stávající veřejnou infrastrukturu.

(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.

Změna územního plánu nenavrhuje záměry do blízkosti průmyslových a zemědělských areálů či do jiných lokalit, které by byly ve významném středu s hygienickými limity území.

(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.

Změna územního plánu neřeší a nenavrhuje záměry, které by řešili preventivní ochranu obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území. Změna územního plánu respektuje specifickou oblast SOB9 území ohrožená suchem. V rámci nově navrhovaných ploch využívá regulativ minimálního podílu zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě pro zajištění vsakování a zadržení vody na pozemku.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat 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.

Záplavová území jsou změnou územního plánu respektována. Nové rozvojové záměry nejsou vymezovány v oblastech s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

(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.

Změna územního plánu nemění podmínky v koordinovaném umístění veřejné infrastruktury navrženém stávající územně plánovací dokumentací. Rozvoj digitální technické infrastruktury není změnou územního plánu řešen. Dostupnost sousedních měst, obcí a sídel není změnou územního plánu negativně dotčena.

(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.

Změna územního plánu zohledňuje nároky na veřejnou infrastrukturu a veřejná prostranství při návrhu větších rozvojových ploch jako Z.18, kde navrhuje veřejnou zeleň pro naplnění funkce veřejných prostranství, zajištění prostupnosti území a přechodu sídla a krajiny.

(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.

Změna územního plánu neřeší koncepci dopravy ani vymezení ploch a koridorů pro dopravu.

(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.

Změna územního plánu neřeší technickou infrastrukturu v obci ani změny její koncepce.

(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.

Změna územního plánu neřeší podmínky pro výrobu energie.

ROZVOJOVÉ OBLASTI, ROZVOJOVÉ OSY A SPECIFICKÉ OBLASTI

Správní území obce Nalžovice se nachází ve specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Důvody vymezení:

a) Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.

b) Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.

c) Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.

d) Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.

e) Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.

f) Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.

g) Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.

h) Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.

i) Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.

Změna územního plánu neřeší koncepci pro adaptaci území na změnu klimatu. V rámci nově navrhovaných ploch využívá regulativ minimálního podílu zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě pro zajištění vsakování a zadržení vody na pozemku.

KORIDORY DOPRAVNÍ A TECHINCKÉ INFRASTRUKTURY

Správním územím obce Nalžovice prochází koridor dopravní infrastruktury VD3. Tento koridor je respektován.

D.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Národní rozvojový plány vymezuje v řešeném území nadregionální biokoridor ÚSES NRBK 24-26. Platný územní plán toto vymezení respektuje a změna č. 3 na něj nemá žádný vliv.

D.3 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změna územního plánu je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11. a 8. aktualizace.

KRAJSKÉ PRIORITY

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících člancích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.

Změna územního plánu vytváří obecné podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje.

(02) Vytvářet územní podmínky pro změny v území související s umísťováním aktivit mezinárodního a republikového významu dle platné Politiky územního rozvoje a významných záměrů nadmístního významu k naplnění cílů a opatření strategických rozvojových dokumentů na úrovni Středočeského kraje.

Změna územního plánu neumísťuje aktivity mezinárodního a republikového významu. Změna upravuje vymezení regionálního biokoridoru RBK 291/NA06-NA07 v souladu s vydanou Aktualizací č. 3 ZÚR.

(04) Vytvářet územní podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady.

Rozvíjet sídelní, pracovištní a obslužnou funkci ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.

Změna územního plánu se netýká center osídlení kraje.

(04a) Podporovat stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech. Vytvářet územní podmínky pro postupné snižování zátěže obytného a rekreačního území hlukem a emisemi z dopravy a výrobních provozů. Plochy pro umístění chráněných staveb nevymezovat v území, ve kterém lze v budoucnu důvodně předpokládat překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění a realizace staveb dopravní, případně technické infrastruktury nadmístního významu.

Změna se nedotýká silně urbanizovaných území. Nevymezuje plochy pro umístění chráněných staveb v území, ve kterém lze v budoucnu důvodně předpokládat překročení platných hygienických limitů.

(04b) Vytvářet územní podmínky pro výsadbu zeleně, přednostně ve vysoce urbanizovaných oblastech (zelené pásy) a v oblastech s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší nebo vysokou intenzitou zemědělského využití.

Dílčí změny řešené změnou územního plánu neřeší požadavky výše uvedené priority.

(05) Vytvářet územní podmínky:

a) pro zkvalitnění a rozvoj

▣ dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu,

▣ dopravního propojení spádových center osídlení,

▣ systémů dopravní obsluhy, zejména integrované hromadné dopravy a šetrných druhů dopravy (železniční, cyklistická a pěší doprava) v návaznosti na ostatní dopravní systémy kraje;

b) pro odstraňování dopravních závad spojených s nežádoucím omezováním plynulosti dopravy a snižování bezpečnosti motorového i nemotorového provozu, zejména v zastavěném území;

c) pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny, je-li z těchto hledisek účelné, vedení a umísťování staveb dopravní infrastruktury řešit souběžně.

Změna územního plánu neřeší podmínky pro zlepšení dopravní dostupnosti.

(05a) Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umísťování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Změna územního plánu neřeší podmínky pro zlepšení dopravní dostupnosti.

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její ekologické stability;

b) ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;

c) zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.

d) ochranu a další využívání zdrojů nerostných surovin (zejména vápenců a stavebních surovin) s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje.

Změna č. 3 zachovává rozmanitost kulturní krajiny. Krajinný ráz v okolí města je chráněn a zachováván. Rozvojové záměry nejsou takového charakteru, jež by měly zásadní vliv na krajinný ráz. Všechny složky životního prostředí včetně ochrany povrchových a podzemních vod jsou chráněny. Stávající cenné městské a venkovské urbanistické struktury nejsou navrhovanými záměry narušovány. Nově navrhované rozvojové plochy nepřispívají ke srůstání sídel či fragmentaci krajiny. Změna územního plánu neřeší oblasti související s ložisky nerostných surovin či jejich těžbu.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na:

a) zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení;

Změna územního plánu neřeší tuto prioritu.

b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturu;

Změna územního plánu navrhuje nové rozvojové plochy pro bydlení, občanskou vybavenost a veřejnou zeleň.

c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:

▣ přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině;

▣ vzájemnou koordinací územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí.

Změna č. 3 navrhuje transformační území v areálu bývalého lihovaru pro využití na občanskou vybavenost.

d) podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením podmínek:

▣ pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit cestovního ruchu při respektování jejich nezbytné ochrany,

▣ pro rozvoj systému pěších a cyklistických tras s vazbou na přilehlá území hl. m. Prahy a sousedních krajů,

□ pro rozvoj rekreační vybavenosti a související podpůrné vybavenosti a infrastruktury, zejména:

□ podél řek Sázavy a Berounky jako hlavních tras vodní turistiky,

□ ve vazbě na pěší a cyklistické trasy nadmístního významu,

□ v lokalitách a oblastech s významným potenciálem rekreace u vody,

□ v územích s potenciálem pro krátkodobou rekreaci a v zázemí významných center osídlení,

□ v zázemí a v okrajových částech CHKO Brdy.

Změna č. 3 potvrzuje využití stávajícího kempu na břehu vodní nádrže Slapy.

e) podporu hospodářského rozvoje a vznik nových pracovních příležitostí, s preferencí ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);

Změna územního plánu neřeší tuto prioritu.

f) doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (půdoochrannou, protierozní, vodoochrannou, krajinnotvornou);

Obsah změny územního plánu neřeší doplnění krajinných prvků.

g) stabilizaci a rozvoj zásobování území energiemi, zejména v republikových a nadmístních souvislostech;

Změna územního plánu neřeší tuto prioritu.

h) podporu opatření k ochraně a obnově jakosti vod, přirozeného vodního koloběhu v území a schopnosti území zadržovat vodu (infiltrace, retence);

Změna územního plánu využívá regulaci minimálního podílu zeleně na stavebním pozemku určeném k výstavbě pro všechny zastavitelné rozvojové plochy.

i) preventivní ochranu území před současnými i předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru s cílem minimalizovat negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, přičemž za chráněné zájmy jsou považovány především životy a zdraví osob, životní prostředí a majetek.

Změna územního plánu neřeší tuto prioritu.

(08) Vytvářet územní podmínky pro realizaci rozvojových aktivit v oblastech s oslabenou strukturou osídlení a slabou hospodářskou základnou, v okrajových částech Středočeského kraje v koordinaci se sousedními kraji.

Změna územního plánu nenavrhuje podmínky, které by přispívaly k řešení specifických problémů ve specifických oblastech.

(09) Podporovat rozvoj územních a kooperačních vazeb okrajových oblastí kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Libereckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem zlepšení dostupnosti a zkvalitnění obslužných funkcí spádových center osídlení.

Změna územního plánu neřeší podmínky pro zlepšení dostupnosti sousedních krajů, významných center osídlení případně dostupnost významných regionálních center osídlení.

ROZVOJOVÁ OBLAST REPUBLIKOVÉHO/KRAJSKÉHO VÝZNAMU, ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Správní území obce Nalžovice se nenachází v žádné rozvojové oblasti ani ose. Správní území obce Nalžovice se nenachází v žádné nadmístní specifické oblasti.

KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Na správní území města zasahuje následující záměr dopravní infrastruktury:

VD3 – Koridor vodní cesty Vltava, Třebenice, ř. km 92,0 – hranice Jihočeského kraje

Změna územního plánu tento záměr respektuje a nijak nemění jeho stávající vymezení v územním plánu.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V řešeném území se nachází nadregionální biokoridor **NK 60 Štěchovice – Hlubocká obora**, regionální biocentrum **RC 1389 Vymyšlenská pěšina, Albertovy skály** a regionální biokoridor **RK 291 Vymyšlenská pěšina – Vrbsko**. Změna č. 3 upravuje vymezení regionálního biokoridoru RBK 291/NA06-NA07 v souladu s vydanou Aktualizací č. 3 ZÚR. Ostatní prvky nadregionálního nebo regionálního územního systému ekologické stability nejsou změnou č. 3 dotčeny.

E VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY

Změna územního plánu prověřila následující body zadání:

1) V návrhu Změny č. 3 ÚP Nalžovice budou prověřeny následující plochy:

Plocha č. 1

k.ú.	p.č.	Navrhované využití	Současné využití dle platného ÚP	Výměra (cca. m ²)
Nalžovice	638	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (zastavitelná plocha - výstavba RD)	plochy zemědělské	3 000 m ²

Plocha byla prověřena a zapracována do návrhu jako plocha změny Z.14 s využitím SV – bydlení venkovské.

Plocha č. 2

k.ú.	p.č.	Navrhované využití	Současné využití dle platného ÚP	Výměra (cca. m ²)
Nalžovice	191/1	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (zastavitelná plocha - výstavba RD)	plochy zemědělské	2 200 m ²

Plocha byla prověřena a zapracována do návrhu jako plocha změny Z.17 s využitím SV – bydlení venkovské.

Plocha č. 3

k.ú.	p.č.	Navrhované využití	Současné využití dle platného ÚP	Výměra (cca. m ²)
Nalžovice	1339 (část)	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (zastavitelná plocha - výstavba RD)	plochy zemědělské	2 000 m ²

Plocha byla prověřena a zapracována do návrhu jako plocha změny Z.13 s využitím SV – bydlení venkovské.

Plocha č. 4

k.ú.	p.č.	Navrhované využití	Současné využití dle platného ÚP	Výměra (cca. m ²)
Nalžovice	1015 (část)	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (zastavitelná plocha – výstavba RD)	plochy zemědělské	2 900 m ²

Plocha byla prověřena a zapracována do návrhu jako část plochy změny Z.18 s využitím SV – bydlení venkovské a ZZ – zeleň zahradní a sadová. Kvůli vymezení zeleného pásu na rozhraní s krajinou plocha mírně rozšířena oproti podnětu. Hloubka pozemků požadovaná v podnětu na změnu je zde cca 30 m, což je optimální pro zástavbu rodinnými domy a s ohledem na využitelnost pozemků není vhodné ji zužovat.

Plocha č. 5

k.ú.	p.č.	Navrhované využití	Současné využití dle platného ÚP	Výměra (cca. m ²)
Nalžovice	1400	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (zastavitelná plocha – výstavba garáže)	plochy zemědělské	800 m ²

Plocha byla prověřena a zapracována do návrhu jako plocha změny Z.19 s využitím SV – bydlení venkovské.

Plocha č. 6

k.ú.	p.č.	Navrhované využití	Současné využití dle platného ÚP	Výměra (cca. m ²)
Nalžovice	1014 (část)	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (zastavitelná plocha – výstavba RD)	plochy zemědělské	15 000 m ²

Plocha byla prověřena a zapracována do návrhu jako část plochy změny Z.18 s využitím SV – bydlení venkovské, PU – veřejná prostranství všeobecná a ZZ – zeleň zahradní a sadová. Plocha je vymezena odlišně od zadání v rozsahu cca 16 000 m² na základě dodaného geometrického plánu.

Plocha č. 7

k.ú.	p.č.	Navrhované využití	Současné využití dle platného ÚP	Výměra (cca. m ²)
Nalžovické Podhájí	1444 / 1445	zeleň soukromá (zahrady) – zahrada u RD bez možnosti výstavby	plochy zemědělské	4 600 m ²

Plocha byla prověřena a zapracována do návrhu jako plocha změny K.7 s využitím ZZ – zeleň zahradní a sadová.

Plocha č. 9

k.ú.	p.č.	Navrhované využití	Současné využití dle platného ÚP	Výměra (cca. m ²)
Nalžovice	1590	plocha rekreace – kemp/ rekreace hromadná (plocha stabilizovaná – uvedení do souladu se skutečným stavem v území)	plochy zemědělské	13 000 m ²

Plocha byla prověřena a zapracována do návrhu jako plocha změny Z.20 s využitím RH – rekreace hromadná.

Plocha č. 10

k.ú.	p.č.	Navrhované využití	Současné využití dle platného ÚP	Výměra (cca. m ²)
Nalžovice	997/1, 997/2 (část)	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (zastavitelná plocha – výstavba RD)	plochy zemědělské	2 700 m ²

Plocha byla prověřena a zapracována do návrhu jako plocha změny Z.16 s využitím SV – bydlení venkovské ve východní části plochy a ZZ – zeleň zahradní a sadová v západní části plochy.

Plocha č. 11

k.ú.	p.č.	Navrhované využití	Současné využití dle platného ÚP	Výměra (cca. m ²)
Nalžovice	1084 (část)	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (zastavitelná plocha – výstavba RD)	plochy zemědělské	1 200 m ²

Plocha byla prověřena a zapracována do návrhu jako plocha změny Z.15 s využitím SV – bydlení venkovské.

Plocha č. 12

k.ú.	p.č.	Navrhované využití	Současné využití dle platného ÚP	Výměra (cca. m ²)
Nalžovice	st. 593, st. 594, 595/3, st. 580, st. 578, st. 577, 771/1, 581/1 atd.	plocha občanské vybavenosti – transformace stávajícího nevyužívaného průmyslového areálu bývalého lihovaru (brownfield) na plochu OV – sociální bydlení apod.	plocha výroby (stabilizovaná)	8 200 m ²

Plocha byla prověřena a zapracována do návrhu jako plocha transformace T.1 s využitím OV – občanské vybavení veřejné.

Další požadavky na obsah Změny č. 3 ÚP

- návrh Změny č. 3 ÚP bude řešit rovněž úpravu stávajících regulativů ploch s rozdílným způsobem využití (stabilizovaných a zastavitelných)

Návrh upravuje regulativy plochy OV – občanské vybavení veřejné, kde doplňuje do přípustného funkčního využití sociální bydlení. Návrh dále upravuje regulativ plochy NU – přírodní všeobecné. Pro specifické využití v zastavěném území upřesňuje plochu NU.s – přírodní všeobecné sídelní s rozšířenou možností využití při zachování ochrany a funkce dotčených prvků ÚSES.

- návrh Změny č. 3 ÚP může případně stanovit etapizaci zástavby v ploše OV7

Návrh nestanovuje etapizaci zástavby v ploše Z.6 (plocha OV7 před úpravou do jednotného standardu).

- návrh bude zpracován v souladu s aktuálním zněním Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, především ve smyslu vyhodnocení souladu s vydanou Aktualizací č. 3 ZÚR (úprava některých vymezených prvků územního systému ekologické stability na regionální a nadregionální úrovni)

Návrh upravil vymezení regionálního biokoridoru RBK 291/NA06-NA07 v souladu s vydanou Aktualizací č. 3 ZÚR.

Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 3 územního plánu Nalžovice na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona)

Dokumentace Vyhodnocení vlivů Změny č. 3 ÚP na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) nebude zpracována (dle stanoviska KÚSK č.j.: 156771/2023/KUSK)

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu Změny č. 3 územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

V rámci Změny č. 3 ÚP nebude zpracováno variantní řešení návrhu.

Návrh je zpracováván bez variant.

Vzhledem k absenci takového řešení a jednoznačnosti navrhovaných změn/úprav bude Změna č. 3 ÚP pořízena zkráceným postupem dle § 55a – 55c stavebního zákona.

Změna č. 3 ÚP Nalžovice bude zpracována v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy, v platném znění.

Dokumentace návrhu územního plánu bude zpracována v potřebném rozsahu dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění

I) Návrh Změny č. 3 ÚP – závazná část

1) Textová část návrhu Změny č. 3 ÚP

2) Grafická část návrhu Změny č. 3 ÚP

- výkres základního členění území (1:5 000)***
- hlavní výkres (1:5 000)***
- výkres VPS, VPO a asanací (1:5 000)***

II) Odůvodnění návrhu Změny č. 3 ÚP

1) Textová část odůvodnění návrhu Změny č. 3 ÚP

2) Grafická část odůvodnění návrhu Změny č. 3 ÚP

- koordinační výkres (1:5 000)***
- výkres širších vztahů***
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu (1:5 000)***

Změna č. 3 ÚP bude rovněž zpracována a odevzdána v digitální podobě v strojově čitelném formátu.

Počet odevzdaných paré - 2 x návrh Změny č. 3 ÚP (návrh pro „veřejné projednání“)

- 3 x Změna č. 3 ÚP + 3 x úplné znění Územního plánu pro vydání.

Zároveň musí být před vydáním Změny č. 3 ÚP zpracováno úplné znění Územního plánu Nalžovice (právní stav).

Dokumentace bude odevzdána v požadovaném rozsahu

Navrhovaný obsah Změny č. 3 územního plánu Nalžovice – doplnění 04/2024 schváleno usnesením zastupitelstva obce Nalžovice č. 48/2024

1) V návrhu Změny č. 3 ÚP Nalžovice bude prověřena následující nová zastavitelná plocha (doplnění) a dále plocha vymezená za účelem redukce stávající zastavitelné plochy:

Plocha č. 14

k.ú.	p.č	Navrhované využití	Současné využití dle platného ÚP	Výměra (cca. m ²)
Nalžovice	920,	plochy zemědělské (nezastavěné území) -	plochy smíšené obytné -	17 000 m ²

921, 922	jedná se o redukci části stávající zastavitelné plochy smíšené obytné OV7	bydlení venkovské (část zastavitelné plochy OV7)	
-------------	---	--	--

Plocha byla zapracována do návrhu jako rušená plocha změny Z.6 s využitím AU – zemědělské všeobecné.

Dále budou v ÚP provedeny opravy chyb vzniklých při vymezování jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem využití – opravy druhu stabilizovaných ploch dle skutečného stavu v území.

Chyby při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití nebyly identifikovány.

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

Vyhodnocení vlivů Změny č. 3 ÚP na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) nebude zpracováno (dle stanoviska KÚSK č.j.: 156771/2023/KUSK)

G SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů Změny č. 3 ÚP na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) nebude zpracováno (dle stanoviska KÚSK č.j.: 156771/2023/KUSK)

H STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů Změny č. 3 ÚP na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) nebude zpracováno (dle stanoviska KÚSK č.j.: 156771/2023/KUSK)

I KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3

Změny prováděné změnou č. 3 lze zařadit do dvou okruhů. Prvním z nich jsou změny věcného charakteru související zejména rozhodnutím o obsahu změny územního plánu. Druhým okruhem jsou změny související s převodem do jednotného standardu a změnou obsahu a struktury územního plánu dle nového stavebního zákona. Pro lepší přehlednost je snahou tyto úpravy oddělit.

I.1 VĚCNÉ ZMĚNY

Jednotlivé věcné změny jsou trojího typu – aktualizace zastavěného území, změna vymezení ÚSES a změna využití a / nebo regulativů využití jednotlivých ploch.

Aktualizace zastavěného území vyplývá přímo ze samotného stavebního zákona. Do zastavěného území byly v rámci aktualizace zahrnuty zejména:

- a) zastavěné stavební pozemky,
- b) stavební proluky,
- c) další oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky.

Zastavěné území bylo aktualizováno k 5. 8. 2024.

Změna vymezení prvků ÚSES byla vyvolána aktualizací č. 3 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, která upravuje trasu regionálního biokoridoru RBK.291. Změna č. 3 proto ruší funkční i nefunkční úsek RBK.291/NA06-NA07 a nahrazuje je funkčním prvkem RBK.291/NA06-NA07 podél toku Musík, který zpřesňuje trasu vymezenou v ZÚR.

Při revizi ÚSES byly dále upraveny nefunkční úseky RBK.291/NA05-NA06 a RBK.291/NA04-NA06 tak, aby nezasahovaly do zaplacených částí pozemků a zahrad, které funkci biokoridoru nemohou plnit.

Z.13 – část pozemku parc. č. 1339 v k. ú. Nalžovice o rozloze 0,22 ha byla vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské. Jedná se o nezastavěné území jižně od okraje současně zastavěného území Nalžovic, druhá strana komunikace je již obestavěná. Důvodem zařazení je požadavek vlastníků na výstavbu rodinného domu.

Z.14 – pozemek parc. č. 638 v k. ú. Nalžovice o rozloze 0,3 ha byl vymezen jako plocha s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské. Jedná se o nezastavěné území jižně od okraje současně zastavěného území Nalžovic, druhá strana komunikace je již obestavěná, pozemek těsně navazuje na stávající zástavbu. Důvodem zařazení je požadavek vlastníků na výstavbu rodinného domu.

Z.15 – část pozemku parc. č. 1084 v k. ú. Nalžovice o rozloze 0,12 ha byla vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské. Jedná se o nezastavěné území jižně od současně zastavěného území Nalžovic v sousedním katastru se přes komunikaci nachází usedlost. Plocha byla vymezena tak, aby ležela výlučně na zemědělské půdě III. třídy ochrany a nikoli na zemědělské půdě II. třídy ochrany, která významně zasahuje na severní část pozemku. Důvodem zařazení je požadavek vlastníků na výstavbu rodinného domu.

Z.16 – pozemek parc. č. 997/1 v k. ú. Nalžovice o rozloze 0,26 ha byl vymezen částečně ve východní části přiléhající ke stávající komunikaci jako plocha s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské (0,11 ha) a v západní části jako plocha s rozdílným způsobem využití ZZ – zeleň zahradní a sadová (0,14 ha). Jedná se o nezastavěné území západně od okraje současně zastavěného území Nalžovic v nivě bezejmenného potoka. Podmínkou výstavby je umístění objektů nové zástavby minimálně 15 m od uliční čáry mimo půdy II. třídy ochrany. Úzká a špatně dostupná západní část pozemku je určena k využití pro zahradu v souladu s využitím dle katastru. Důvodem zařazení je požadavek vlastníků na výstavbu rodinného domu.

Z.17 – pozemek parc. č. 191/1 v k. ú. Nalžovice o rozloze 0,22 ha byl vymezen jako plocha s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské. Jedná se o nezastavěné území východně od okraje současně zastavěného území Nalžovic, zbytkovou zemědělskou plochu ze tří stran obklopenou stávající zástavbou. Podmínkou výstavby je přístup na

pozemek přes současně zastavěné území. Důvodem zařazení je požadavek vlastníků na výstavbu rodinného domu.

Z.18 - části pozemků parc. č. 1014 a 1015 v k. ú. Nalžovice o rozloze 2,02 ha byly vymezeny částečně jako plocha s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské, částečně jako plocha s rozdílným způsobem využití ZS – zeleň sídelní ostatní a částečně jako plocha s rozdílným způsobem využití PU – veřejná prostranství všeobecná. Rozsah plochy SV je 1,38 ha, z toho 10 539 m² na pozemku 1014 a 3289 m² na pozemku 1015. Rozsah plochy ZS je 0,34 ha, z toho 2560 m² na pozemku 1014 a 888 m² na pozemku 1015. Rozsah plochy PU je 0,29 ha. Jedná se o nezastavěné území severně od současně zastavěného území Nalžovic. Podle platného územního plánu navazovala plocha Z.18 na plochu, Z.6, ta je však v této části změnou územního plánu částečně rušena. Lokalita spojuje dva podněty vlastníků sousedních pozemků, aby byla zřejmá celková rozloha rozvojových ploch. Navrhovaná zastavitelná plocha má rozlohu 2 ha a sousedí s výše zmíněnou lokalitou Z.6, která přes rozlohu 7,6 ha nemá vymezena žádná veřejná prostranství. Proto je na obou pozemcích v obdobném poměru navržena plocha ZS, která tento nedostatek částečně kompenzuje a zároveň má pozitivní vliv na zasažení nové zástavby do krajiny. V kontaktu se stávající komunikací je tímto vymezen prostor pro veřejné prostranství, které v lokalitě jinak chybí. Plocha ZS dále zajišťuje prostupnost lokality v severojižním směru a také vytváří žádoucí přechod sídla a krajiny. Na pozemku 1015 je kvůli vymezení zeleného pásu na rozhraní s krajinou plocha mírně rozšířena oproti podnětu. Hloubka pozemků požadovaná v podnětu na změnu je zde cca 30 m, což je optimální pro zástavbu rodinnými domy a s ohledem na využitelnost pozemků není vhodné ji zužovat. Plocha na pozemku 1014 je vymezena odlišně od zadání na základě dodaného geometrického plánu. Důvodem zařazení je požadavek vlastníků na výstavbu rodinných domů.

Z.19 - pozemek parc. č. 1400 v k. ú. Nalžovice o rozloze 0,08 ha byl vymezen jako plocha s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské. Jedná se o nezastavěné území severozápadně od okraje současně zastavěného území usedlosti Račany. Důvodem zařazení je požadavek vlastníků na výstavbu garáže. Lokalita je určena pro výstavbu doplňkových staveb k zajištění provozu a údržby historické usedlosti. Objekty nové zástavby budou umísťovány tak, aby nenarušily hmotu a charakter uzavřeného historického dvora, zeleň by měla na pozemku výrazně převažovat.

Z.20 - pozemek parc. č. 1590 v k. ú. Nalžovické Podhájí o rozloze 1,3 ha byl vymezen jako plocha s rozdílným způsobem využití RH – rekreace hromadná. Jedná se o kemp s chatkami, mobilheimy a objekty zázemí, stánkami pro karavany. Plocha se nachází mimo zastavěné území a je proto vymezena jako zastavitelná, přestože navrhované využití odpovídá současnému stavu. Důvodem zařazení je požadavek obce na uvedení do souladu se současným stavem.

Z.6 - pozemky parc. č. 920, 921 a 922 v k. ú. Nalžovice o rozloze 1,7 ha byly vymezeny jako plocha s rozdílným způsobem využití AU – zemědělské všeobecné. Touto změnou se zmenšuje rozvojová plocha Z.6 z celkové rozlohy 9,3 ha na 7,6 ha. V platném územním plánu je uvedena předchozí hodnota 10,28, toto číslo však neodpovídá reálné rozloze dle datové části. Pravděpodobně byla v grafické části v průběhu jednotlivých změn aktualizována rozloha podle průběžného zastavování lokality, v textové části však stále zůstávala původní hodnota. Dotčené pozemky jsou převážně využívány jako orná půda, jde tedy o uvedení do souladu se současným stavem. Důvodem je požadavek obce na redukci zastavitelných ploch.

T.1 - pozemky parc. č. 577, 578, 579, 580, 581/1, 581/2, 581/3, 581/4, 583, 584, 586/2, 587, 590/2, 592/2, 593, 594, 595/2, 595/3, 595/4, 771/1 a 771/2 v k. ú. Nalžovice o celkové rozloze 0,81 ha byly vymezeny jako plocha s rozdílným způsobem využití OV –

občanské vybavení veřejné. Jedná se o pozemky nevyužívaného areálu bývalého lihovaru ve vlastnictví obce. Důvodem zařazení je požadavek obce na plochu umožňující občanskou vybavenost, například výstavbu sociálních bytů.

K.7 - pozemky parc. č. 1444 a 1445 v k. ú. Nalžovické Podhájí o rozloze 0,46 ha byly vymezeny jako plocha s rozdílným způsobem využití ZZ – zeleň zahradní a sadová. Jedná se o pozemky související a společně oplocené s rodinným domem a užitkovými budovami na pozemcích 430 a 1447. Důvodem zařazení je požadavek vlastníků využívat pozemky jako zahradu.

Nová stavová plocha NU.s – přírodní všeobecná – sídelní na pozemcích 88, 91, 92, 93, 94 a 740/1 je vymezena v neměnném rozsahu oproti předchozí ploše NU. Plochou prochází regionální biokoridor RBK.291, ale zároveň se jedná o plochu v těsné blízkosti centra obce, kde je účelné umožnit využití pro veřejnost, pokud tím nebude narušena funkčnost biokoridoru. Je proto navržena úprava regulativů této specifické plochy, která nad rámec využití plochy NU podmíněně připouští pěší stezky bez živičného povrchu, mobiliář, hřiště a sportoviště přírodního charakteru s převahou nezpevněných ploch, která nenarušují funkci prvků ÚSES.

Pro plochu OV je navrženo rozšíření regulativu přípustného využití o sociální bydlení tak, aby bylo možné umístit záměr obce v transformační ploše T.1.

I.2 FORMÁLNÍ ZMĚNY SOUVISEJÍCÍ S PŘEVODEM DO JEDNOTNÉHO STANDARDU A ZMĚNOU STRUKTURY DLE NOVÉHO STAVBNÍHO ZÁKONA

Obecné dopady na textovou část jsou následující:

Mění se názvy kapitol B, F a H.

V kapitole C se mění odstavec věnovaný plochám přestavby na plochy transformační.

V kapitole F se u ploch s rozdílným způsobem využití mění odkazy na platnou vyhlášku č. 157/2024 Sb.

J VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna územního plánu nenavrhuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje.

Řešení Změny č. 3 nemá podstatný vliv na širší územní vztahy.

K VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavěné území je účelně využíváno stejně jako zastavitelné plochy. Zastavěné území bylo aktualizováno. Provedené změny jsou zřejmé jak textové, tak grafické části. V textu s vyznačením změn je v „režimu změn“ u dotčených ploch upravena výměra a zároveň v textové části odůvodnění je u dotčených ploch popsána provedená úprava.

V současné době lze evidovat využití zastavitelných ploch pro bydlení o výměře 1,14 ha. Tato hodnota koresponduje s výše uvedenou aktualizací zastavěného území. Zároveň došlo k vypuštění části rozvojové plochy Z.6 o celkové velikosti 1,7 ha, nově navržené zastavitelné plochy pro bydlení mají celkovou rozlohu 2,44 ha.

Stávající zastavěné území obsahuje minimum vhodných proluk pro budoucí zastavění. Volné pozemky pro výstavbu uvnitř zastavěného území se nachází jen na severním okraji sídla (jsou vymezeny jako plochy Z.1 a Z.2).

Zastavitelná plocha Z.5 je využita. Vzniklé pozemky jsou nadprůměrně velké, ale jsou oploceny a využívány se stávajícími domy. Další zástavbu zde s ohledem na regulativ minimální velikosti pozemku nelze vyloučit, zároveň s ní nelze počítat.

Místní část Červený nemá v platném územním plánu vymezené žádné zastavitelné plochy, Nově vymezené plochy pro 4-6 RD reagují na poptávku v lokalitě.

Specifické postavení má transformační plocha T.1, která je změnou územního plánu vymezena pro občanské vybavení. Předpokladem je využití pro sociální bydlení, plochu však nelze zahrnout do obecných ploch pro bydlení.

Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, respektive jejich přeskupení, souvisí s uspokojením poptávky po bydlení v obci. Při zohlednění velikosti obce a rozdílné nabídky a poptávky v jednotlivých místních částech je tedy nově navrhovaný rozvoj na zastavitelných plochách adekvátní a vůči velikosti sídla a demografickým prognózám přiměřený.

L VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změna územního plánu nenavrhuje prvky s podrobností regulačního plánu. Změna územního plánu též nenavrhuje odchylně stanovené požadavky na výstavbu.

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

M.1 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Metodický postup

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na půdní fond, tj. na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), bylo zpracováno dle:

- zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhlášky Ministerstva životního prostředí ČR č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF,
- vyhlášky 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu,
- vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhodnocení návrhu územního plánu z hlediska ochrany půdního fondu tvoří:

- výkres D.3 - Výkres předpokládaných záborů PF, 1 : 5 000",
- textový komentář a tabulkové přehledy.

Jednotlivé rozvojové plochy jsou značeny dle Jednotného standardu. V zastavěném území jsou to „transformační plochy" (T), mimo zastavěné území se jedná o „zastavitelné plochy" (Z). Metodika dále rozlišuje ještě "plochy změn v krajině" (K), ty však vzhledem ke svému charakteru (krajinná opatření) nebyly jako zábory půdního fondu vyhodnocovány. Rozvojové plochy jsou označeny písmenem a pořadovým číslem.

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF

Řešené území je částečně zemědělsky využívané, zemědělská půda tvoří 48% všech pozemků v řešeném území.

Pro katastrální území Nalžovice i Nalžovické Podhájí byly zpracovány komplexní pozemkové úpravy.

Podél vodních toků v jižní části území se nachází meliorované pozemky. Zasahuje do nich zastavitelná plocha Z.16.

Celková rozloha zastavitelných a transformačních ploch a ploch změn v krajině: 5,79 ha

z toho pro hromadnou rekreaci - kemp	1,30 ha
pro občanskou vybavenost místo bývalého lihovaru	0,81 ha
pro obytnou výstavbu a zeleň	3,68 ha

Rozloha ploch s dopadem na ZPF: 3,632 ha

Následuje odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch.

Z.13 – celková rozloha 0,22 ha, využití SV

Plocha je určena pro výstavbu maximálně 2 rodinných domů. Navazuje na jižní okraj současně zastavěného území Nalžovic. Jedná se o druhou stranu jednostranně obestavěné komunikace. Nachází se na půdách V. třídy ochrany. Druh pozemku podle katastru nemovitostí je trvalý travní porost.

Z.14 – celková rozloha 0,3 ha, využití SV

Plocha je určena pro výstavbu maximálně 2 rodinných domů. Navazuje na jižní okraj současně zastavěného území Nalžovic. Druhá strana jednostranně obestavěné komunikace navazuje na stávající zástavbu. Nachází se na půdách V. třídy ochrany. Druh pozemku podle katastru nemovitostí je trvalý travní porost.

Z.15 – celková rozloha 0,12 ha, využití SV

Plocha je určena pro výstavbu jednoho rodinného domu. Jedná se o nezastavěné území jižně od současně zastavěného území Nalžovic. V sousedním katastru se přes komunikaci nachází usedlost. Nachází se na půdách III. třídy ochrany. Druh pozemku podle katastru nemovitostí je orná půda.

Z.16 – celková rozloha 0,26 ha, využití SV, ZZ

Plocha o výměře 0,11 ha je určena pro výstavbu jednoho rodinného domu, západní část o výměře 0,14 ha je vymezena pro zahradu. Jedná se o nezastavěné území západně od okraje současně zastavěného území Nalžovic v nivě bezejmenného potoka. Nachází se na

půdách II. a V. třídy ochrany. Objekty nové zástavby budou umístovány minimálně 15 m od uliční čáry mimo půdy II. třídy ochrany. Druh pozemku podle katastru nemovitostí je zahrada. Úzká a špatně dostupná západní část pozemku je určena k využití pro zahradu v souladu s využitím dle katastru.

Z.17 – celková rozloha 0,22 ha, využití SV

Plocha je určena pro výstavbu jednoho rodinného domu. Na zbytkové území zemědělské plochy navazuje ze severu, západu i jihu stávající zástavba. Přístup na pozemek je zajištěn přes zastavěné území. Nachází se na půdách V. třídy ochrany. Druh pozemku podle katastru nemovitostí je orná půda.

Z.18 – celková rozloha 2,02 ha, využití SV, ZS, PU

Plocha navazuje na zastavitelné území, je navržena v rozsahu pro cca 20 RD tak, aby vytvořila cílovou hranu zástavby ze severní strany sídla. Dopravní dostupnost je zajištěna ze stávající komunikace. Po obvodu plochy je navržena přechodová zeleň mezi sídlem a krajinou. Nachází se na půdách IV. a V. třídy ochrany. Druh pozemku podle katastru nemovitostí je orná půda.

Z.19 – celková rozloha 0,08 ha, využití SV

Plocha je určena pro výstavbu doplňkových staveb k zajištění provozu a údržby historické usedlosti. Jedná se o nezastavěné území těsně přiléhající k současně zastavěnému území usedlosti Račany. Nachází se na půdách V. třídy ochrany. Druh pozemku podle katastru nemovitostí je trvalý travní porost.

K.7 – celková rozloha 0,41 ha, využití ZZ

Plocha je určena pro zahradu navazující na současně zastavěný pozemek rodinného domu. Nachází se na půdách IV. a V. třídy ochrany. Druh pozemku podle katastru nemovitostí je trvalý travní porost.

Plochy jsou dále odůvodněny v kapitole I

Vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu je uvedeno v následující tabulce.

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
			I.	II.	III.	IV.	V.
Bydlení venkovské		2,444	0	0,044	0,117	0,691	1,593
Z.13	SV	0,224	0	0	0	0	0,224
Z.14	SV	0,303	0	0	0	0	0,303
Z.15	SV	0,117	0	0	0,117	0	0
Z.16	SV	0,113	0	0,044	0	0	0,07
Z.17	SV	0,22	0	0	0	0	0,22
Z.18	SV	1,383	0	0	0	0,691	0,692
Z.19	SV	0,084	0	0	0	0	0,084
Plochy bydlení celkem		2,444	0	0,044	0,117	0,691	1,593
Zeleň sídelní ostatní		0,345	0	0	0	0,104	0,241
Z.18	ZS	0,345	0	0	0	0,104	0,241
Zeleň - zahrady a sady		0,553	0	0	0	0,226	0,327

Z.16	ZZ	0,143	0	0	0	0	0,143
K.07	ZZ	0,41	0	0	0	0,226	0,184
Plochy zeleně celkem		0,898	0	0	0	0,33	0,568
Veřejná prostranství všeobecná		0,29	0	0	0	0,091	0,198
Z.18	PU	0,29				0,091	0,198
Plochy veřejných prostranství celkem		0,29	0	0	0	0,091	0,198
Zábor ZPF celkem		3,632	0	0,044	0,117	1,021	2,161

Změna č. 3 dále ruší část zastavitelné plochy Z.06 o rozloze 1,7 ha s využitím SV – smíšené obytné venkovské, které převádí na nezastavitelnou plochu AU – zemědělské všeobecné. Rozsah ploch navrácených do ZPF je uveden v následující tabulce.

Označení plochy	Navržené využití	Předchozí využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Rušený zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
				I.	II.	III.	IV.	V.
Z.06	AU	SV	1,685	0	0,227	0	0	1,457

M.2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Z hlediska ochrany pozemků určených pro plnění funkcí lesa sleduje vyhodnocení zejména dvě skutečnosti. Jednak zda je navrhován zábor těchto pozemků, a dále pak přiblížení záměrů k hranici lesa na vzdálenost kratší než 30 metrů (k dotčení pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa dává souhlas příslušný orgán státní správy lesů).

Lesy se v řešeném území nachází zejména v severní části území. Na jih od Nalžovického Podhájí se vyskytují pouze ve formě menších či větších remízů.

Změnou č. 3 nedochází k přímému dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa. Všechny lesní pozemky jsou zařazeny do ploch se způsobem využití "LU – lesní všeobecné".

Změnou č. 3 nedochází ani k dotčení pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa. Hranice 30 m od okraje lesa v souladu se zákonem 289/1995 Sb. není v grafické části zobrazena, neboť dosud neproběhla aktualizace ÚAP. V koordinačním výkrese je zobrazena hranice 50 m, která zasahuje do plochy Z.19. Nejmenší vzdálenost této plochy od okraje lesa je však 36,8 m.

N VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po veřejném projednání.

O POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDEM

Soulad změny územního plánu s jednotným standardem v části "dat" je doložen prostřednictvím přehledu a protokolů ETL nástroje. Výsledek kontroly ETL nástrojem tvoří přílohu č. 1 k odůvodnění.

Protokol uvádí dvě chyby - „Pro název souboru 'X_PlochyZmen_p_rusene' v adresáři 'DUP_540790_Z3/Data' chybí přípony ['.xml']" a „Pro název souboru 'X_USES_p_rusene' v adresáři 'DUP_540790_Z3/Data' chybí přípony ['.xml']". Adresář však soubory .xml obsahuje.

Změna územního plánu respektuje požadavky stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

P TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN.

Text s vyznačením změn tvoří přílohu č. 2 k odůvodnění této změny.

Q ÚDAJE O TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

Odůvodnění změny územního plánu se skládá z textové a grafické části.

Textová část odůvodnění změny se skládá celkem z 29 stran formátu A4.

Grafická část odůvodnění změny se skládá z následujících výkresů:

4 - Koordinační výkres	1 : 5 000
5 - Výkres širších vztahů	1 : 50 000
6 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
7 - Schéma věcných změn	1 : 25 000