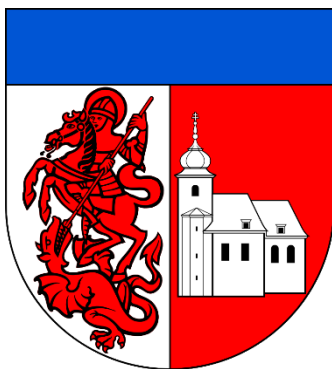




ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE LICHOCEVES – NOUTONICE

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení orgánu, který změnu územního plánu vydal

Zastupitelstvo obce Lichoceves

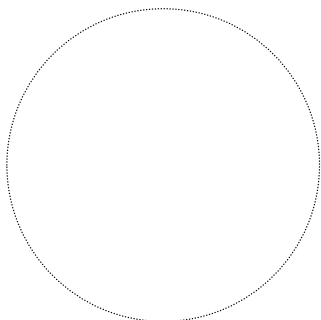
datum nabytí účinnosti změny územního plánu

jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

Jana Muchová,
starostka obce Lichoceves

otisk úředního razítka

podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele



.....

ZADAVATEL:

Obec Lichoceves, č. p. 20, 252 64 Lichoceves

Určený zastupitel: Dita Masopustová, zastupitelka obce

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Lichoceves, č. p. 20, 252 64 Lichoceves

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jana Muchová, starostka obce

Obecní úřad Lichoceves zajišťuje dle ustanovení § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 tohoto zákona prostřednictvím smluvního pořizovatele, Mgr. Bc. Jindřicha Felcmana, Ph.D.

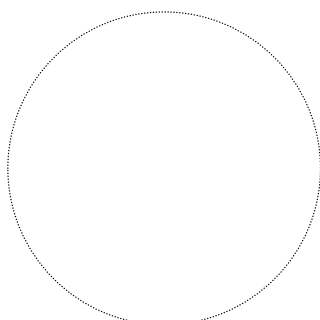
ZPRACOVATEL:

**šindlerová
felcman**

prostorové plánování
rozvoj území
stavební právo

Zodpovědná projektantka:

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor architektura, osvědčení ČKA č. 04 019



Zpracovatelský tým:

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor architektura (urbanismus, koordinace)

Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ph.D. (regulace, právní supervize)

Ing. Václav Hofman (grafické zpracování, GIS)

Datum:

Červenec 2022

OBSAH DOKUMENTACE

ZMĚNY Č. 2 ÚPO LICHOCESVES – NOUTONICE

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice

1	Textová část Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice	5
2	Grafická část Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice	9
	B.1 – HLAVNÍ VÝKRES: KOMPLEXNÍ URBANISTICKÝ NÁVRH FUNKČNÍHO VYUŽITÍ PLOCH	1:5 000
	B.2 – TECHNICKÉ VYBAVENÍ ÚZEMÍ: DOPRAVA	1:5 000
	B.3 – TECHNICKÉ VYBAVENÍ ÚZEMÍ: ZÁS. VODOU, KANAL. DEŠŤOVÁ A SPLAŠKOVÁ, VODNÍ TOKY	1:5 000
	B.4 – TECHNICKÉ VYBAVENÍ ÚZEMÍ: ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM, ENERGETIKA, SPOJE	1:5 000
	B.5 – MÍSTNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)	1:5 000
	B.7 – VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	1:5 000

Odůvodnění Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice

3	Textová část Odůvodnění Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice	13
A	Postup pořízení Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice	15
B	Vyhodnocení přezkoumání Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice podle § 53 odst. 4 stavebního zákona	16
C	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	31
D	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	32
E	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	34
F	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR	35
G	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	36
H	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	40
I	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL	42
J	Text platného ÚPO Lichoceves – Noutonice	49
K	Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice	66
L	Seznam použitých zkratk	67
M	Seznam použitých podkladů	68
4	Grafická část Odůvodnění Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice	71
	B.8 – KOORDINAČNÍ VÝKRES	1:5 000
	B.9 – VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1:5 000

1 TEXTOVÁ ČÁST

ZMĚNY č. 2 ÚPO LICHOCESVES – NOUTONICE

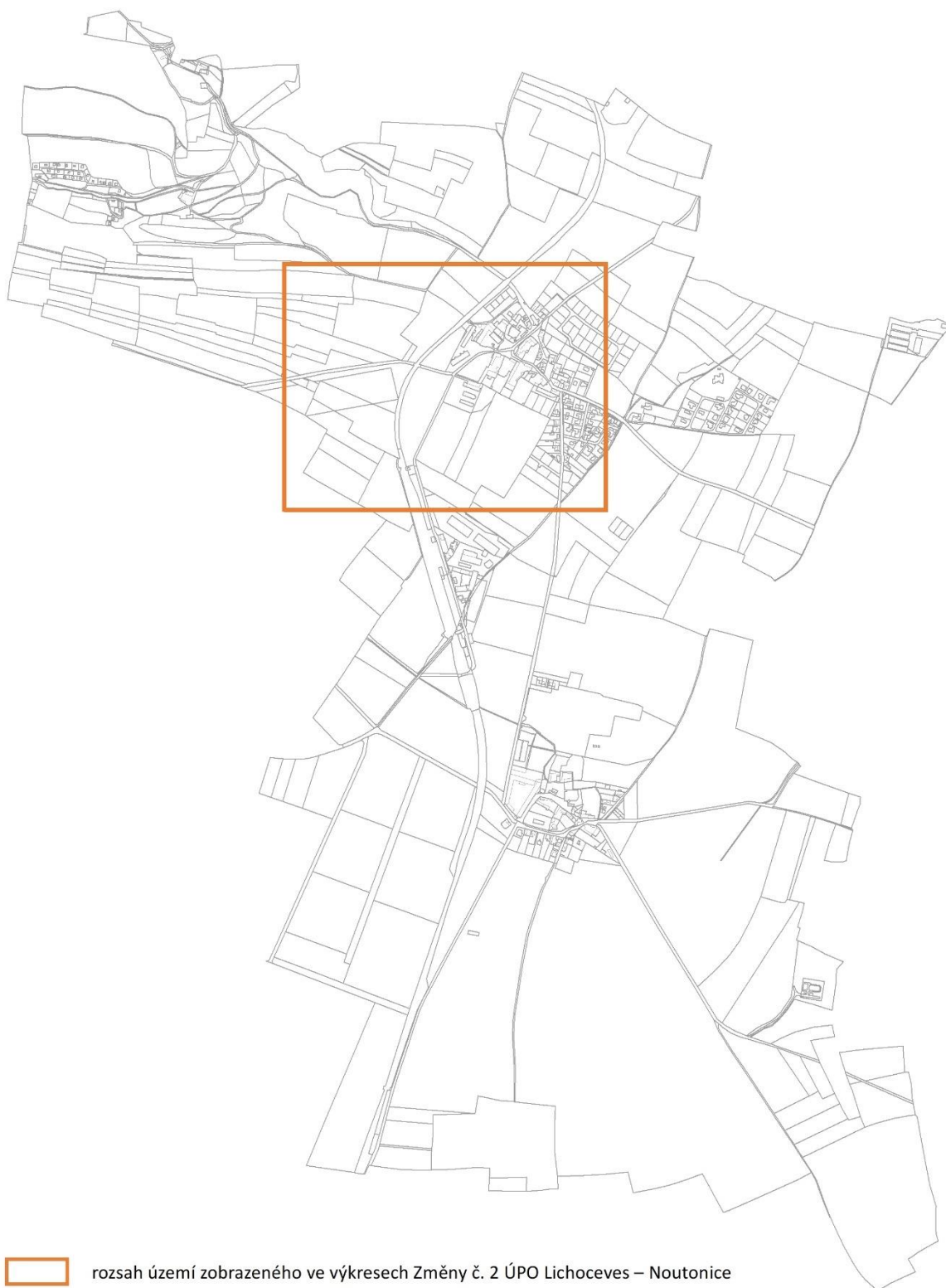
Textová část Územního plánu obce Lichoceves – Noutonice (dále jen „ÚPO Lichoceves – Noutonice“) ve znění Změny č. 1 se nemění.

Text platného ÚPO Lichoceves – Noutonice ve znění Změny č. 1 je obsahem kapitoly J. Odůvodnění této Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice.

2 GRAFICKÁ ČÁST

ZMĚNY č. 2 ÚPO LICHOCESVES – NOUTONICE

Všechny výkresy Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice jsou zpracovány v rozsahu jednoho výřezu správního území obce Lichoceves (viz následující schéma):



Předmětem řešení grafické části Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice jsou všechny jevy zobrazené ve výkresech nad katastrální mapou.

Seznam výkresů

B.1 – HLAVNÍ VÝKRES: KOMPLEXNÍ URBANISTICKÝ NÁVRH FUNKČNÍHO VYUŽITÍ PLOCH	1:5 000
B.2 – TECHNICKÉ VYBAVENÍ ÚZEMÍ: DOPRAVA	1:5 000
B.3 – TECHNICKÉ VYBAVENÍ ÚZEMÍ: ZÁS. VODOU, KANAL. DEŠŤOVÁ A SPLAŠKOVÁ, VODNÍ TOKY	1:5 000
B.4 – TECHNICKÉ VYBAVENÍ ÚZEMÍ: ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM, ENERGETIKA, SPOJE	1:5 000
B.5 – MÍSTNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)	1:5 000
B.7 – VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	1:5 000

3 TEXTOVÁ ČÁST

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 ÚPO LICHOCESVES – NOUTONICE

A. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 2 ÚPO LICHOCES – NOUTONICE

A.1 Schválení podnětu na pořízení Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice

Zastupitelstvo obce Lichoceves **rozhodlo o pořízení** Změny č. 2 Územního plánu obce Lichoceves – Noutonice (dále též jen „ÚPO Lichoceves – Noutonice“) **zkráceným postupem** dle § 55a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) na 18. zasedání zastupitelstva obce dne 21. 3. 2022.

Přílohou tohoto usnesení zastupitelstva obce byl návrh obsahu Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice a stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 142532/2021/KUSK ze dne 1. 12. 2021 dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona. V tomto stanovisku bylo podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, konstatováno, **že lze vyloučit významný vliv** Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry **na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí** stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence krajského úřadu. V tom samém stanovisku krajského úřadu bylo zároveň konstatováno, že krajský úřad jakožto orgán posuzování vlivů na životní prostředí dle ustanovení § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č. 2 Územního plánu obce Lichoceves – Noutonice na životní prostředí (tzv. SEA).**

Na 18. zasedání zastupitelstva obce dne 21. 3. 2022 schválilo taktéž Zastupitelstvo obce Lichoceves dle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona uzavření příkazní smlouvy s Mgr. Jindřichem Felcmanem, Ph.D., jejíž předmětem je zajištění činností pořizovatele Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice.

Na 18. zasedání zastupitelstva obce dne 21. 3. 2022 schválilo taktéž Zastupitelstvo obce Lichoceves ve smyslu § 47 odst. 1 stavebního zákona určeným zastupitelem pro pořízení Změny č. 2 ÚP Lichoceves – Noutonice zastupitelku obce Ditu Masopustovou.

A.2 Veřejné projednání návrhu Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice

Bude doplněno pořizovatelem po ukončení veřejného projednání ve smyslu ustanovení § 52 odst. 1 stavebního zákona.

B. VYHODNOCENÍ ZMĚNY č. 2 ÚP LICHOCES – NOUTONICE PODLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

B.1. Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice s Politikou územního rozvoje ČR

20. 7. 2009 byla usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. července 2009 schválena Politika územního rozvoje ČR. Dne 15. 4. 2015 byla Usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. dubna 2015 schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR, dne 2. 9. 2019 byla Usnesením vlády ČR č. 629 ze dne 2. září 2019 schválena Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje ČR, dne 2. 9. 2019 byla Usnesením vlády ČR č. 630 ze dne 2. září 2019 schválena Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje ČR, dne 17. 8. 2020 byla Usnesením vlády ČR č. 833 ze dne 17. srpna 2020 schválena Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje ČR a dne 12. 7. 2021 byla Usnesením vlády ČR č. 618 ze dne 12. července 2021 schválena Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“). Dle § 31 stavebního zákona je PÚR ČR nadřazeným právně závazným dokumentem pro vydávání územních plánů, a proto také Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice musí být s PÚR ČR ve znění jejích Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 v souladu.

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice navrhuje pouze dílčí úpravy řešení platného ÚPO Lichoceves – Noutonice, které mají pouze velmi omezený vliv na naplňování požadavků stanovených v PÚR ČR. Na většinu požadavků PÚR ČR nemá řešení Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice žádný vliv. **Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice s PÚR ČR je provedeno pouze v rozsahu těch požadavků, na něž má nebo může mít řešení Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice potenciální vliv.**

Z PÚR ČR vyplývají pro řešení Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice níže uvedené vybrané relevantní požadavky (*uvedeny kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice s vybranými relevantními požadavky PÚR ČR je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem PÚR ČR:

B.1.1. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

(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 atrakce. 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.*

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice respektuje všechny identifikované hodnoty území obce Lichoceves.

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vymezuje 4 plochy změn. Plochy změn SMS5a, SMS5b a SMS6 pro obytná a smíšená území a plochu změny VN2 pro výrobu a služby. Plocha SMS5a je vymezena v rámci zastavěného území sídla Noutonice a jedná se tak o plochu přestavby vymezenou s cílem revitalizace a kultivace historického jádra Noutonice. Zastavitelná plocha SMS5b na plochu SMS5a přímo navazuje, přičemž vyplňuje obtížně zemědělsky obhospodařovatelný klín zemědělského půdního fondu mezi stávajícím zemědělským skladovým areálem, železnicí a silnicí III/2406. Vymezením plochy SMS5b jsou tak vytvořeny podmínky ke kompaktnímu rozvoji sídla Noutonice na obtížně využitelné „zbytkové“ ploše zemědělského půdního fondu. Plochy změn SMS6 a VN2 jsou vymezeny na zemědělských pozemcích mezi železnicí a silnicemi III/2406 a III/00715. Vymezení těchto ploch respektuje urbanistickou koncepci platného ÚPO Lichoceves – Noutonice, kdy plochy respektují bariéru železnice, která tvoří přirozenou západní hranici růstu zástavby sídla Noutonice. Zároveň nové plochy změn navazují na plochy změn, které vymezuje platný ÚPO Lichoceves – Noutonice. Celkově tak Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vytváří podmínky pro kompaktní a koncentrický rozvoj sídla Noutonice a nevymezuje nové plochy ve volné krajině, ale nové rozvojové záměry vymezuje do nekonfliktních ploch, kde nedochází k negativnímu ovlivňování charakteru volné krajiny obce Lichoceves. Zároveň Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice chrání volnou krajinu před novými nadměrnými zábory zemědělského půdního fondu, před fragmentací krajiny a před zhoršováním její prostupnosti. Nově vymezované zastavitelné plochy jsou rovněž svým rozsahem zcela zanedbatelné v kontextu území Přírodního parku Okolí Okeře a Budče. Všechny nově vymezené zastavitelné plochy SMS5b, SMS6 a VN2 jsou navíc vymezené v urbanistických prolukách vymezených západním okrajem zástavby Noutonice a tělesem železniční trati, tedy ve zbytkových enklávách krajiny vklíněné mezi existující zástavbu a železniční trať. Stanovenou maximální výškou zástavby 12 metrů od úrovně terénu je zajištěno, aby zástavba netvořila

nežádoucí výškovou ani hmotovou dominantu. Rozvoj zástavby v tomto místě tak nemůže narušit hodnoty chráněné institutem přírodního parku.

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice přemísťuje současný zemědělský areál do nově vymezených ploch SMS6 a VN2 mimo historické jádro sídla Noutonice, čímž jsou vytvořeny podmínky pro možnou revitalizaci západní části historické návsi sídla Noutonice. Přemístěním zemědělského areálu dojde k eliminaci negativních jevů, které způsobuje provoz areálu a jeho dopravní obsluha. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice tak vytváří podmínky pro revitalizaci historického jádra dříve samostatné vsi Noutonice, čímž je rozvíjena jeho historická hodnota.

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice nepředstavuje žádné vlivy na civilizační hodnoty v obci Lichoceves.

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

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vymezuje plochu SMS5a v rámci zastavěného území sídla Noutonice, celá plocha navíc není vymezená na pozemcích zemědělského půdního fondu, u této plochy tak nedochází k žádným novým záborům zemědělského půdního fondu a je hospodárně využíváno zastavěné území. Plocha změny SMS5b na plochu SMS5a přímo navazuje. Tato plocha vyplňuje obtížně zemědělsky obhospodařovatelný klín zemědělského půdního fondu mezi stávajícím zemědělským areálem, železnicí a silnicí III/2406. Dochází tak ke kompaktnímu rozvoji sídla Noutonice na obtížně využitelné „zbytkové“ ploše zemědělského půdního fondu.

Plochy změn SMS6 a VN2 jsou vymezeny ve vazbě na zastavěné území sídla Noutonice a jejich účel je pro přemístění skladovacího areálu a sušičky rostlinných zemědělských produktů z nevyhovující lokality v historickém jádru sídla Noutonice. Tento zemědělský areál tvoří zázemí pro místní farmáře, kteří dohromady obhospodařují téměř 2 500 ha orné půdy v okolí. Plochy změn SMS6 a VN2 jsou tak vymezeny v zájmu rozvoje lokálního zemědělství a přispívají tak jednoznačně k podpoře primárního sektoru ve venkovském zázemí hlavního města Prahy.

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

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice nevymezuje žádné prostorově odloučené obytné lokality, u kterých by hrozilo riziko sociálně prostorové segregace. Naopak Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vytváří podmínky pro revitalizaci historického jádra původně samostatné vsi Noutonice, čímž je podporována sociální soudržnost obyvatel obce.

(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 č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Řešení Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice nepřipouští žádné záměry, jejichž realizace a uskutečnění by mohly zhoršit stav území a narušit hodnoty území. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice nepřipouští rozvoj žádné z funkcí a aktivit v území v takové míře, aby ohrozila svými potenciálními negativními vlivy ostatní složky prostředí obce.

Řešení Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice v maximální možné míře reflektuje požadavky uživatelů území obce uplatněné v podnětu na pořízení Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice.

(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 omezují negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vytváří podmínky pro přesunutí současného zemědělského skladového areálu, který již nevyhovuje svým technickým stavem a umístěním požadovaným potřebám, z návsi v Noutonicích do nově vymezených ploch SMS6 a VN2 mimo historické jádro sídla Noutonice. Tím jsou zároveň vytvořeny podmínky pro možnou revitalizaci západní části historického jádra sídla Noutonice, včetně historické návsi. Současný zemědělský areál je Změnou č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vymezen jako plocha změny SMS5a, která umožňuje areál přestavět na bydlení a občanské vybavení, tedy na funkce vhodnější vzhledem ke svému umístění přímo na historické návsi původně samostatné vsi Noutonice.

- (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.*

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vymezuje 4 plochy změn. Plochy změn SMS5a, SMS5b a SMS6 pro obytná a smíšená území a plochu změny VN2 pro výrobu a služby. Plocha SMS5a je vymezena v rámci zastavěného území sídla Noutonice. Plocha změny SMS5b na plochu SMS5a přímo navazuje. Tato plocha vyplňuje obtížně zemědělsky obhospodařovatelný klín zemědělského půdního fondu mezi stávajícím zemědělským areálem, železnicí a silnicí III/2406. Dochází tak ke kompaktnímu rozvoji sídla Noutonice na obtížně využitelné „zbytkové“ ploše zemědělského půdního fondu. Plochy změn SMS6 a VN2 jsou vymezeny na zemědělských pozemcích mezi železnicí a silnicemi III/2406 a III/00715. Vymezení těchto ploch respektuje urbanistickou koncepci platného ÚPO Lichoceves – Noutonice, kdy plochy respektují bariéru železnice, která tvoří přirozenou západní hranici růstu zástavby sídla Noutonice. Zároveň nové plochy změn navazují na plochy změn, které vymezuje platný ÚPO Lichoceves – Noutonice. Celkově se tedy jedná o kompaktní rozvoj sídla Noutonice a nejedná se o vymezování nových ploch ve volné krajině obce Lichoceves. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice tak vymezuje rozvojové záměry do nekonfliktních ploch, kde nedochází k negativnímu ovlivňování charakteru volné krajiny obce Lichoceves.

- (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.*

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vymezuje rozvojové záměry mezi železniční tratí a zastavěným územím sídla Noutonice, kde neprobíhá žádná migrace volně žijících živočichů, ani člověka. Mezi zástavbou Noutonice a sousední Lichoceví je ponechán dostatečně široký pruh volné krajiny umožňující migrační prostupnost pro volně žijící biotu.

- (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 č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vytváří podmínky pro přesunutí současného zemědělského skladového areálu, který již nevyhovuje svým technickým stavem a umístěním požadovaným potřebám, a to z návsi v Noutonicích do nově vymezených ploch SMS6 a VN2 mimo historické jádro sídla Noutonice. Tím jsou zároveň vytvořeny podmínky pro možnou revitalizaci západní části historického jádra sídla Noutonice, včetně historické návsi. Stávající zemědělský skladový areál, který je umístěn přímo v historickém jádru obytného sídla Noutonice, tak již nebude vytvářet negativní střety s hlavní obytnou funkcí sídla.

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

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Řešení Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice nevymezuje žádnou plochu změny v záplavovém území.

- (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 č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vytváří podmínky pro přesunutí současného zemědělského skladového areálu, který již nevyhovuje svým technickým stavem a umístěním požadovaným potřebám, a to z návsi v Noutonicích do nově vymezených ploch SMS6 a VN2 mimo historické jádro sídla Noutonice. Tím jsou zároveň vytvořeny podmínky pro možnou revitalizaci západní části historického jádra sídla Noutonice, včetně historické návsi.

B.1.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Obec Lichoceves se nachází v rozvojové oblasti **OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha**. Nositeli úkolů pro územní plánování stanovených v této oblasti v PÚR ČR jsou Ministerstvo pro místní rozvoj, Středočeský kraj a Hlavní město Praha, nikoliv samotná obec Lichoceves.

B.1.3. Specifické oblasti

Obec Lichoceves se nachází ve specifické oblasti **SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**. Nositeli úkolů pro územní plánování stanovených v této oblasti v PÚR ČR jsou Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Plzeňský kraj, Karlovarský kraj, Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj, Kraj Vysočina, Jihočeský kraj, Olomoucký kraj, Zlínský kraj, Jihomoravský kraj, Moravskoslezský kraj, nikoliv samostatná obec Lichoceves.

B.1.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Přes území obce Lichoceves neprochází žádný návrhový koridor dopravní infrastruktury vymezený v PÚR ČR. Na území obce Lichoceves není vymezená žádná plocha dopravní infrastruktury vymezená v PÚR ČR. Území obce Lichoceves se nedotýká žádný související rozvojový záměr z oblasti dopravní infrastruktury vymezený v PÚR ČR.

B.1.5. Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Přes území obce Lichoceves neprochází žádný návrhový koridor technické infrastruktury vymezený v PÚR ČR. Na území obce Lichoceves není vymezená žádná plocha technické infrastruktury vymezená v PÚR ČR. Území obce Lichoceves se nedotýká žádný související rozvojový záměr z oblasti technické infrastruktury vymezený v PÚR ČR.

B.1.6. Další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední orgány státní správy a pro územní plánování

Území obce Lichoceves se netýká žádný další úkol stanovený v PÚR ČR.

B.2. Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR Středočeského kraje)

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro správní území obce Lichoceves jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále též jen ZÚR SČK), vydané usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4–20/2011/ZK dne 19. 12. 2011.

Usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 1. aktualizace ZÚR SČK. Předmětem 1. aktualizace ZÚR SČK bylo řešení dálnice D3 (Praha – České Budějovice) a souvisejících staveb na území Středočeského kraje. Řešení 1. aktualizace ZÚR SČK se netýká území obce Lichoceves.

Dne 26. 4. 2018 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace ZÚR SČK. Obsahem 2. aktualizace ZÚR SČK jsou následující záměry:

- silniční okruh kolem Prahy (SOKP) v severozápadním a severovýchodním sektoru,
- koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka,
- koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice,
- plocha rozvoje letiště Praha – Ruzyně
- doplnění mimoúrovňové křižovatky (MÚK) Odolena Voda na dálnici D8.

Žádný z uvedených záměrů se netýká území obce Lichoceves.

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice navrhuje pouze dílčí úpravu řešení platného ÚPO Lichoceves – Noutonice, která má pouze velmi omezený vliv na naplňování požadavků stanovených v ZÚR SČK. Na většinu požadavků ZÚR SČK nemá řešení Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice žádný vliv. **Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice se ZÚR SČK je provedeno pouze v rozsahu těch požadavků, na něž má nebo může mít řešení Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice potenciální vliv.**

Ze ZÚR SČK ve znění 1. a 2. aktualizace vyplývají pro řešení Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice následující požadavky (*uvedeny kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice s požadavky ZÚR SČK je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem ZÚR SČK:

B.2.1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

(01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.*

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. V rámci zpracování Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice byly zohledněny všechny tři pilíře udržitelného rozvoje území – ekonomický, sociální i přírodní, a to následujícím způsobem:

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vymezuje 4 plochy změn. Plochy změn SMS5a, SMS5b a SMS6 pro obytná a smíšená území a plochu změny VN2 pro výrobu a služby. Plocha SMS5a je vymezena v rámci zastavěného území sídla Noutonice a jedná se tak o plochu přestavby vymezenou s cílem revitalizace a kultivace historického jádra Noutonic. Zastavitelná plocha SMS5b na plochu SMS5a přímo navazuje, přičemž vyplňuje obtížně zemědělsky obhospodařovatelný klín zemědělského půdního fondu mezi stávajícím zemědělským skladovým areálem, železnicí a silnicí III/2406. Vymezením plochy SMS5b jsou tak vytvořeny podmínky ke kompaktnímu rozvoji sídla Noutonice na obtížně využitelné „zbytkové“ ploše zemědělského půdního fondu. Plochy změn SMS6 a VN2 jsou vymezeny na zemědělských pozemcích mezi železnicí a silnicemi III/2406 a III/00715. Vymezení těchto ploch respektuje urbanistickou koncepci platného ÚPO Lichoceves – Noutonice, kdy plochy respektují bariéru železnice, která tvoří přirozenou západní hranici růstu zástavby sídla Noutonice. Zároveň nové plochy změn navazují na plochy změn, které vymezuje platný ÚPO Lichoceves – Noutonice. Celkově tak Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vytváří podmínky pro kompaktní a koncentrický rozvoj sídla Noutonice a nevymezuje nové plochy ve volné krajině, ale nové rozvojové záměry vymezuje do nekonfliktních ploch, kde nedochází k negativnímu ovlivňování charakteru volné krajiny obce Lichoceves. Zároveň Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice chrání volnou krajinu před novými nadměrnými zábory zemědělského půdního fondu, před fragmentací krajiny a před zhoršováním její prostupnosti.

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vytváří podmínky pro přesunutí současného zemědělského skladového areálu, který již nevyhovuje svým technickým stavem a umístěním požadovaným potřebám z historické návsi sídla Noutonice do nově vymezených ploch SMS6 a VN2 mimo historické jádro sídla Noutonice. Tím jsou vytvořeny podmínky pro možnou kompletní revitalizaci západní části historického jádra sídla Noutonice, včetně historické návsi, s cílem dotvořit dochovanou historickou strukturu zástavby a jádro sídla doplnit o chybějící základní občanské vybavení pro potřeby obyvatel, na místo současného skladování a zpracování zemědělských produktů. Tím je jednoznačně podporována sociální soudržnost obyvatel obce a zároveň jsou vytvářeny podmínky ke zlepšování kvality bydlení na území obce Lichoceves. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice má tedy pozitivní vliv na sociální pilíř udržitelného rozvoje.

Návrhem na přesunutí stávajícího zemědělského skladového areálu z prostorově a provozně zcela nevyhovujících podmínek jsou vytvořeny podmínky pro možný vznik moderního zemědělského areálu disponujícího odpovídajícími plošnými a prostorovými parametry a odpovídajícím zázemím. Dále Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vymezuje v jádrové části sídla Noutonice a ve vazbě na něj plochy změn smíšených území malých sídel SMS5a, SMS5b a SMS6, které umožňují mimo funkce bydlení také např. umístění občanského vybavení, čímž jsou vytvářeny podmínky pro různorodé ekonomické aktivity v jádrové části sídla Noutonice. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice má tak pozitivní vliv na ekonomický pilíř udržitelného rozvoje území obce.

(02) *Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).*

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice s PÚR ČR je provedeno v kap. B.1. výše. ↑

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice řeší jen dílčí podněty na změny v území a nemá tak vliv na plnění významných strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje územního obvodu Středočeského kraje 2014 – 2020.

(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:*

- c) *zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel.*

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vytváří podmínky pro přesunutí současného zemědělského skladového areálu, který již nevyhovuje svým technickým stavem a umístěním požadovaným potřebám, a to z návsi v Noutonicích do nově vymezených ploch SMS6 a VN2 mimo historické jádro sídla Noutonice. Tím jsou zároveň vytvořeny podmínky pro možnou revitalizaci západní části historického jádra sídla Noutonice, včetně historické návsi. Současný zemědělský areál je Změnou č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vymezen jako plocha změny SMS5a, která umožňuje areál přestavět na bydlení a občanského vybavení, tedy na funkce vhodnější vzhledem ke svému umístění přímo na historické návsi původně samostatné vsi Noutonice.

(07) *Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:*

- a) *posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;*

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vytváří podmínky pro přesunutí současného zemědělského skladového areálu, který již nevyhovuje svým technickým stavem a umístěním požadovaným potřebám, a to z návsi v Noutonicích do nově vymezených ploch SMS6 a VN2 mimo historické jádro sídla Noutonice. Tím jsou vytvořeny podmínky pro možnou revitalizaci západní části historického jádra sídla Noutonice, včetně historické návsi.

- b) *vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;*

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vymezuje 4 plochy změn. Plochy změn SMS5a, SMS5b a SMS6 pro obytná a smíšená území a plochu změny VN2 pro výrobu a služby. Plocha SMS5a je vymezena v rámci zastavěného území sídla Noutonice. Plocha změny SMS5b na plochu SMS5a přímo navazuje. Tato plocha vyplňuje obtížně zemědělsky obhospodařovatelný klín zemědělského půdního fondu mezi stávajícím zemědělským areálem, železnicí a silnicí III/2406. Dochází tak ke kompaktnímu rozvoji sídla Noutonice na obtížně využitelné „zbytkové“ ploše zemědělského půdního fondu. Plochy změn SMS6 a VN2 jsou vymezeny na zemědělských pozemcích mezi železnicí a silnicemi III/2406 a III/00715. Vymezení těchto ploch respektuje urbanistickou koncepci platného ÚPO Lichoceves – Noutonice, kdy plochy respektují bariéru železnice, která tvoří přirozenou západní hranici růstu zástavby sídla Noutonice. Zároveň nové plochy změn navazují na plochy změn, které vymezuje platný ÚPO Lichoceves – Noutonice. Celkově se tedy jedná o kompaktní rozvoj sídla Noutonice a nejedná se o vymezování nových ploch ve volné krajině obce Lichoceves.

B.2.2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Obec Lichoceves se nachází v rozvojové oblasti **OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha**. Ze stanovených zásad a úkolů se území obce Lichoceves a konkrétně Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice týkají následující:

(11) *ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování a změnách v území:*

- e) *rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields;*

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vytváří podmínky pro přesunutí současného zemědělského skladového areálu, který již nevyhovuje svým technickým stavem a umístěním požadovaným potřebám, a to z návsi v Noutonicích do nově vymezených ploch SMS6 a VN2 mimo historické jádro sídla Noutonice. Plochy změn SMS6 a VN2 jsou vymezeny mezi železnicí a silnicemi III/2406 a III/00715, tedy v přímé vazbě na železnici, kdy je možné nový zemědělský areál na železnici napojit například i železniční vlečkou. Zároveň je lokalita pro nový zemědělský areál vymezena mimo jádrovou část sídla Noutonice, tedy s lepším dopravním napojením pro obslužnou dopravu.

- h) *rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;*

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vymezuje plochy, ve kterých je možné realizovat bydlení (SMS5a, SMS5b, SMS6) v přímé vazbě na historické jádro sídla Noutonice, kde je umístěna zastávka veřejné autobusové dopravy, tedy v lokalitě s dobrou dostupností veřejné hromadné dopravy. Zároveň je z těchto ploch v kvalitní docházkové vzdálenosti dostupná i železniční zastávka Noutonice.

- i) *pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;*

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vytváří podmínky pro přesunutí současného zemědělského skladového areálu, který již nevyhovuje svým technickým stavem a umístěním požadovaným potřebám, a to z návsi v Noutonicích do nově vymezených ploch SMS6 a VN2 mimo historické jádro sídla Noutonice. Tím jsou vytvořeny podmínky pro možnou revitalizaci západní části historického jádra sídla Noutonice, včetně historické návsi, čímž je podporována transformace nevyhovujícího zemědělského areálu na bydlení a občanské vybavení, tedy na funkce vhodnější i vzhledem k poloze areálu přímo v historickém jádru sídla Noutonice. Zároveň bude hospodárně využito zastavěné území sídla.

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice také respektuje kontinuitu platného ÚPO Lichoceves – Noutonice, kde jsou plochy SMS5b, SMS6 a VN2 vymezeny jako plochy územní rezervy pro výrobu a služby.

- l) *chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;*

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vymezuje rozvojové záměry do zbytkových urbanistických proluk vymezených železniční tratí a zastavěným územím sídla Noutonice, kde neprobíhá migrace volně žijících živočichů, ani člověka. Prostupnost volné krajiny obce Lichoceves tak není nijak ovlivněna.

- n) *respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;*

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Podrobné vyhodnocení ochrany jednotlivých hodnot je provedeno v kap. B.2.1, vyhodnocení krajské priority (01) tohoto odůvodnění Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice ↑.

- o) *chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.*

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vymezuje 4 plochy změn. Plochy změn SMS5a, SMS5b a SMS6 pro obytná a smíšená území a plochu změny VN2 pro výrobu a služby. Plocha SMS5a je vymezena v rámci zastavěného území sídla Noutonice a jedná se tak o plochu přestavby vymezenou s cílem revitalizace a kultivace historického jádra Noutonic. Zastavitelná plocha SMS5b na plochu SMS5a přímo navazuje, přičemž vyplňuje obtížně zemědělsky obhospodařovatelný klín zemědělského půdního fondu mezi stávajícím zemědělským skladovým areálem, železnicí a silnicí III/2406. Vymezením plochy SMS5b jsou tak vytvořeny podmínky ke kompaktnímu rozvoji sídla Noutonice na obtížně využitelné „zbytkové“ ploše zemědělského půdního fondu. Plochy změn SMS6 a VN2 jsou vymezeny na zemědělských pozemcích mezi železnicí a silnicemi III/2406 a III/00715. Vymezení těchto ploch respektuje urbanistickou koncepci platného ÚPO Lichoceves – Noutonice, kdy plochy respektují bariéru železnice, která tvoří přirozenou západní hranici růstu zástavby sídla Noutonice. Zároveň nové plochy změn navazují na plochy změn, které vymezuje platný ÚPO Lichoceves – Noutonice. Celkově tak Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vytváří podmínky pro kompaktní a koncentrický rozvoj sídla Noutonice a nevymezuje nové plochy ve volné krajině, ale nové rozvojové záměry vymezuje do nekonfliktních ploch, kde nedochází k negativnímu ovlivňování charakteru volné krajiny obce Lichoceves. Zároveň Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice chrání volnou krajinu před novými nadměrnými zábory zemědělského půdního fondu, před fragmentací krajiny a před zhoršováním její prostupnosti.

Nově vymezované zastavitelné plochy jsou rovněž svým rozsahem zcela zanedbatelné v kontextu území Přírodního parku Okolí Okoře a Budče. Všechny nově vymezené zastavitelné plochy SMS5b, SMS6 a VN2 jsou navíc vymezené v urbanistických prolukách vymezených západním okrajem zástavby Noutonic a tělesem železniční trati, tedy ve zbytkových enklávách krajiny vklíněné mezi existující zástavbu a železniční trať. Stanovenou maximální výškou zástavby 12 metrů od úrovně terénu je zajištěno, aby zástavba netvořila nežádoucí výškovou ani hmotovou dominantu. Rozvoj zástavby v tomto místě tak nemůže narušit hodnoty chráněné institutem přírodního parku.

B.2.3. Zpřesnění specifické oblasti vymezené v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu

Obec Lichoceves se nenachází v žádné specifické oblasti vymezené v ZÚR Středočeského kraje.

B.2.4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice nijak nezasahuje do ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR a zpřesněných v ZÚR SČK, ani do ploch a koridorů krajského významu vymezených v ZÚR SČK a ani je žádným způsobem neovlivňuje.

B.2.5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území*Přírodní hodnoty území kraje:*

Na území obce Lichoceves se nachází tyto přírodní hodnoty území kraje dle ZÚR SČK: lokalita soustavy NATURA 2000 – evropsky významná lokalita, Přírodní park Okolí Okoře a Budče, skladebné části ÚSES, VKP ze zákona: lesy, vodní toky a plochy, údolní nivy.

Z výše uvedených hodnot se řešení Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice týká výhradně Přírodního parku Okolí Okoře a Budče. Nově vymezované zastavitelné plochy jsou však svým rozsahem zcela zanedbatelné v kontextu území přírodního parku. Všechny nově vymezené zastavitelné plochy SMS5b, SMS6 a VN2 jsou navíc vymezené v urbanistických prolukách vymezených západním okrajem zástavby Noutonic a tělesem železniční trati, tedy ve zbytkových enklávách krajiny vklíněné mezi zástavbu a železniční trať. Stanovenou maximální výškou zástavby 12 metrů od úrovně terénu je zajištěno, aby zástavba netvořila nežádoucí výškovou ani hmotovou dominantu. Rozvoj zástavby v tomto místě tak nemůže narušit hodnoty chráněné institutem přírodního parku.

Kulturní hodnoty území kraje:

Na území obce Lichoceves se nenachází žádné kulturní hodnoty území kraje vymezené v ZÚR SČK.

Civilizační hodnoty území kraje:

Na území obce Lichoceves se nenachází žádné civilizační hodnoty území kraje vymezené v ZÚR SČK.

B.2.6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

Předmět řešení Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice se netýká cílových kvalit krajin vymezených v ZÚR SČK.

B.2.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ZÚR SČK vymezují na území obce Lichoceves následující veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření:

VPS E06 Rozvodna 110 kV Lichoceves;

VPO RC 1468 Okoř;

VPO RK 1120 Okoř – Minická skála;

VPO RK 1136 Ers – Únětický háj;

VPO RK 5019 RK 1136 – RK 1140.

Veřejně prospěšná opatření, která jsou vymezeny v ZÚR SČK, jsou zpřesněny v platném ÚPO Lichoceves – Noutonice. Veřejně prospěšná stavba E06 Rozvodna 110 kV Lichoceves je již realizována. Uvedení skutečného stavu území a ÚPO Lichoceves – Noutonice do souladu není předmětem řešení Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice nijak nezasahuje do těchto veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření a ani je žádným způsobem neovlivňuje.

B.3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování (dle § 18 a § 19 stavebního zákona), zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

B.3.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování stanovenými v § 18 stavebního zákona

Ze stavebního zákona vyplývají následující cíle územního plánování (*uvedeny vždy kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice s každým jednotlivým cílem územního plánování je uveden vždy pod každým cílem:

- (1) *Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. V rámci zpracování Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice byly zohledněny všechny tři pilíře udržitelného rozvoje území – ekonomický, sociální i přírodní, a to následujícím způsobem:

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vymezuje 4 plochy změn. Plochy změn SMS5a, SMS5b a SMS6 pro obytná a smíšená území a plochu změny VN2 pro výrobu a služby. Plocha SMS5a je vymezena v rámci zastavěného území sídla Noutonice a jedná se tak o plochu přestavby vymezenou s cílem revitalizace a kultivace historického jádra Noutonice. Zastavitelná plocha SMS5b na plochu SMS5a přímo navazuje, přičemž vyplňuje obtížně zemědělsky obhospodařovatelný klín zemědělského půdního fondu mezi stávajícím zemědělským skladovým areálem, železnicí a silnicí III/2406. Vymezením plochy SMS5b jsou tak vytvořeny podmínky ke kompaktnímu rozvoji sídla Noutonice na obtížně využitelné „zbytkové“ ploše zemědělského půdního fondu. Plochy změn SMS6 a VN2 jsou vymezeny na zemědělských pozemcích mezi železnicí a silnicemi III/2406 a III/00715. Vymezení těchto ploch respektuje urbanistickou koncepci platného ÚPO Lichoceves – Noutonice, kdy plochy respektují bariéru železnice, která tvoří přirozenou západní hranici růstu zástavby sídla Noutonice. Zároveň nové plochy změn navazují na plochy změn, které vymezuje platný ÚPO Lichoceves – Noutonice. Celkově tak Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vytváří podmínky pro kompaktní a koncentrický rozvoj sídla Noutonice a nevymezuje nové plochy ve volné krajině, ale nové rozvojové záměry vymezuje do nekonfliktních ploch, kde nedochází k negativnímu ovlivňování charakteru volné krajiny obce Lichoceves. Zároveň Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice chrání volnou krajinu před novými nadměrnými zábory zemědělského půdního fondu, před fragmentací krajiny a před zhoršováním její prostupnosti.

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vytváří podmínky pro přesunutí současného zemědělského skladového areálu, který již nevyhovuje svým technickým stavem a umístěním požadovaným potřebám z historické návsi sídla Noutonice do nově vymezených ploch SMS6 a VN2 mimo historické jádro sídla Noutonice. Tím jsou vytvořeny podmínky pro možnou kompletní revitalizaci západní části historického jádra sídla Noutonice, včetně historické návsi, s cílem dotvořit dochovanou historickou strukturu zástavby a jádro sídla doplnit o chybějící základní občanské vybavení pro potřeby obyvatel, na místo současného skladování a zpracování zemědělských produktů. Tím je jednoznačně podporována sociální soudržnost obyvatel obce a zároveň jsou vytvářeny podmínky ke zlepšování kvality bydlení na území obce Lichoceves. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice má tedy pozitivní vliv na sociální pilíř udržitelného rozvoje.

Návrhem na přesunutí stávajícího zemědělského skladového areálu z prostorově a provozně zcela nevyhovujících podmínek jsou vytvořeny podmínky pro možný vznik moderního zemědělského areálu disponujícího odpovídajícími plošnými a prostorovými parametry a odpovídajícím zázemím. Dále Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vymezuje v jádrové části sídla Noutonice a ve vazbě na něj plochy změn smíšených území malých sídel SMS5a, SMS5b a SMS6, které umožňují mimo funkce bydlení také např. umístění občanského vybavení, čímž jsou vytvářeny podmínky pro různorodé ekonomické aktivity v jádrové části sídla Noutonice. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice má tak pozitivní vliv na ekonomický pilíř udržitelného rozvoje území obce.

- (2) *Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.*

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Předmětem Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice je řešení dílčího podnětu soukromých osob. V rámci řešení tohoto dílčího podnětu byly prověřeny možné souvislosti se stávajícím a plánovaným využitím území obce a nebyla shledána žádná rizika pro vznik nesouladu veřejných a soukromých zájmů v území.

- (3) *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.*

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. V rámci zpracování Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice byly prověřovány všechny známé záměry na změny v území a výstavbu, přičemž bylo vyhodnoceno, že řešení Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice uspokojuje zcela specifický a územně autonomní, na okolí nezávislý konkrétní záměr, který není v žádném konfliktu s již existujícími záměry na rozvoj území obce a že ani neohrozí případnou realizaci ostatních známých záměrů na provedení změn v území.

Dotčené veřejné zájmy, zejména veřejný zájem na ochraně ZPF a také na ochraně přírody a krajiny (s ohledem na lokalizaci záměru řešeného Změnou č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice na území Přírodního parku Okolí Okeře a Budče) jsou konkretizovány jednak ve vymezení nových zastavitelných ploch výhradně v urbanistických prolukách, na obtížně obhospodařovatelných zbytkových fragmentech zemědělské půdy a dále ve stanovené prostorové regulaci, která zamezuje ve všech plochách změn vymezených Změnou č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice zástavby vyšší než 12 m od terénu. Zároveň je stanovena maximální možná zastavitelnost pozemků v předmětných plochách.

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

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice respektuje všechny identifikované hodnoty území obce Lichoceves.

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vymezuje 4 plochy změn. Plochy změn SMS5a, SMS5b a SMS6 pro obytná a smíšená území a plochu změny VN2 pro výrobu a služby. Plocha SMS5a je vymezena v rámci zastavěného území sídla Noutonice a jedná se tak o plochu přestavby vymezenou s cílem revitalizace a kultivace historického jádra Noutonice. Zastavitelná plocha SMS5b na plochu SMS5a přímo navazuje, přičemž vyplňuje obtížně zemědělsky obhospodařovatelný klín zemědělského půdního fondu mezi stávajícím zemědělským skladovým areálem, železnicí a silnicí III/2406. Vymezením plochy SMS5b jsou tak vytvořeny podmínky ke kompaktnímu rozvoji sídla Noutonice na obtížně využitelné „zbytkové“ ploše zemědělského půdního fondu. Plochy změn SMS6 a VN2 jsou vymezeny na zemědělských pozemcích mezi železnicí a silnicemi III/2406 a III/00715. Vymezení těchto ploch respektuje urbanistickou koncepci platného ÚPO Lichoceves – Noutonice, kdy plochy respektují bariéru železnice, která tvoří přirozenou západní hranici růstu zástavby sídla Noutonice. Zároveň nové plochy změn navazují na plochy změn, které vymezuje platný ÚPO Lichoceves – Noutonice. Celkově tak Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vytváří podmínky pro kompaktní a koncentrický rozvoj sídla Noutonice a nevymezuje nové plochy ve volné krajině, ale nové rozvojové záměry vymezuje do nekonfliktních ploch, kde nedochází k negativnímu ovlivňování charakteru volné krajiny obce Lichoceves. Zároveň Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice chrání volnou krajinu před novými nadměrnými zábory zemědělského půdního fondu, před fragmentací krajiny a před zhoršováním její prostupnosti. Nově vymezované zastavitelné plochy jsou rovněž svým rozsahem zcela zanedbatelné v kontextu území Přírodního parku Okolí Okeře a Budče. Všechny nově vymezené zastavitelné plochy SMS5b, SMS6 a VN2 jsou navíc vymezené v urbanistických prolukách vymezených západním okrajem zástavby Noutonice a tělesem železniční trati, tedy ve zbytkových enklávách krajiny vklíněné mezi existující zástavbu a železniční trať. Stanovenou maximální výškou zástavby 12 metrů od úrovně terénu je zajištěno, aby zástavba netvořila nežádoucí výškovou ani hmotovou dominantu. Rozvoj zástavby v tomto místě tak nemůže narušit hodnoty chráněné institutem přírodního parku.

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice přemísťuje současný zemědělský areál do nově vymezených ploch SMS6 a VN2 mimo historické jádro sídla Noutonice, čímž jsou vytvořeny podmínky pro možnou revitalizaci západní části historické návsi sídla Noutonice. Přemístěním zemědělského areálu dojde k eliminaci negativních jevů, které způsobuje provoz areálu a jeho dopravní obsluha. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice tak vytváří podmínky pro revitalizaci historického jádra dříve samostatné vsi Noutonice, čímž je rozvíjena jeho historická hodnota.

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice nepředstavuje žádné vlivy na civilizační hodnoty v obci Lichoceves.

- (5) *V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.*

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice žádným způsobem nemění regulativy pro plochy s rozdílným způsobem využití ve volné krajině.

- (6) *Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.*

Netýká se území obce Lichoceves. Nezastavitelné pozemky jsou v § 2 odst. 1 písm. e) stavebního zákona definovány jako pozemky, které nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán.

B.3.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování stanovenými v § 19 stavebního zákona:

Ze stavebního zákona vyplývají následující úkoly pro územní plánování (*uvedeny vždy kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice s každým jednotlivým úkolem pro územní plánování je uveden vždy pod každým úkolem:

- (1) *Úkolem územního plánování je zejména*
a) *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice respektuje všechny identifikované hodnoty území obce Lichoceves.

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vymezuje 4 plochy změn. Plochy změn SMS5a, SMS5b a SMS6 pro obytná a smíšená území a plochu změny VN2 pro výrobu a služby. Plocha SMS5a je vymezena v rámci zastavěného území sídla Noutonice a jedná se tak o plochu přestavby vymezenou s cílem revitalizace a kultivace historického jádra Noutonic. Zastavitelná plocha SMS5b na plochu SMS5a přímo navazuje, přičemž vyplňuje obtížně zemědělsky obhospodařovatelný klín zemědělského půdního fondu mezi stávajícím zemědělským skladovým areálem, železnicí a silnicí III/2406. Vymezením plochy SMS5b jsou tak vytvořeny podmínky ke kompaktnímu rozvoji sídla Noutonice na obtížně využitelné „zbytkové“ ploše zemědělského půdního fondu. Plochy změn SMS6 a VN2 jsou vymezeny na zemědělských pozemcích mezi železnicí a silnicemi III/2406 a III/00715. Vymezení těchto ploch respektuje urbanistickou koncepci platného ÚPO Lichoceves – Noutonice, kdy plochy respektují bariéru železnice, která tvoří přirozenou západní hranici růstu zástavby sídla Noutonice. Zároveň nové plochy změn navazují na plochy změn, které vymezuje platný ÚPO Lichoceves – Noutonice. Celkově tak Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vytváří podmínky pro kompaktní a koncentrický rozvoj sídla Noutonice a nevymezuje nové plochy ve volné krajině, ale nové rozvojové záměry vymezuje do nekonfliktních ploch, kde nedochází k negativnímu ovlivňování charakteru volné krajiny obce Lichoceves. Zároveň Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice chrání volnou krajinu před novými nadměrnými zábory zemědělského půdního fondu, před fragmentací krajiny a před zhoršováním její prostupnosti. Nově vymezované zastavitelné plochy jsou rovněž svým rozsahem zcela zanedbatelné v kontextu území Přírodního parku Okolí Okoře a Budče. Všechny nově vymezené zastavitelné plochy SMS5b, SMS6 a VN2 jsou navíc vymezené v urbanistických prolukách vymezených západním okrajem zástavby Noutonic a tělesem železniční trati, tedy ve zbytkových enklávách krajiny vklíněné mezi existující zástavbu a železniční trať. Stanovenou maximální výškou zástavby 12 metrů od úrovně terénu je zajištěno, aby zástavba netvořila nežádoucí výškovou ani hmotovou dominantu. Rozvoj zástavby v tomto místě tak nemůže narušit hodnoty chráněné institutem přírodního parku.

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice přemísťuje současný zemědělský areál do nově vymezených ploch SMS6 a VN2 mimo historické jádro sídla Noutonice, čímž jsou vytvořeny podmínky pro možnou revitalizaci západní části historické návsi sídla Noutonice. Přemístěním zemědělského areálu dojde k eliminaci negativních jevů, které způsobuje provoz areálu a jeho dopravní obsluha. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice tak vytváří podmínky pro revitalizaci historického jádra dříve samostatné vsi Noutonice, čímž je rozvíjena jeho historická hodnota.

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice nepředstavuje žádné vlivy na civilizační hodnoty v obci Lichoceves.

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

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Koncepce rozvoje území obce Lichoceves stanovená v platném ÚPO Lichoceves – Noutonice není Změnou č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice nijak měněna. Urbanistická koncepce je upravena jen zapracováním dílčích změn využití území, které nemají na základní zásady urbanistické koncepce obce žádný vliv.

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

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vytváří podmínky pro přesunutí současného zemědělského skladového areálu, který již nevyhovuje svým technickým stavem a umístěním požadovaným potřebám, a to z návsi v Noutonicích do nově vymezených ploch SMS6 a VN2 mimo historické jádro sídla Noutonice. Tím jsou vytvořeny podmínky pro možnou revitalizaci západní části historického jádra sídla Noutonice, včetně historické návsi, čímž je podporována transformace nevyhovujícího zemědělského areálu na bydlení a občanské vybavení, tedy na funkce vhodnější i vzhledem k poloze areálu přímo v historickém jádru sídla Noutonice. Změnou č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice jsou tak vytvářeny podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury (občanského vybavení).

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

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Předmětem Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice jsou pouze dílčí úpravy stanoveného využití území, bez dopadů na celkové urbanistické uspořádání území obce.

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

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Předmětem Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice jsou pouze dílčí úpravy stanoveného využití území. V rámci řešení Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice byly prověřeny vazby nově vymezovaných ploch změn na jejich okolí a u všech zapracovaných změn bylo vyhodnoceno, že neohrožují charakter ani hodnoty území. Řešení Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice naopak vytváří podmínky pro rozvoj dochované historické urbanistické struktury zástavby historického jádra sídla Noutonice, konkrétně vytvořením podmínek pro revitalizaci západní části historické návsi.

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

Využití tohoto institutu nebylo v podnětu na pořízení Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice obsaženo a jeho potřeba nevyplynula ani v rámci zpracování a pořízení této změny.

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

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice nenavrhuje žádná opatření proti snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. Řešení Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice nevymezuje žádné záměry, které by vytvářely či zhoršovaly nebezpečí ekologických a přírodních katastrof.

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

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vytváří podmínky pro přesunutí současného zemědělského skladového areálu, který již nevyhovuje svým technickým stavem a umístěním požadovaným potřebám z historické návsi sídla Noutonice do nově vymezených ploch SMS6 a VN2 mimo historické jádro sídla Noutonice. Tím jsou vytvořeny podmínky pro možný vznik moderního zemědělského areálu disponujícího odpovídajícími plošnými a prostorovými parametry a odpovídajícím zázemím. Jsou tak vytvářeny všechny potřebné podmínky pro rozvoj lokálního zemědělství, které spadá do primárního sektoru hospodářství.

- i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,*

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vytváří podmínky pro přesunutí současného zemědělského skladového areálu, který již nevyhovuje svým technickým stavem a umístěním požadovaným potřebám, a to z návsi v Noutonicích do nově vymezených ploch SMS6 a VN2 mimo historické jádro sídla Noutonice. Tím jsou vytvořeny podmínky pro možnou revitalizaci západní části historického jádra sídla Noutonice, včetně historické návsi, čímž je podporována transformace nevyhovujícího zemědělského areálu na bydlení a občanské vybavení, tedy na funkce vhodnější i vzhledem k poloze areálu přímo v historickém jádru sídla Noutonice.

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

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Úpravy stanoveného využití území provedené Změnou č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice nemají negativní dopad na veřejné rozpočty z pohledu provozu veřejné infrastruktury. Nejsou navrhovány rozvojové plochy v odloučené poloze od stávajících sídel obce, které by vyvolávaly zvýšené náklady na provoz a údržbu pozemních komunikací a inženýrských sítí.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Požadavky civilní ochrany jsou Změnou č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice respektovány. Řešení nevyvolává potřebu vymezení konkrétních ploch pro ochranu obyvatelstva dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

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

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vytváří podmínky pro přesunutí současného zemědělského skladového areálu, který již nevyhovuje svým technickým stavem a umístěním požadovaným potřebám, a to z návsi v Noutonicích do nově vymezených ploch SMS6 a VN2 mimo historické jádro sídla Noutonice. Tím jsou vytvořeny podmínky pro možnou revitalizaci západní části historického jádra sídla Noutonice, včetně historické návsi, čímž je podporována transformace nevyhovujícího zemědělského areálu na bydlení a občanské vybavení, tedy na funkce vhodnější i vzhledem k poloze areálu přímo v historickém jádru sídla Noutonice.

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

Předmětem řešení Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice nejsou žádné záměry s negativním vlivem na území vyžadující návrh kompenzačních opatření.

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

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

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Při pořizování a zpracování Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice byly uvedené poznatky uplatňovány. Zodpovědným projektantem Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice je Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka v oboru architektura a doktorka v oboru urbanismus a územního plánování, disponující všemi požadovanými znalostmi z oborů architektura, urbanismus, územní plánování, ekologie i památková péče.

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí, ve kterém se určí, popíšu a posoudí možné významné vlivy na životní prostředí vyplývající z politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů. Náležitosti tohoto posouzení jsou stanoveny v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Předmětem řešení Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice nejsou žádné záměry s potenciálním negativním vlivem na životní prostředí, resp. na udržitelný rozvoj území. V rámci projednání podnětu na pořízení Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice zkráceným postupem nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

B.4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

B.4.1. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v **§ 18 a 19 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.3. Odůvodnění Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice ↑).

V souladu s **§ 6 odst. 2 stavebního zákona** je pořizovatelem Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice Obecní úřad Lichoceves, který si zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti uzavřením příkazní smlouvy s Mgr. Jindřichem Felcmanem, Ph.D.

V souladu s **§ 43 odst. 1 stavebního zákona** se řešením Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice týká vybrané součásti platného územního plánu, kdy jsou vymezeny plochy změn pro přesunutí stávajícího již nevyhovujícího zemědělského areálu z historického jádra sídla Noutonice a stávající zemědělský areál je vymezen jako plochy změn pro jeho transformaci na vhodnější využití, vzhledem k jeho poloze přímo na historické návsi sídla Noutonice.

V souladu s **§ 43 odst. 3 stavebního zákona** Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování stanovené v **§ 18 a 19 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.3. Odůvodnění Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice ↑). Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice je zpracována v souladu s PÚR ČR (vyhodnocení viz kapitola B.1. Odůvodnění Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice ↑) a ZÚR Středočeského kraje (vyhodnocení viz kapitola B.2. Odůvodnění Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice ↑). Věcné řešení Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice neobsahuje prvky regulačního plánu.

V souladu s **§ 43 odst. 4 stavebního zákona** je Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice zpracována a pořízena pro vybranou část správního území obce Lichoceves.

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice splňuje požadavky na obsah územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v **§ 43 odst. 6 a § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.4.2. Odůvodnění Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice ↓).

V souladu s **§ 158 stavebního zákona** je Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice zpracována fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) – Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka ČKA č. 04 019.

Při projednávání jednotlivých fází Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice bylo postupováno v souladu s pravidly pro pořízení změny územního plánu zkráceným postupem stanovenými v **§ 55a a násl. stavebního zákona**.

B.4.2. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 500/2006 Sb.

V souladu s **§ 3 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), je Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice zpracována na podkladě digitální katastrální mapy od ČÚZK, stav k 5/2022.

Obec Lichoceves nedisponuje technickou mapou dle **§ 3 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.**

V souladu s **§ 13 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** obsahuje Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice textovou část (Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice + odůvodnění Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice) a grafickou část (6 výkresů Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice a 2 výkresy odůvodnění Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice), a to v rozsahu části měněné Změnou č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice. Obsah Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice i obsah odůvodnění Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice odpovídá Příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Textová část Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice obsahuje všechny kapitoly dle čl. I odst. 1 Přílohy č. 7 a vybrané kapitoly dle čl. I odst. 2 Přílohy č. 7, grafická část Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice obsahuje hlavní výkres: komplexní urbanistický návrh funkčního využití ploch, technické vybavení území: doprava, technické vybavení území: zásobování vodou, kanal. dešťová a splašková, vodní toky, technické vybavení území: zásobování plynem, energetika, spoje, místní systém ekologické stability (ÚSES) a veřejně prospěšné stavby. Textová část odůvodnění Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice obsahuje všechny kapitoly a součásti dle čl. II odst. 1 Přílohy č. 7, grafická část odůvodnění Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice obsahuje koordinační výkres a výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

V souladu s **§ 13 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou všechny výkresy Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice a odůvodnění Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vypracovány v měřítku 1 : 5 000.

V souladu s **§ 14 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou jednotlivé samostatné části dokumentace Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice opatřeny záznamem o účinnosti obsahově odpovídajícím dikci vyhlášky.

B.4.3. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 501/2006 Sb.

V souladu s **§ 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.**, o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), člení Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vybranou část území řešenou změnou na plochy větší než 2 000 m².

V souladu s **§ 3 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** vymezuje Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice plochy podle stávajícího, resp. požadovaného cílového způsobu využití a podle významu.

V souladu s **§ 3 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** vymezuje Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice plochy s cílem eliminace vzájemných konfliktů a střetů vzájemně neslučitelných způsobů využití a činností v plochách a uspořádání a využívání území.

V souladu s **§ 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice přebírá podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využití stanovené v platném ÚPO Lichoceves – Noutonice a již jednou projednané a schválené příslušnými správními orgány.

V souladu s **§ 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice důsledně chrání všechna existující veřejná prostranství a jejich vymezení dle platného ÚPO Lichoceves – Noutonice nijak nemění.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití a uspořádání odpovídá **§ 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.**

B.5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice bude v souladu s procesními pravidly stavebního zákona upravujícími průběh pořízení změny územního plánu zkráceným postupem dle § 55a a 55b stavebního zákona projednána s dotčenými orgány, v jejichž kompetenci je hájení veřejných zájmů potenciálně dotčených řešením Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice. Vyhodnocení jejich požadavků bude doplněno po veřejném projednání Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice.

C. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice nevyžaduje zpracování variant řešení, je proto pořizována **zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona**. Pořizovatel tak zajistil v rámci zahájení procesu pořízení stanoviska podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona, tzn.:

- stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,
- stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) mohl uvést, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí podle § 55a odstavce 2 písm. e) stavebního zákona.

Krajský úřad Středočeského kraje vydal předmětná stanoviska pod č. j. 142532/2021/KUSK ze dne 1. 12. 2021 dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona. V tomto stanovisku bylo podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, konstatováno, **že lze vyloučit významný vliv** Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry **na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí** stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence krajského úřadu. V tom samém stanovisku krajského úřadu bylo zároveň konstatováno, že krajský úřad jakožto orgán posuzování vlivů na životní prostředí dle ustanovení § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č. 2 Územního plánu obce Lichoceves – Noutonice na životní prostředí (tzv. SEA).**

Dokumentace vyhodnocení vlivů Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice na životní prostředí, a tedy ani vyhodnocení vlivů Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a na udržitelný rozvoj území, tudíž nebyla zpracována.

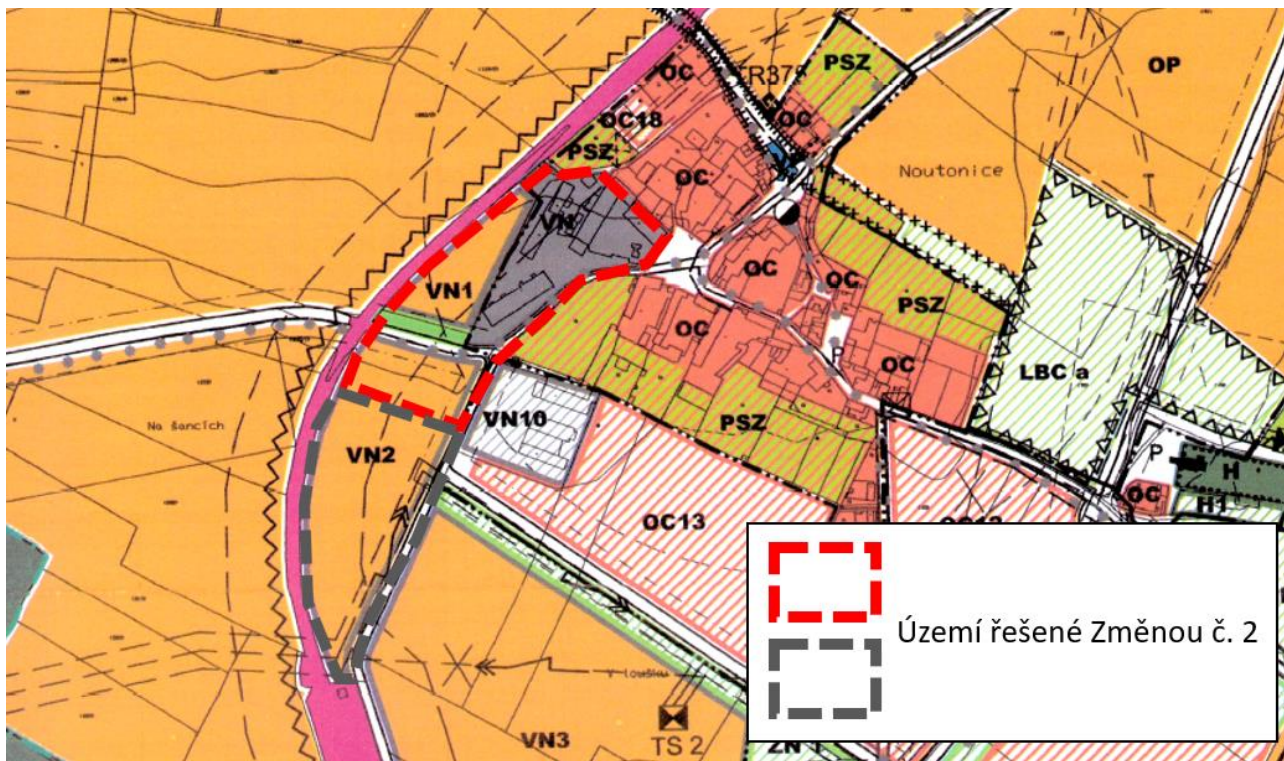
D. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE LICHOCESVES O POŘÍZENÍ ZMĚNY č. 2 ÚPO LICHOCESVES – NOUTONICE A O JEJÍM OBSAHU, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ZMĚNY č. 2 ÚPO LICHOCESVES – NOUTONICE V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

D.1. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce Lichoceves o pořízení Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice a o jejím obsahu

Zastupitelstvo obce Lichoceves **rozhodlo o pořízení** Změny č. 2 Územního plánu obce (dále též jen „ÚPO“) Lichoceves – Noutonice **zkráceným postupem** dle § 55a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) na 18. zasedání zastupitelstva obce dne 21. 3. 2022.

Přílohou tohoto usnesení zastupitelstva obce byl návrh obsahu Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice, který obsahuje jediný požadavek na obsah Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice (*uveden kurzívou zeleně*). Vyhodnocení splnění tohoto požadavku na obsah Změny č. 2 ÚPO Lichoceves je uvedeno pod tímto požadavkem:

Přemístění zemědělského areálu z návsi sídla Noutonice jižním směrem podél železniční tratě, jeho nahrazení plochou smíšenou obytnou.



Odůvodnění:

Změna č. 2 prověří přemístění stávajícího areálu pro zemědělskou výrobu, který se nachází přímo u návsi Noutonic. Toto přemístění do lokality rámcově vymezené šedým obrysem by mělo umožnit rozvoj tohoto areálu potřebný pro udržení zemědělské výroby na území obce. Uvolněná plocha rámcově vymezená červeným obrysem bude změněna na využití slučitelné s obytnou funkcí jádra Noutonic, která připustí i doplnění obslužných funkcí.

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice požadavek splňuje. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice vytváří podmínky pro přesunutí současného zemědělského areálu (skladovací areál a sušička rostlinných zemědělských produktů), který již nevyhovuje svým technickým stavem a umístěním požadovaným potřebám, a to z historického jádra sídla Noutonice do nově vymezených zastavitelných ploch SMS6 a VN2 mimo historické jádro sídla Noutonice. Současný zemědělský skladový areál je Změnou č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice nově vymezen jako plocha přestavby SMS5a, která umožňuje areál přestavět na funkce vhodnější vzhledem ke svému umístění přímo na historické návsi původně samostatné vsi Noutonice. Na plochu změny SMS5a přímo navazuje nově vymezená zastavitelná plocha SMS5b, která vyplňuje obtížně zemědělsky obhospodařovatelný klín zemědělského půdního fondu mezi stávajícím zemědělským areálem, železnicí a silnicí III/2406. Dochází tak ke kompaktnímu rozvoji sídla Noutonice na obtížně využitelné „zbytkové“ ploše zemědělského půdního fondu.

D.2. Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice je zpracována jako invariantní.

D.3. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona

Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.

E. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice nevyžaduje koordinaci využití území z hlediska širších vztahů v území.

F. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice nevymezuje žádné záměry nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje.

G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Souhrnné odůvodnění vymezení nových ploch změn SMS5a, SMS5b, SMS6 a VN2

Předmětné plochy změn jsou vymezené na základě žádosti vlastníka pozemků dotčených řešením Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice, společnosti ZEUS NOUTONICE a.s. (IČO: 28365241). Tato společnost od doby svého vzniku v roce 1995 až do současnosti provozuje skladovací areál a sušičku rostlinných zemědělských produktů v rozsahu plochy přestavby SMS5a, v západním segmentu historického jádra sídla Noutonice. Tento areál slouží primárně pro potřeby majitelů společnosti, kterými jsou tři zemědělské podnikatelé, konkrétně rodinné farmy Ing. Jana Millera (předseda představenstva, IČO: 44689047), Václava Čtrnáctého (člen představenstva, IČO: 14478820) a Josefa Rouse (předseda dozorčí rady, IČO: 43172920). Tito tři majitelé stávajícího zemědělského areálu v ploše SMS5a v současné době obhospodařují celkem cca 1 500 ha orné půdy v okolí Lichocevsí, přičemž většinu úrody ošetřují a uskladňují právě v areálu společnosti ZEUS NOUTONICE a.s. v rámci plochy přestavby SMS5a. Tento zemědělský areál pak využívá kromě tří farem majitelů společnosti ZEUS NOUTONICE a.s. dalších cca 12 menších rodinných farem, které obhospodařují dohromady dalších cca 800 až 900 ha orné půdy v okolí Lichocevsí. Stávající zemědělský areál v ploše přestavby SMS5a tak tvoří zázemí pro místní farmáře, kteří dohromady obhospodařují téměř 2 500 ha orné půdy v okolí.

Nyní je skladovací areál se sušičkou umístěn přímo na historické návsi sídla Noutonice. Z důvodu historického uspořádání zástavby a manipulačních ploch je areál dopravně přístupný výhradně z prostoru historické návsi v Noutonicích. Provoz sušičky, a především dopravní obsluha areálu těžkou nákladní a zemědělskou technikou projíždějící přímo přes náves, tak představuje pro sídlo Noutonice nežádoucí provozní, hlukovou a emisní zátěž.



Obrázek: Panorama západní strany historické návsi v Noutonicích, dokládající rušivý vliv zástavby zemědělského skladového areálu v kontextu okolní dochované tradiční historické zástavby zemědělských usedlostí. Foto: Veronika Šindlerová, 16. 5. 2022.

Záměrem vlastníka zemědělského areálu, kvůli kterému jsou vymezeny plochy změn SMS5a, SMS5b, SMS6 a VN2 v rámci Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice, je:

- (1) úplné vymístění celého stávajícího skladovacího areálu z plochy SMS5a dále od návsi sídla Noutonice, konkrétně do nově vymezených zastavitelných ploch VN2 a SMS6

a

- (2) následná kompletní přestavba současného skladovacího areálu nacházejícího se v ploše přestavby SMS5a na plnohodnotnou součást centra Noutonic, konkrétně na obytnou zástavbu doplněnou o občanské vybavení sloužící místním obyvatelům (obchod, služby, veřejné občanské vybavení).

Cílem je přitom kultivace dnes zcela nevhodně a nepatříčně využívané západní strany historické návsi a její dotvoření novou zástavbou s využitím adekvátním poloze přímo na historické návsi Noutonic. Pro možný další rozvoj zástavby centra sídla Noutonice dále na západ se pak vymezuje zastavitelná plocha SMS5b. Územním plánem se tak vytvoří podmínky pro možné využití dnes zbytkové a obtížně zemědělsky obhospodařovatelné urbanistické proluky mezi centrem Noutonic a železniční tratí.

Dalším důvodem pro přemístění skladového areálu z plochy přestavby SMS5a do zastavitelných ploch VN2 a SMS6 jsou zásadní technická a provozní omezení, která prakticky vylučují jeho rekonstrukci ve stávající poloze. Jednotlivé stavby jsou na hranici své životnosti. Dvě stavby skladovacích hal jsou již několik let staticky narušené, jejich rekonstrukce je

tak neproveditelná, muselo by tak dojít k jejich kompletní demolicí a nahrazení novými stavbami. Jakákoli nová výstavba by však již musela odpovídat aktuálním provozně technickým požadavkům na uskladňování potravinářských produktů (především jde o pšenici, ječmen a řepku), které vyžadují větší obestavěný prostor i zastavěnou plochu pro skladování produktů. Větší jsou při nové výstavbě rovněž nároky na dopravní a manipulační plochy v rámci areálu. Další dvě stávající haly byly v 70. letech minulého století nevhodně umístěny těsně vedle historických staveb dvou rodinných domů. V případě jejich rekonstrukce by tak bylo v zásadě nemožné získat jak souhlas majitelů těchto rodinných domů, tak kladná stanoviska od orgánu ochrany veřejného zdraví (hygienické stanice) z důvodu nadlimitního hluku a vibrací. Ve stávající poloze by v případě rekonstrukce těchto dvou hal nebyly splnitelné ani nové požadavky na vzájemné odstupy staveb z důvodu požární bezpečnosti, a to kvůli vysokému požárnímu nebezpečí spojenému s tímto typem provozu.



Obrázek: Ukázka nevyhovujícího stavebního stavu a nevyhovujícího uspořádání stávajících staveb v zemědělském skladovém areálu v centru Noutonic. Foto: Veronika Šindlerová, 16. 5. 2022.

S ohledem na výše uvedené není možná rekonstrukce zemědělského areálu v jeho stávajícím rozsahu v rámci plochy přestavby SMS5a, při současném zachování jeho provozní kapacity. Nehledě na to, že stávající areál nemá vůbec žádné možnosti dalšího rozvoje, v případě potřeby navýšení objemu produkce rostlinné výroby, anebo v případě zájmu o využití dalšími zemědělci.

Úplné vymístění areálu se tak jeví jako jediné možné řešení, má-li být provoz areálu zachován a má-li i do budoucna sloužit potřebám místních zemědělců. Zároveň je při nejmenším vhodné, aby se poloha areálu neměnila nijak zásadně, a aby tak byly i nadále zachovány stávající optimální provozní vazby mezi obhospodařovanými zemědělskými pozemky a areálem posklizňové úpravy.

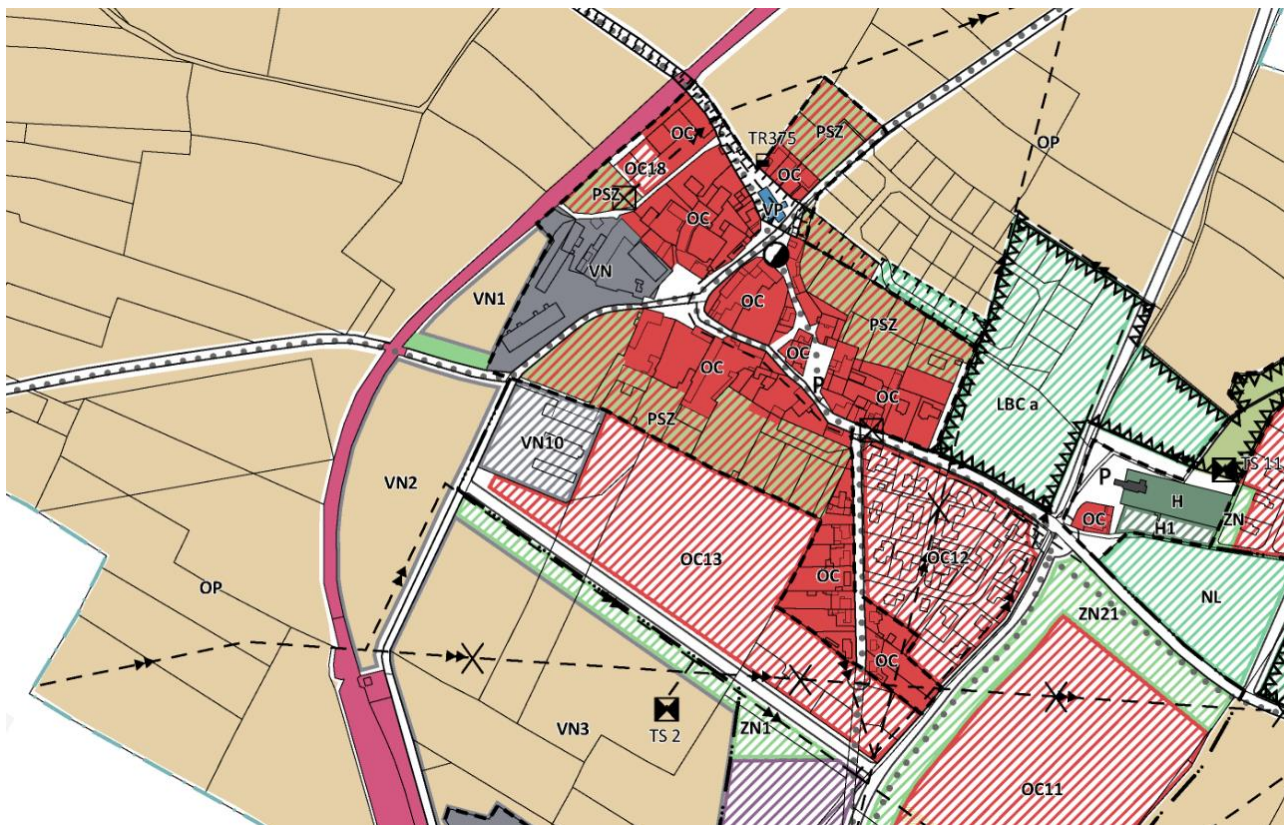
Je proto navrženo úplné vymístění celého areálu z centra Noutonice, a to s výhodou na pozemky ve vlastnictví stejných majitelů, nedaleko stávajícího areálu, jižně od silnice III/2406, konkrétně do ploch VN2 a SMS6. Přesunutí areálu pouze směrem dále na západ, k železniční trati do plochy SMS5b, by přitom nevyhovovalo z důvodu malé plošné výměry této plochy a navíc by znemožnilo využít uvolněného prostoru po stávajícím areálu pro umístění staveb pro bydlení i dalších staveb se stanovenými hygienickými limity hladin hluku. Stále by totiž nový zemědělský areál přímo sousedil s obytnou zástavbou návsi a výrobní funkce s funkcí obytnou by tak zůstávaly i nadále v nežádoucím přímém střetu. Umístění areálu až jižně od silnice III/2406 vyloučí přímý střet výrobních provozů s obytnou zástavbou návsi, umožní zároveň dopravní obsluhu areálu přímo ze silnice III/2406, která má být dle platného ÚPO Lichoceves – Noutonice přímo napojena na plánovanou přeložku silnice II/240 (součást kapacitního aglomeračního okruhu kolem Prahy), a to bez nutnosti průjezdu obytnou zástavbou obce. Dopravní obsluha ze zemědělských farem z okolí tak bude provozována pouze po krajských silnicích, mimo obytnou zástavbu sídla Noutonice, a především mimo historické jádro sídla. Poslední podstatnou výhodou nově navržené polohy zemědělského areálu je možnost jeho výhledového napojení na železnici dobudováním krátké vlečky přímo ze severního zhlaví železniční zastávky Noutonice.

Pro vymístění všech skladovacích provozů a sušičky z plochy SMS5a je vymezená zastavitelná plocha VN2. Její velikost 13 177 m² odpovídá ploše stávajícího areálu (11 669 m²) navýšené o cca 1 500 m² potřebných pro zajištění současných přísnějších prostorových nároků na vzájemné odstupy staveb z důvodu požární bezpečnosti a také pro zajištění současných nároků na větší manipulační plochy. Plocha VN2 tak umožňuje plně zachovat stávající provozní kapacitu, a to i s malou rezervou na případný budoucí rozvoj.

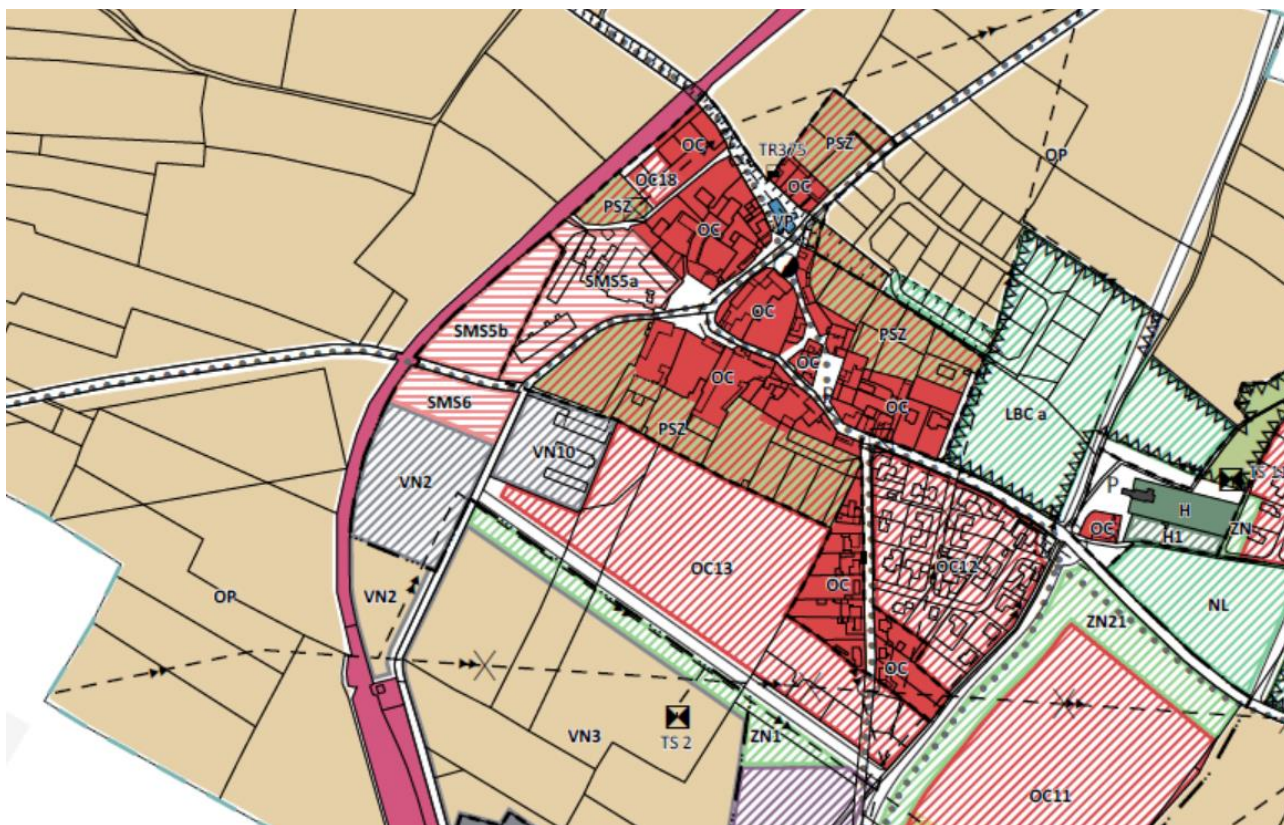
Ve stávajícím areálu dnes prakticky chybí jakékoli provozní zázemí. Správní a servisní budovy zemědělského areálu a veškeré další doprovodné provoz, včetně například vážení a evidence vozidel či ubytování sezónních zaměstnanců zemědělského areálu, mají být nově koncentrovány u vjezdu do areálu ze silnice III/2406, v ploše SMS6, jejíž výměra je 4 668 m², tedy ne více než 0,5 ha. Tato plocha odpovídá nárokům na vybudování chybějícího administrativního a provozního zázemí areálu. Navržené využití plochy SMS6 vylučující umístění skladovacích hal a podobných velkoobjemových staveb podpoří ve spojení s protějším zastavitelnou plochou SMS5b vytvoření kultivovaného a reprezentativního příjezdu do sídla Noutonice po silnici III/2406 ve směru od Okoře, lemovaného z obou stran drobnější venkovskou zástavbou. Skladovací provoz a sušička mají být naopak vysunuty k železniční zastávce Noutonice na jih, do vizuálně méně exponované polohy, bez jakékoli přímé vazby na čistě obytné plochy.

Provozovatel areálu, společnost ZEUS NOUTONICE a.s., v minulosti prověřoval možnost modernizace areálu v jeho stávající poloze a narazil na výše popsaná omezení. V posledních letech se mu tak za účelem přesunu areálu podařilo do svého vlastnictví získat pozemky parc. č. 263/1 a 271, a to s výhledem, že záměr přesunu areálu na tyto pozemky bude vzhledem k řešení platného ÚPO Lichoceves – Noutonice realistický. **Platný ÚPO Lichoceves – Noutonice totiž tyto dotčené pozemky zahrnuje do ploch územní rezervy VN1 a VN2 s výhledovým využitím pro sklady, výrobní služby, nerušící výrobu a komerční aktivity – viz výřez hlavního výkresu platného ÚPO Lichoceves – Noutonice po Změně č. 1. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice tak nenavrhuje koncepčně zcela nové řešení, ale rozvíjí koncepční myšlenku založenou již v platném ÚPO Lichoceves – Noutonice.**

Vedení obce Lichoceves předmětný záměr podporuje, neboť je v jejím zájmu především uvolnit historické jádro sídla Noutonice od zátěže generované skladovacím areálem. Taktéž je ze strany vedení obce vnímán pozitivně potenciál stávajícího skladovacího areálu pro umístění zástavby, která bude urbanisticky žádoucím způsobem dotvářet noutonickou návěs. Tento záměr přitom není nijak provázán s aktuálně probíhajícím procesem pořízení územní studie podrobně prověřující především obytnou zástavbu na rozsáhlých zastavitelných plochách vymezených v platném ÚPO Lichoceves – Noutonice. Tyto zastavitelné plochy byly vymezeny v dávné minulosti, vedení obce tak alespoň aktivně proces pořízení územní studie připomínkuje a usiluje tím o usměrnění budoucího rozvoje obytné zástavby v obci tak, aby nepředstavovalo pro udržitelný rozvoj území obce hrozbu. Záměr řešený touto Změnou č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice sleduje zcela autonomní cíle, které jsou ze strany vedení obce vnímány jako žádoucí a pro obec prospěšné.



Obrázek: Výřez z hlavního výkresu platného ÚPO Lichoceves – Noutonice po Změně č. 1.



Obrázek: Výřez z hlavního výkresu ÚPO Lichoceves – Noutonice po případném vydání Změny č. 2.

H. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V rámci Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice jsou vymezené celkem 3 nové zastavitelné plochy: **VN2, SMS5b a SMS6.**

Plocha SMS5a, ve které se nachází stávající skladový areál je vymezená uvnitř zastavěného území a jedná se tak o plochu přestavby vymezenou v rámci zastavěného území. Nejde tedy o zastavitelnou plochu a její vymezení tudíž nepodléhá vyhodnocení dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Plocha VN2 (sklady, výrobní služby, nerušící výroba, komerční aktivity)

Výměra: 13 177 m²

Zastavitelná plocha VN2 je vymezená pro přesun stávajícího zemědělského skladovacího areálu z historické návsi sídla Noutonice do místa, kde svým provozem a specifickou strukturou a specifickým charakterem zástavby nebude nikterak narušovat obytnou zástavbu a historickou zástavbu jádra sídla Noutonice. Podrobné urbanistické, dopravní a provozní důvody pro tento přesun jsou popsány v předchozí kapitole G tohoto Odůvodnění ↑.

Zastavitelná plocha VN2 svou výměrou prakticky odpovídá výměře stávajícího areálu vymezeného plochou přestavby SMS5a, konkrétně 11 669 m². Zastavitelná plocha VN2 tak plně přesně kompenzuje plochu stávajícího areálu navrženou na kompletní přestavbu na bydlení a občanské vybavení.

Platný ÚPO Lichoceves – Noutonice po Změně č. 1 nevymezuje žádné jiné plochy VN, popř. jiné plochy změn s režimem odpovídajícím požadovanému využití pro skladovací areál, které jsou nevyužité, a tedy dostupné k přemístění stávajícího zemědělského skladového areálu z návsi v Noutonicích. Plocha VN10 je vymezená v rozsahu existujícího a fungujícího areálu a plocha VN4 je již využitá, je v ní nově realizovaná skladová hala.

Jelikož je záměrem přesunout stávající zemědělský skladový areál do nové, vhodnější polohy, avšak z logistických a provozních důvodů jej stále zachovat na území obce Lichoceves (viz výše odůvodnění v kapitole G ↑), bylo tak nutné vymezit zcela novou zastavitelnou plochu, avšak v rozsahu plochy územní rezervy vymezené již v platném ÚPO Lichoceves – Noutonice po Změně č. 1.

Plocha SMS5b (smíšené území malých sídel – RD, bytové objekty, obchody, nevýrobní služby obyvatelstvu)

Výměra: 7 365 m²

Zastavitelná plocha SMS5b je vymezena v proluce mezi stávajícím zemědělským skladovým areálem (plocha SMS5a), železniční tratí a silnicí III/2406. Využití této plochy i nadále pro zemědělské hospodaření již není efektivní, vzhledem k velmi malé rozloze a tvaru totiž plocha neumožňuje účelné využití větší zemědělské techniky. **Plocha je tak vymezena především z důvodu urbanistického, aby bylo zajištěno efektivní a urbanisticky smysluplné využití území obce.**

Potřeba vymezení této plochy tak přímo vyplývá z primárního cíle Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice, tedy potřeby přesunu zemědělského skladového areálu, a je tak dána hlavně urbanistickými důvody. Plocha umožní rozvoj sídla Noutonice v ideální poloze, ve vazbě na historickou náves, aniž by takový rozvoj fragmentoval volnou krajinu a zemědělské plochy obklopující sídlo Noutonice. Vzhledem k režimu ploch SMS je zde umožněno umístit vedle staveb pro bydlení i stavby s obslužnými funkcemi, tedy obchody a další provozovny komerčního i veřejného občanského vybavení. Tato zařízení posílí ekonomickou základnu sídla Noutonice a přispějí ke zlepšení podmínek pro dostupnost obchodů a služeb v sídle.

Platný ÚPO Lichoceves – Noutonice po Změně č. 1 vymezuje enormní množství rozvojových ploch určených především pro bydlení. Plochy ve vazbě na sídlo Noutonice jsou takřka všechny vymezeny v méně vhodných polohách, co se týče jejich vazby na střed sídla, vazby na stávající síť dopravní a technické infrastruktury, popř. co se týče jejich vlivu na fragmentaci volné krajiny a zemědělských ploch. Drtivá většina těchto ploch není doposud využita, příprava výstavby v těchto plochách je předmětem rozsáhlého developerského záměru. Tyto rozsáhlé rozvojové plochy jsou vymezeny na soukromých pozemcích a samospráva obce nemá dle platné legislativy žádné nástroje, kterými by mohla výstavbu v těchto plochách jakkoliv iniciovat. Platný ÚPO Lichoceves – Noutonice byl v dané podobě přitom vydán v roce 1996,

vedení obce se od té doby zcela obměnilo a podoba ÚPO Lichoceves – Noutonice je pro současné vedení obce v zásadě nezaviněným dědictvím. Současné vedení obce Lichoceves nicméně aktivně spolupracuje s vlastníky pozemků, kteří iniciovali pořízení Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice, takže **oproti již vymezeným rozsáhlým zastavitelným plochám, které však jsou v jejich využití dlouhodobě pro jakoukoli výstavbu zablokované, představuje vymezení ploch změn SMS5a a SMS5b pro současné vedení obce reálnou možnost zajistit v obci nové rozvojové plochy reálně a ve velmi krátkém časovém horizontu využitelné, a to dokonce i pro rozvojové záměry obce, pro potřeby obyvatel obce.**

Enormně dlouhá investiční příprava rozsáhlého developerského záměru na již vymezených zastavitelných plochách v současnosti de facto blokuje jakékoli možnosti rozvoje obce, neboť tyto již vymezené plochy zdaleka vyčerpávají, ba přesahují rozvojové potřeby obce. Tyto potřeby na nich však nejsou dlouhodobě uspokojovány a obec stagnuje. To dokládají i statistiky ČSÚ, dle kterých se za posledních 10 let (2012 – 2021) v obci postavilo pouhých 12 bytů. Takové tempo rozvoje hluboce zaostává za tempem rozvoje obcí v širším území, které spadá do rozvojové nejatraktivnějšího pásma suburbánního zázemí Prahy. Cílem Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice nicméně není nastartovat masivní suburbánní obytnou zástavbu v obci. Vymezení zastavitelných ploch SMS5a a SMS5b umožňujících mimo jiné umístění i obytných staveb je v zásadě pouze druhotným důsledkem primárního cíle Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice, kterým je přesun zemědělského skladového areálu dále od historické návsi sídla Noutonice. Z pohledu potřeby rozvoje obytné funkce představuje kapacita zastavitelných ploch změn SMS5a a SMS5b pouze zajištění té nejzákladnější rozvojové potřeby relevantní u každé obce. Tato potřeba se nazývá tzv. **vnitřní potřebou**, a to dle oficiální metodického materiálu Ministerstva pro místní rozvoj č. j. MMR-1640/2022-81 z roku 2022 *Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch* (V. Šindlerová, J. Felcman, K. Maier, T. Soukup, D. Franke, ISBN 978-80-7538-381-5, online: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-mmr/2-uzemne-planovaci-dokumentace-a-jejich-zmeny/vyhodnoceni-potreby-zastavitelnych-ploch>).

Pojem vnitřní potřeba bytů je v předmětném metodickém materiálu odvozen z následujících východisek: Územní plán by měl primárně řešit vnitřní potřebu místních obyvatel na výstavbu nových bytů, konkrétně potřebu dorůstajících potomků místních obyvatel. Lidé mají právo žít v obci, ve které se narodili. Jde o významné humanistické východisko pro tvorbu každého územního plánu související se sociálním pilířem udržitelného rozvoje území, konkrétně s posilováním sociální soudržnosti komunity obyvatel obce. Vnitřní potřeba bytů se tak primárně odvozuje z demografického vývoje v obci. Ten je určen přirozenou měnou obyvatelstva, tedy počtem zemřelých a nově narozených.

Výpočet vnitřní potřeby je proveden na základě tohoto vzorce:

základní vnitřní potřeba nových bytů

počet mladých 10 až 24 let	-	počet seniorů 65+ let
2		2

- počet mladých 10 až 24 let: 74
- počet seniorů 65+ let: 51

(údaje k 31. 12. 2021, zdroj: ČSÚ)

Základní vnitřní potřeba bytů v Lichocevi tak vychází na: 12 bytů

Kapacita ploch změn SMS5a a SMS5b je dána jejich výměrou, prostorovou regulací a obvyklou strukturou zástavby v sídle Noutonice (následující výpočet je pouze orientační pro potřeby Odůvodnění Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice, není odvozen z žádného konkretizovaného projektu pro předmětné plochy):

Celková výměra ploch SMS5a + SMS5b:

19 034 m²

Relevantní prostorové regulativy pro plochy SMS:

- minimální velikost parcely pro individuální rodinný dům (IRD): min. 900 m²
- minimální velikost parcely pro jeden dvojdom (ŘRD): min. 600 m²

Struktura zástavby v sídle Noutonice:

Převažují pozemky individuálních rodinných domů s jedním bytem, v menší míře se vyskytují dvojdomy. Velikost pozemků se pohybuje nejčastěji mezi 800 – 1 000 m².

Předpokládaná struktura zástavby v plochách změn SMS5a a SMS5b:

V přední části plochy (cca 5 000 m²) směrem k návsi větší objekty zahrnující o prostory pro obchody a služby. Větší rodinné domy s 2 byty, popř. menší bytové domy s 3 až 4 byty, pozemky o velikosti cca 1 200 m². 30 % kapacity plochy využité pro obchod a služby, 15 % plochy využité na veřejnou infrastrukturu (obslužné ulice, veřejné prostranství).

- Kapacita obytné funkce přední části ploch celkem: 7 bytů

Zbývající větší část plochy (cca 14 000 m²) využita především pro individuální rodinné domy, z menší části dvojdomy, domy s jedním bytem a průměrnou velikostí pozemku 900 m². 100 % kapacity plochy využité pro bydlení, 15 % plochy využité na veřejnou infrastrukturu (obslužné ulice, veřejné prostranství).

- Kapacita obytné funkce zadní části ploch celkem: 13 bytů

Kapacita obytné funkce ploch změn SMS5a + SMS5b: 20 bytů

Z uvedené bilance vnitřní potřeby (12 bytů) vs. kapacity ploch změn SMS5a + SMS5b (20 bytů) vyplývá, že odchylka obou hodnot není nijak významná. V měřítku územního plánu, který je dokumentem koncepčního a dlouhodobého charakteru, je taková odchylka zanedbatelná.

K vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelné plochy SMS5b tak lze shrnout následující:

- Její vymezení je odvozeným důsledkem primárního cíle Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice, kterým je zajištění podmínek v území pro odsun zemědělského skladového areálu z historické návsi sídla Noutonice.
- Vymezení této plochy tak směřuje k zajištění urbanisticky smysluplného využití proluky již nyní existující mezi stávajícím skladovým areálem, železniční tratí a silnicí III/2406.
- Rozsáhlé zastavitelné plochy vymezené v platném ÚPO Lichoceves – Noutonice již od roku 1996 primárně pro rozvoj bydlení jsou předmětem složitějšího developerského záměru, který od roku 1996 významně nepokročil. I přes jejich vymezení tak rozvoj obce stagnuje.
- Vymezení zastavitelné plochy SMS5b (a související plochy přestavby SMS5a) tak zajistí uspokojení alespoň minimálních rozvojových potřeb obce, tedy tzv. vnitřní potřeby po bytech, a to včetně zajištění prostoru pro doplnění obslužných funkcí v sídle Noutonice. Vzhledem k vhodné urbanistické poloze obou ploch a optimálním podmínkám pro napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu je stavební využití těchto ploch realistické v dohledném časovém měřítku.

Plocha SMS6 (smíšené území malých sídel – RD, bytové objekty, obchody, nevýrobní služby obyvatelstvu)

Výměra: 4 668 m²

Tato zastavitelná plocha je vymezena se specifickým účelem, a to poskytnutí prostoru pro administrativní zázemí nového skladového areálu, včetně možnosti umístění zaměstnaneckých bytů (viz kap. G tohoto Odůvodnění výše ↑). Vztahuje se na ní tak obdobné vyhodnocení jako pro samotnou zastavitelnou plochu VN2. Potřebu vymezení této plochy nelze uspokojit v jiných plochách vymezených na území obce, neboť je nezbytným provozním požadavkem, aby administrativní objekty skladového areálu byly přímo u tohoto areálu. Jen tak lze zajistit optimální provozní podmínky pro odbavení nákladních automobilů a další zemědělské techniky směřujících do skladového areálu, které zahrnuje vážení a vyřízení potřebné administrativy spojené s evidencí a odbytem a s celým dodavatelsko-odběratelským řetězcem.

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

I.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále jen „ZPF“) je zpracováno v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb. ze dne 24. 10. 2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu a zároveň s přihlédnutím k nově připravovanému a zatím stále rozpracovanému Standardu vybraných jevů územního plánu – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa (Česká komora architektů, Milan Svoboda a Irena Králová, 2021).

Vymezení ploch předpokládaných záborů ZPF je zobrazeno v grafické příloze Odůvodnění Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice ve výkrese B.9 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

I.1.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF

Všechny plochy změn, které vykazují předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu, jsou označeny vzestupnou nepřerušovanou číselnou řadou (označení plochy záboru ZPF) a předpokládaný zábor je vyhodnocen v následující tabulce:

označení plochy záboru ZPF	označení plochy změny	navržené využití	souhrn výměry záboru ZPF [ha]	výměra záboru podle tříd ochrany [ha]				
				I.	II.	III.	IV.	V.
ZPF1	SMS5b	SMS	0,7365	0,7365				
ZPF2	SMS6	SMS	0,4668	0,4668				
ZPF3	VN2	VN	1,3177	1,3177				
ZÁBOR CELKEM			2,5209	2,5209				

V plochách změn SMS5b, SMS6 a VN2 (plochy záboru ZPF1, ZPF2 a ZPF3) nebude provedena rekultivace na ZPF.

V aktuálních ÚAP SO ORP Černošice 2022 nejsou obsažené žádné údaje o existenci závlah.

Plochy změn SMS5b, SMS6 a VN2 (plochy záboru ZPF1, ZPF2 a ZPF3) nezasahují do ploch odvodňovacích zařízení (meliorací).

V aktuálních ÚAP SO ORP Černošice 2022 nejsou obsažené žádné údaje o existenci staveb k ochraně před erozní činností vody.

Plochy změn SMS5b, SMS6 a VN2 (plochy záboru ZPF1, ZPF2 a ZPF3) nejsou vymezené v platné ÚPD jako zastavitelné, ale jsou vymezené jako plochy územních rezerv!

Všechny předpokládané zábory ZPF plochami změn jsou podrobně odůvodněny v kapitole I.1.2 Odůvodnění záborů ZPF plochami a koridory změn tohoto Odůvodnění Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice.

I.1.2 Odůvodnění předpokládaných záborů ZPF plochami změn

Odůvodnění jednotlivých dílčích záborů ZPF plochami se zábořem ZPF a s vyhodnocením záborů ZPF je provedeno v následující struktuře:

- Vymezení plochy v platné územně plánovací dokumentaci, včetně specifikace, zda je v platné územně plánovací dokumentaci předmětná plocha vymezena pro stejné využití (§ 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb.).
- Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější (§ 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. i) vyhlášky č. 271/2019 Sb.).

- c) Kvalita půdy představující zábor předmětnou plochou (§ 4 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF).
- d) V případě záboru ZPF I. anebo II. třídy ochrany specifikace veřejného zájmu nadřazeného veřejnému zájmu na ochranu ZPF (§ 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb.), s výjimkou ploch vymezených jako zastavitelné nebo jako plochy územní rezervy v platné územně plánovací dokumentaci (§ 4 odst. 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF).
- e) Odůvodnění vlivu na organizaci ZPF a na hydrologické a odtokové poměry v území (§ 4 odst. 1 písm. c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF).
- f) Odůvodnění vlivu na síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a síť polních cest (§ 4 odst. 1 písm. c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. h) vyhlášky č. 271/2019 Sb.).
- g) U směrových a liniových staveb odůvodnění vlivu na obhospodařování ZPF (§ 4 odst. 1 písm. e) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF).

označení plochy záboru	označení plochy změny	navržené využití
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

ZPF1	SMS5b	SMS – smíšené území malých sídel – RD, bytové objekty, obchody, nevýrobní služby obyvatelstvu
-------------	--------------	--

- a) Plocha není v platném ÚPO Lichoceves – Noutonice vymezená jako zastavitelná. Plocha je v platném ÚPO Lichoceves – Noutonice vymezená jako plocha územní rezervy VN1 pro sklady, výrobní služby, nerušící výrobu a komerční aktivity.
- b) Plochy změn SMS5a, SMS5b, SMS6 a VN2 jsou vymezené na základě žádosti vlastníka pozemků dotčených řešením Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice, společnosti ZEUS NOUTONICE a.s. (IČO: 28365241). Tato společnost od doby svého vzniku v roce 1995 až do současnosti provozuje skladovací areál a sušičku rostlinných zemědělských produktů v rozsahu plochy přestavby SMS5a, v západním segmentu historického jádra sídla Noutonice. Tento areál slouží primárně pro potřeby majitelů společnosti, kterými jsou tři zemědělstí podnikatelé, konkrétně rodinné farmy Ing. Jana Millera (předseda představenstva, IČO: 44689047), Václava Čtrnáctého (člen představenstva, IČO: 14478820) a Josefa Rouse (předseda dozorčí rady, IČO: 43172920). Tito tři majitelé stávajícího zemědělského areálu v ploše SMS5a v současné době obhospodařují celkem cca 1 500 ha orné půdy v okolí Lichocevsí, přičemž většinu úrody ošetřují a uskladňují právě v areálu společnosti ZEUS NOUTONICE a.s. v rámci plochy přestavby SMS5a. Tento zemědělský areál pak využívá kromě tří farem majitelů společnosti ZEUS NOUTONICE a.s. dalších cca 12 menších rodinných farem, které obhospodařují dohromady dalších cca 800 až 900 ha orné půdy v okolí Lichocevsí. Stávající zemědělský areál v ploše přestavby SMS5a tak tvoří zázemí pro místní farmáře, kteří dohromady obhospodařují téměř 2 500 ha orné půdy v okolí.

Nyní je skladovací areál se sušičkou umístěn přímo na historické návsi sídla Noutonice. Z důvodu historického uspořádání zástavby a manipulačních ploch je areál dopravně přístupný výhradně z prostoru historické návsi v Noutonicích. Provoz sušičky, a především dopravní obsluha areálu těžkou nákladní a zemědělskou technikou projíždějící přímo přes návěs, tak představuje pro sídlo Noutonice nežádoucí provozní, hlukovou a emisní zátěž.



Obrázek: Panorama západní strany historické návsi v Noutonicích, dokládající rušivý vliv zástavby zemědělského skladového areálu v kontextu okolní dochované tradiční historické zástavby zemědělských usedlostí. Foto: Veronika Šindlerová, 16. 5. 2022.

označení plochy záboru

označení plochy změny

navržené využití

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

Záměrem vlastníka zemědělského areálu, kvůli kterému jsou vymezeny plochy změn SMS5a, SMS5b, SMS6 a VN2 v rámci Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice, je (1) úplné vymístění celého stávajícího skladovacího areálu z plochy SMS5a dále od návsi sídla Noutonice, konkrétně do nově vymezených zastavitelných ploch VN2 a SMS6 a (2) následná kompletní přestavba současného skladovacího areálu nacházejícího se v ploše přestavby SMS5a na plnohodnotnou součást centra Noutonic, konkrétně na obytnou zástavbu doplněnou o občanské vybavení sloužící místním obyvatelům (obchod, služby, veřejné občanské vybavení). Cílem je přitom kultivace dnes zcela nevhodně a nepatříčně využívané západní strany historické návsi a její dotvoření novou zástavbou s využitím adekvátním poloze přímo na historické návsi Noutonic. Pro možný další rozvoj zástavby centra sídla Noutonice dále na západ se pak vymezuje zastavitelná plocha SMS5b. Územním plánem se tak vytvoří podmínky pro možné využití dnes zbytkové a obtížně zemědělsky obhospodařovatelné urbanistické proluky mezi centrem Noutonic a železniční tratí. Dalším důvodem pro přemístění skladového areálu z plochy přestavby SMS5a do zastavitelných ploch VN2 a SMS6 jsou zásadní technická a provozní omezení, která prakticky vylučují jeho rekonstrukci ve stávající poloze. Jednotlivé stavby jsou na hranici své životnosti. Dvě stavby skladovacích hal jsou již několik let staticky narušené, jejich rekonstrukce je tak neproveditelná, muselo by tak dojít k jejich kompletní demolici a nahrazení novými stavbami. Jakákoli nová výstavba by však již musela odpovídat aktuálním provozně technickým požadavkům na uskladňování potravinářských produktů (především jde o pšenici, ječmen a řepku), které vyžadují větší obestavěný prostor i zastavěnou plochu pro skladování produktů. Větší jsou při nové výstavbě rovněž nároky na dopravní a manipulační plochy v rámci areálu. Další dvě stávající haly byly v 70. letech minulého století nevhodně umístěny těsně vedle historických staveb dvou rodinných domů. V případě jejich rekonstrukce by tak bylo v zásadě nemožné získat jak souhlasy majitelů těchto rodinných domů, tak kladná stanoviska od orgánu ochrany veřejného zdraví (hygienické stanice) z důvodu nadlimitního hluku a vibrací. Ve stávající poloze by v případě rekonstrukce těchto dvou hal nebyly splnitelné ani nové požadavky na vzájemné odstupy staveb z důvodu požární bezpečnosti, a to kvůli vysokému požárnímu nebezpečí spojenému s tímto typem provozu.



Obrázek: Ukázka nevyhovujícího stavebního stavu a nevyhovujícího uspořádání stávajících staveb v zemědělském skladovém areálu v centru Noutonic. Foto: Veronika Šindlerová, 16. 5. 2022.

označení plochy záboru

označení plochy změny

navržené využití

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF



Obrázek: Ukázka nevyhovujícího stavebního stavu a nevyhovujícího uspořádání stávajících staveb v zemědělském skladovém areálu v centru Noutonic. Foto: Veronika Šindlerová, 16. 5. 2022.

S ohledem na výše uvedené není možná rekonstrukce zemědělského areálu v jeho stávajícím rozsahu v rámci plochy přestavby SMS5a, při současném zachování jeho provozní kapacity. Nehledě na to, že stávající areál nemá vůbec žádné možnosti dalšího rozvoje, v případě potřeby navýšení objemu produkce rostlinné výroby, anebo v případě zájmu o využití dalšími zemědělci.

Úplné vymístění areálu se tak jeví jako jediné možné řešení, má-li být provoz areálu zachován a má-li i do budoucna sloužit potřebám místních zemědělců. Zároveň je při nejmenším vhodné, aby se poloha areálu neměnila nijak zásadně, a aby tak byly i nadále zachovány stávající optimální provozní vazby mezi obhospodařovanými zemědělskými pozemky a areálem posklizňové úpravy.

Je proto navrženo úplné vymístění celého areálu z centra Noutonic, a to s výhodou na pozemky ve vlastnictví stejných majitelů, nedaleko stávajícího areálu, jižně od silnice III/2406, konkrétně do ploch VN2 a SMS6. Přesunutí areálu pouze směrem dále na západ, k železniční trati do plochy SMS5b, by přitom nevyhovovalo z důvodu malé plošné výměry této plochy a navíc by znemožnilo využít uvolněného prostoru po stávajícím areálu pro umístění staveb pro bydlení i dalších staveb se stanovenými hygienickými limity hladin hluku. Stále by totiž nový zemědělský areál přímo sousedil s obytnou zástavbou návsi a výrobní funkce s funkcí obytnou by tak zůstávaly i nadále v nežádoucím přímém střetu. Umístění areálu až jižně od silnice III/2406 vyloučí přímý střet výrobních provozů s obytnou zástavbou návsi, umožní zároveň dopravní obsluhu areálu přímo ze silnice III/2406, která má být dle platného ÚPO Lichoceves – Noutonice přímo napojena na plánovanou přeložku silnice II/240 (součást kapacitního aglomeračního okruhu kolem Prahy), a to bez nutnosti průjezdu obytnou zástavbou obce. Dopravní obsluha ze zemědělských farem z okolí tak bude provozována pouze po krajských silnicích, mimo obytnou zástavbu sídla Noutonice, a především mimo historické jádro sídla. Poslední podstatnou výhodou nově navržené polohy zemědělského areálu je možnost jeho výhledového napojení na železnici dobudováním krátké vlečky přímo ze severního zhlaví železniční zastávky Noutonice.

Pro vymístění všech skladovacích provozů a sušičky z plochy SMS5a je vymezená zastavitelná plocha VN2. Její velikost 13 177 m² odpovídá ploše stávajícího areálu (11 669 m²) navýšené o cca 1 500 m² potřebných pro zajištění současných přísnějších prostorových nároků na vzájemné odstupy staveb z důvodu požární bezpečnosti a také pro zajištění současných nároků na větší manipulační plochy. Plocha VN2 tak umožňuje plně zachovat stávající provozní kapacitu, a to i s malou rezervou na případný budoucí rozvoj.

Ve stávajícím areálu dnes prakticky chybí jakékoli provozní zázemí. Správní a servisní budovy zemědělského areálu a veškeré další doprovodné provozy, včetně například vážení a evidence vozidel či ubytování sezónních zaměstnanců zemědělského areálu, mají být nově koncentrovány u vjezdu do areálu ze silnice III/2406, v ploše SMS6, jejíž výměra je 4 668 m², tedy ne více než 0,5 ha. Tato plocha odpovídá nárokům na vybudování chybějícího administrativního a provozního zázemí areálu. Navržené využití plochy SMS6 vylučující umístění skladovacích hal a podobných velkoobjemových staveb podpoří ve spojení s protější zastavitelnou plochou SMS5b vytvoření

označení plochy záboru	označení plochy změny	navržené využití
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

kultivovaného a reprezentativního příjezd do sídla Noutonice po silnici III/2406 ve směru od Okoře, lemovaného z obou stran drobnější venkovskou zástavbou. Skladovací provozy a sušička mají být naopak vysunuty k železniční zastávce Noutonice na jih, do vizuálně méně exponované polohy, bez jakékoli přímé vazby na čisté obytné plochy. Provozovatel areálu, společnost ZEUS NOUTONICE a.s., v minulosti prověřoval možnost modernizace areálu v jeho stávající poloze a narazil na výše popsaná omezení. V posledních letech se mu tak za účelem přesunu areálu podařilo do svého vlastnictví získat pozemky parc. č. 263/1 a 271, a to s výhledem, že záměr přesunu areálu na tyto pozemky bude vzhledem k řešení platného ÚPO Lichoceves – Noutonice realistický. **Platný ÚPO Lichoceves – Noutonice totiž tyto dotčené pozemky zahrnuje do ploch územní rezervy VN1 a VN2 s výhledovým využitím pro sklady, výrobní služby, nerušící výrobu a komerční aktivity – viz výřez hlavního výkresu platného ÚPO Lichoceves – Noutonice po Změně č. 1. Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice tak nenavrhuje koncepčně zcela nové řešení, ale rozvíjí koncepční myšlenku založenou již v platném ÚPO Lichoceves – Noutonice.**

- c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
- d) **Plocha SMS5b je jako plocha územní rezervy skladů, výrobních služeb, nerušící výroby, komerčních aktivit (VN) VN1 vymezená v platném ÚPO Lichoceves – Noutonice ve znění Změny č. 1.** Specifikace veřejného zájmu nadřazeného veřejnému zájmu na ochranu ZP dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb. v případě záboru ZPF I. anebo II. třídy ochrany proto není požadována.
- e) Plocha SMS5b je vymezená v zálivu zemědělských pozemků mezi železnicí, silnicí III/2406 a stávajícím zemědělským areálem. Využitím celé plochy dojde k odejmutí ucelené obtížně obhospodařovatelné enklávy zemědělské půdy, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF2	SMS6	SMS – smíšené území malých sídel – RD, bytové objekty, obchody, nevýrobní služby obyvatelstvu
-------------	-------------	--

- a) Plocha není v platném ÚPO Lichoceves – Noutonice vymezená jako zastavitelná. Plocha je v platném ÚPO Lichoceves – Noutonice vymezená jako plocha územní rezervy VN2 pro sklady, výrobní služby, nerušící výrobu a komerční aktivity.
- b) Viz odůvodnění plochy záboru ZPF1. ↑
- c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
- d) **Plocha SMS6 je jako plocha územní rezervy skladů, výrobních služeb, nerušící výroby, komerčních aktivit (VN) VN2 vymezená v platném ÚPO Lichoceves – Noutonice ve znění Změny č. 1.** Specifikace veřejného zájmu nadřazeného veřejnému zájmu na ochranu ZP dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb. v případě záboru ZPF I. anebo II. třídy ochrany proto není požadována.
- e) Plochy změn SMS6 a VN2 jsou vymezené při okraji půdního bloku, mezi železnicí a silnicemi III/2406 a III/00715. Využitím obou ploch dojde k odejmutí ucelené části půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení ploch tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

označení plochy záboru	označení plochy změny	navržené využití
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		
ZPF3	VN2	VN – sklady, výrobní služby, nerušící výroba, VN komerční aktivity
a) Plocha není v platném ÚPO Lichoceves – Noutonice vymezená jako zastavitelná. Plocha je v platném ÚPO Lichoceves – Noutonice vymezená jako plocha územní rezervy VN2 pro sklady, výrobní služby, nerušící výrobu a komerční aktivity. b) Viz odůvodnění plochy záboru ZPF1. ↑ c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany. d) Plocha VN2 je jako plocha územní rezervy skladů, výrobních služeb, nerušící výroby, komerčních aktivit (VN) VN2 vymezená v platném ÚPO Lichoceves – Noutonice ve znění Změny č. 1. Specifikace veřejného zájmu nadřazeného veřejnému zájmu na ochranu ZP dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb. v případě záboru ZPF I. anebo II. třídy ochrany proto není požadovaná. e) Viz odůvodnění plochy záboru ZPF2. ↑ f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace. g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.		

I.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice nevymezuje žádné plochy zasahující na PUPFL, a tedy s potřebou vyhodnocování záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Změna č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice nevymezuje ani žádné plochy změn zasahující do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

J. TEXT PLATNÉHO ÚPO LICHOCEVES – NOUTONICE

Textová část ÚPO Lichoceves – Noutonice se nemění. Pro přehlednost a srozumitelnost dokumentace Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice je nicméně do této kapitoly Odůvodnění nahrán kompletní text závazné části ÚPO Lichoceves – Noutonice ve znění Změny č. 1:

OBEČNĚ ZÁVAZNÁ

Vyhláška obce Lichoceves č. 1/2003,

kterou se vyhláší závazná část 1. změny územního plánu obce Lichoceves – Noutonice¹

Zastupitelstvo obce Lichoceves se na svém zasedání dne 4.12.2003 usneslo vydat podle § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), a podle § 29 odst. 3 zák. č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku:

ČÁST PRVNÍ

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Účel vyhlášky

1. Vyhláška vymezuje závaznou část 1. změny územního plánu obce Lichoceves – Noutonice (dále jen územní plán) schváleného Zastupitelstvem obce Lichoceves dne 4.12.2003.
2. Vyhláška stanoví závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání území, které obsahují zásady pro uspořádání území, dopravy, občanského a technického vybavení a limity využití území (dále jen regulativy)
3. Vyhláška vymezuje plochy veřejně prospěšných staveb, pro které lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit a vymezuje územní systém ekologické stability.
4. Podle této vyhlášky se postupuje při rozhodování v území a v dalších řízeních, týkajících se staveb a činností, které mají vliv na využívání území.

Článek 2

Rozsah platnosti a lhůty aktualizace

1. Vyhláška platí pro území obce Lichoceves, které tvoří katastrální území Lichoceves a Noutonice ve Středočeském kraji (dále jen řešené území).
2. Územní plán byl zpracován s návrhovým obdobím do roku 2018.
3. Lhůty pro vyhodnocení, zda se nezměnily podmínky, na základě kterých byl územní plán schválen (lhůty aktualizace) se stanovují čtyřleté, s tím, že první aktualizace může být provedena ke dni 31.5.2006. Dřívější provedení aktualizace se nevylučuje.

Článek 3

ZÁVAZNÁ ČÁST

(1) Závaznou částí územního plánu jsou:

a) celková urbanistická koncepce,

¹ Vyhláškou obce Lichoceves č. 1/2003 byla vydána Změna č. 1 ÚPO Lichoceves – Noutonice ve formě úplného znění ÚPO Lichoceves – Noutonice ve znění Změny č. 1.

- b) vymezení zastavitelného území a funkční využití, uvedené ve výkresu č. B.1., Hlavní výkres – Komplexní urbanistický návrh funkčního využití ploch, který obsahuje vyznačení hranic současně zastavěného a zastavitelného území obce a graficky vyjádřitelné regulativy uspořádání území,
- c) koncepce dopravy, uvedená ve výkresu č. B.2. – Technické vybavení území – Doprava.
- d) koncepce sítě technického vybavení, uvedená ve výkresu č. B.3. – Technické vybavení území - Vodní hospodářství (zásobování vodou, kanalizace splašková, kanalizace dešťová, vodní toky) a výkresu č. B.4. – Technické vybavení území – Zásobování plynem, energetika, spoje.
- e) územní systém ekologické stability, uvedený v článku 6 vyhlášky a ve výkresu č. B.5. – Místní systém ekologické stability území (ÚSES).
- h) veřejně prospěšné stavby a plochy pro ně určené, uvedené v části čtvrté této vyhlášky a ve výkresu č. B.7. – Veřejně prospěšné stavby.
- i) regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání území, určující způsob využití jednotlivých pozemků, uvedené v příloze č. 1 této vyhlášky,
- j) limity využití území, uvedené v části třetí této vyhlášky a v příloze č. 1 této vyhlášky

(2) Ostatní části územního plánu jsou směrné.

(3) Změnu závazné části lze provést pouze změnou územního plánu.

(4) Změnu směrné části provádí Obecní úřad Lichoceves, který o ní také rozhoduje.

Článek 4

STRUKTURA FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

(1) Z hlediska funkčního využití jsou na území obcí Lichoceves – Noutonice rozlišovány území urbanizované a území neurbanizované.

(2) Území urbanizované tvoří v souhrnu současně zastavěná území obce a zastavitelná území, území neurbanizované tvoří nezastavitelné území.

(3) V nezastavitelném území lze realizovat jen liniové a plošné dopravní stavby, liniové a plošné stavby technického vybavení, účelové stavby sloužící provozu a údržbě příslušného funkčního využití a ostatních staveb uvedených v regulativech jednotlivých funkčních ploch územního plánu, za podmínky souhlasného stanoviska příslušného orgánu životního prostředí.

(4) Území urbanizované tvoří (POLYFUNKČNÍ ÚZEMÍ)

- a) území obytné v rodinných domech OC,
- b) smíšené území malých sídel s venkovským a příměstským charakterem bydlení SMS,
- c) individuální pobytová rekreace R,
- d) území občanské vybavenosti bez vymezení přesné specifikace (ubytovací služby, restaurační služby, obchodní zařízení středního typu, služby pro obyvatele apod.) ZOV,
- e) území výrobních služeb, nerušící výroby a skladů VN,
- f) území s využitím pro sportoviště SP,
- g) území veřejného vybavení (mateřské a základní školy, zdravotnictví, sociální péče, obecní správa apod.) ostatní technické vybavení VVS, VVZ, VVM, VVO,
- h) hřbitovy H,

(5) Území neurbanizované tvoří (MONOFUNKČNÍ PLOCHY)

- a) lesní porosty (LPF) LR,
- b) přírodní nelesní porosty, veřejná zeleň, parky a ostatní nespecifikovaná zeleň ve volné krajině ZN,

- c) sady a zahrady PZS,
- d) louky a pastviny, trvalé travní porosty NL,
- e) izolační zeleň IZ,
- f) orná půda (ZPF) OP,
- g) územní systém ekologické stability překryvná funkce.

(6) V rámci jednotlivých území se stanovuje

- a) přípustné využití,
- b) podmíněné využití,
- c) nepřípustné využití,
- d) regulativy.

ČÁST DRUHÁ

ZÁVAZNÉ REGULATIVY

Článek 5

ZÁVAZNÉ REGULATIVY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

(1) Předmětem regulace je vymezení podmínek pro uskutečňování činností při využívání území obce.

(2) Řešené území se člení na území a plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití. Tyto podmínky jsou určeny v regulativech (příloha č. 1 této vyhlášky) a jsou vymezeny ve výkrese č. B.1. – Hlavní výkres – Komplexní urbanistický návrh funkčního využití ploch.

(3) V řešeném území je možno umísťovat stavby, povolovat je, povolovat jejich změny a změny jejich užívání a rozhodovat o změně využití území a o ochraně důležitých zájmů v území, jen v souladu se stanovenými regulativy. Totéž platí o povolování terénních úprav, prací a zařízení.

(4) Navrhované využití území posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti, popř. podmíněném využití, rozhoduje Stavební úřad v příslušném řízení podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších zákonů a prováděcích předpisů.

(5) Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle § 86 až 97 (údržba staveb a jejich odstraňování) a § 102 odst. 3 stavebního zákona (opatření týkající se činností, které nad přípustnou míru poškozují životní prostředí)

(6) Pro lokality zastavitelného území, vymezeného v příloze 2 této vyhlášky, je nezbytné prověřit jejich řešení urbanistickou studií schválenou Zastupitelstvem obce a zpracovatelem 1. změny ÚPD.

(7) Využití zastavitelného území je přípustné až po jeho vybavení technickou a dopravní infrastrukturou a splnění obecných technických požadavků na výstavbu.

(8) Likvidace dešťových vod z urbanizovaných ploch, musí být minimálně ze 70% zabezpečena na těchto plochách. Tuto podmínku kontroluje především Stavební úřad v příslušném řízení podle zákona č. 50/76 Sb., ve znění pozdějších zákonů a předpisů.

Článek 6

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (překryvná funkce)

(1) Přístupné využití

- a) biocentra lokální a regionální,
- b) biokoridory lokální a regionální,
- c) nezastavitelná území s přírodní funkcí, určená k posílení ekologické stability území.
- d) významné krajinné prvky

(2) Podmíněné využití

- a) realizace opatření a činností směřujících k dodržení nebo zlepšení podmínek pro přirozený vývoj půdních a přírodně blízkých ekosystémů,
- b) obhospodařovat zemědělský a lesní půdní fond zejména z hlediska jejich mimoprodukčních funkcí,
- c) u stávající zástavby zabezpečovat pouze základní údržbu a opravy, údržbu a ochranu památek a drobné architektury.
- d) výstavba turistických, pěších a cyklistických cest pouze v trasách odsouhlasených orgánem ochrany přírody a za podmínek jím stanovených,
- e) výkon práva myslivosti a rybářství posoudí orgán ochrany přírody, zda není v rozporu s podmínkami ochrany přírody,
- f) údržba a ochrana technických sítí a zařízení, za podmínek formulovaných orgánem ochrany přírody.

(3) Nepřípustné využití

- a) hospodaření s prostředky a činnostmi, které mohou způsobit podstatné změny biologické rozmanitosti, struktury a funkce ekosystémů, popř. vyvolat nevratné poškození půdního povrchu,
- b) zneškodňování a ukládání odpadů,
- c) sbírání rostlin, kromě lesních plodů, odchytávání živočichů, rozšiřování geograficky nepůvodních druhů rostlin a živočichů,
- d) změna stávajícího vodního režimu pozemků, nesouvisející s hlavní funkcí území,
- e) stavba v podélném směru s linií zóny elektrických vedení vysokého napětí a dálkových produktovodů (ostatní podmínky stanoví příslušný orgán ochrany přírody),
- f) používání kejdy, silážních šťáv, ostatních tekutých odpadů a biocidů,
- g) provádění terénních úprav bez souhlasu orgánu ochrany přírody,
- h) oplocování pozemků bez souhlasu orgánů ochrany přírody,
- i) převod pozemků do kultury (druhu) orná půda a zahrada.
- j) zákaz změn stávajících staveb (s výjimkou opatření šetřících životní prostředí),
- k) plochy jsou nezastavitelné stavbami.

Článek 7

ZVLÁŠTNÍ POŽADAVKY NA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- (1) Je nutno respektovat územní rezervu koridoru pro trasu vysokorychlostní trati (VRT) – berlínská větev.
- (2) Je nutno respektovat osu územní rezervy silnice II/204.
- (3) Respektovat trasu ochranného pásma vedení 110 kV, V311 Praha Sever – Slaný a V394 Roztoky – Slaný.
- (4) S.P.T. Telecom, vyžaduje průběžné projednávání veškerých dalších stupňů územně plánovací dokumentace a jejich provádění výhradně s vyjádřením S.P.T. Telecom.
- (5) Respektovat podmínky ochranného pásma AČR stanovené VÚSS Praha pod č.j. 84141-15336-0-ÚP/2003-7103 ze dne 17.7.2003.
- (6) Respektovat hranici Přírodního parku okolí Okoře. Konkrétní využitelnost rozvojových funkcí daných územním plánem v této oblasti, podléhá souhlasu orgánů ochrany přírody a krajiny.
- (7) Respektovat ochranné pásmo železnice (trať ČD č. 121 Hostivice – Podlešín). Jakákoliv činnost v tomto prostoru podléhá schválení příslušných drážních orgánů.
- (8) Využití lokalit a pozemků, které si vyžádá nezbytné úpravy a zásahy do vodního toku (Zákolanský potok) podléhají příslušným zákonům.
- (9) V souladu s příslušnými zákony a ustanoveními pro ochranu živ. prostředí při využití území, navrhovat alternativní tepelné zdroje se zárukou trvalého snižování hodnot emisí.

(10) Pro využití ploch bezprostředně podél vodoteče a využití dalších souvisejících pozemků a lokalit, musí být respektován prostor pro průchod velkých vod a manipulační pruh v min. šíři 6 m pro správu a údržbu vodního toku, po obou stranách toku.

(11) Všeobecně je požadován soulad generelů inženýrských sítí s řešením technické infrastruktury v ÚPD a dodržení stanovených a platných ochranných pásem.

(12) Plochy ZPF určené pro jiné využití podléhají jak v globálu (výměry nad 10 ha), tak i jednotlivě, posouzení orgánům OŽP a zemědělství, na všech stupních územního plánování a realizace investice.

(13) Respektovat provedená meliorační zařízení na kat. území Lichoceves ve smyslu vyjádření ZVHS Kladno pod č.j. 362/03-KP ze dne 15.5.2003.

ČÁST TŘETÍ

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Článek 8

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY A OCHRANY PŘÍRODY

(1) Územní systém ekologické stability je vymezen ve výkresech č. B.1. – Hlavní výkres – Komplexní urbanistický návrh funkčního využití území a č. B.5. – Místní systém ekologické stability území – ÚSES. Pro jeho ochranu platí ustanovení zvláštních předpisů a regulativy. K veškerým zásahům do územního systému ekologické stability a významných krajinných prvků, včetně jejich ochranných pásem, je nutné vyžádat stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny.

(2) V časové vazbě na nárůst zastavěných a zpevněných ploch v řešeném území, budou přijata opatření pro zajištění retenční schopnosti krajiny a udržení jejího vodního režimu.

(3) Vodoteče mimo hranice současně zastavěného území obce nesmí být zatrubněny, mimo křížení s komunikacemi.

(4) Plochy územního systému ekologické stability a prvků ochrany přírody je nutno chránit před degradací antropogenního původu a znehodnocením základních složek životního prostředí, kultivací a ruderalizací.

(5) Plochy ÚSES se nesmějí zastavovat a oplocovat. V plochách je přípustné budovat liniové stavby technické infrastruktury pouze se souhlasem příslušného orgánu ochrany přírody.

Článek 9

OCHRANNÁ PÁSMA, CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA

Ochranná pásma, chráněná území a bezpečnostní pásma, včetně podmínek jejich vzniku a pravidel chování v nich, jsou vymezena v jiných obecně závazných předpisech a jejich rozsah je vyznačen v grafické části územního plánu, č. př. B.1., B.2., B.3., B.4. a v příloze č. 1 vyhlášky.

Článek 10

OCHRANA KULTURNÍCH PAMÁTEK

Zvláštní zřetel věnovat kulturním památkám zapsaným ve Jmenném seznamu nemovitých kulturních památek ČR chráněných podle zvláštních předpisů. Kulturní památky jsou vyznačeny v grafické části územního plánu č. př. B.1. a B.7. a v textové části územního plánu v oddíle 3.5. a v příloze č. 1 vyhlášky.

ČÁST ČTVRTÁ

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Článek 11

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

(1) Veřejně prospěšné stavby jsou uvedeny v příloze č. 1 této vyhlášky.

(2) Plochy pro veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny v grafické části územního plánu č. př. B.7. – Veřejně prospěšné stavby a v textové části územního plánu v oddíle 11.

Článek 12

VYVLASTNĚNÍ POZEMKŮ NEBO STAVEB

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb je podkladem pro vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písm. a) stavebního zákona pro uskutečňování staveb, uvedených v článku 12, nebude-li možné cíle vyvlastnění dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

Článek 13

STAVBY VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ

(1) Stavby veřejného vybavení představují stávající stavby užívané ve veřejném zájmu a s nimi související území vymezené regulativy funkčního využití.

(2) Stavbami veřejného vybavení jsou stávající stavby a zařízení veřejné správy, požární ochrany, školství, kultury, zdravotnictví a sociální péče, sportovních zařízení a areálů, bezpečnosti a další stavby určené pro veřejně prospěšné služby a pro veřejné technické vybavení území podporující jeho rozvoj a zajišťující ochranu životního prostředí.

(3) Způsob využití ploch staveb veřejného vybavení dle předchozích odstavců nesmí být změněn po dobu platnosti této vyhlášky z důvodu břemene veřejného zájmu. Změna užívání těchto ploch musí být řešena změnou územního plánu dle § 31 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů.

ČÁST PÁTÁ

SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 14

VYMEZENÍ NĚKTERÝCH POJMŮ

(1) Urbanistickou studií se rozumí studie řešící v podrobnosti regulačního plánu území (lokalitu), jako podklad pro územní rozhodování.

(2) Negativními účinky a vlivy staveb a zařízení se rozumí zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod, oslňování, zastínění, elektromagnetické rušení a záření. Míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřeními před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

(3) Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průřezy vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.

(4) Procento zastavění je poměr mezi plochou zastavěnou stavbami a plochou stavebního pozemku. Zpevněné plochy se jako zastavěné nezapočítávají.

(5) Procento zeleně je poměr mezi plochou vegetace (plochy travních porostů, porostů dřevin i ploch záhonů apod.) a plochou stavebního pozemku.

(6) Současně zastavěným územím se rozumí části území obce vymezené hranicí současně zastavěného území obce.

(7) Zastavitelné území je území zahrnuté dle územního plánu do využití (předpokládanému zastavění) v návrhovém období tohoto územního plánu.

(8) Volnou krajinou se rozumí území za hranicí současně zastavěného území obce.

(9) Izolační zelení se rozumí vegetace a pro ní vymezená plocha, která má hlavní funkci ve vytvoření izolační bariéry mezi výrobním zařízením a objekty hygienické ochrany, včetně ploch v nezastavitelném koridoru inženýrských sítí. Vegetace svými vlastnostmi má být schopna snížit, omezit nebo úplně eliminovat negativní vlivy z výrobní činnosti na okolním území. Výsledný efekt izolační zeleně závisí na plošném rozsahu a odpovídající skladbě. Sortiment dřevin a způsob její výsadby musí odpovídat hlavní funkci plochy.

(10) Oplocením se rozumí vymezení pozemku zvýrazněním jeho hranic s příslušnou mírou ochrany před proniknutím na pozemek a před působením vnějších vlivů. Oplocení musí odpovídat prostředí a přizpůsobit se mu zvoleným materiálem, tvarem, výškou i barvou. Oplocení ani žádný jeho prvek nesmí přecházet přes hranice pozemku. Vrata ani branky se nesmějí otevírat do veřejného prostoru.

(11) Zeleň představuje zeleň původní a zeleň účelově vysazovanou. Patří sem např. ojedinelé stromy, skupiny stromů a keřů, roztroušené remízky, aleje, souvislé i nesouvislé zatravněné plochy, parky, zahrady, lesní a užitkové porosty.

Článek 15

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

(1) Úplná dokumentace 1.změny ÚPO Lichoceves – Noutonice (změna ÚPSÚ z roku 1996) je uložena na

- a) Obecním úřadě Lichoceves
- b) MÚ Černošice
- c) Stavebním úřadě Velké Přílepy
- d) Krajském úřadě Středočeského kraje – odbor územního řízení a stavebního řádu
- e) u zpracovatele ÚPD A.D.O. Praha, Praha 2, Vyšehradská 49

Článek 16

Řízení zahájena před účinností této vyhlášky se dokončí podle dosavadní právní úpravy, pokud nejsou v rozporu s touto vyhláškou.

Článek 17

PŘÍLOHY VYHLÁŠKY

Přílohami vyhlášky jsou samostatné části územního plánu označené jako

- a) Příloha č. 1 – Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území, veřejně prospěšné stavby, limity využití území, plochy zatížené břemenem, ochranná pásma.
- b) Příloha č. 2 – Vymezení lokalit s povinností pořízení urbanistických studií.

Článek 18

ÚČINNOST

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 30.12.2003

V Lichocevi dne 30.12.2003

Vyvěšeno: 5.12.2003

Miroslav Freibš
starosta obce

Mgr. Irena Červenková
místostarosta obce

Sejmuto: 29.12.2003

PŘÍLOHA Č. 1 ZÁVAZNÉ VYHLÁŠKY OBCE

- A. Regulativy využití území
- B. Základní limity využití stanovených funkčních ploch
- C. Lokality s podmíněným územním rozvojem
- D. Veřejně prospěšné stavby
- E. Plochy zatížené břemenem

A. REGULATIVY VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČLENĚNÍ FUNKČNĚ PROSTOROVÝCH JEDNOTEK ÚZEMÍ

CHARAKTERISTIKA FUNKČNĚ PROSTOROVÝCH JEDNOTEK (FUNKČNÍCH PLOCH)

- Dílčí funkčně prostorové jednotky označené v hlavním výkrese jako OC, SMS, R, ZOV, VN, SP, VVS, VVZ, VVM, VVO, mají z hlediska využití a regulačních podmínek tuto charakteristiku (urbanizovaná území):
 - A – Přípustné využití (funkce plochy)
 - B – Podmíněné využití (funkce plochy)
 - C – Nepřípustné využití (funkce plochy)
 - D – Regulativy (funkce plochy)
- Dílčí funkčně prostorové jednotky označené v hlavním výkrese jako LR, ZN, PSZ, NL, IZ, H, VP, ZV, OP, podléhají z hlediska využití a regulačních podmínek odpovídajícím zákonným normám, které mají vztah k určené monofunkční funkci plochy. Pro jednoznačné určení funkčního využití těchto ploch jsou doplněny regulační podmínky (neurbanizovaná území).

POLYFUNKČNÍ ÚZEMÍ (URBANIZOVANÁ ÚZEMÍ)

Obytná území

- **OC ... obytné v rodinných domech**
- A. Přípustné využití
 - bydlení v rodinných domech volně stojících
 - bydlení v dvojdomcích
- B. Podmíněné využití
 - zařízení občanského vybavení sloužící obsluze lokálních obytných území
 - nutné technické vybavení sloužící výhradně pro zajištění přípustných a podmíněných aktivit
 - hřiště pro děti předškolního a školního věku, obytná zeleň
 - služby nevýrobního charakteru provozované v nebytových prostorech bez zvláštních nároků na jejich provoz
 - zařízení pro přechodné ubytování lokálního charakteru
 - malá restaurační zařízení
 - doplňkové stavby na pozemcích staveb hlavních
 - chov domácích zvířat
- C. Nepřípustné využití
 - jakékoliv výrobní aktivity (průmyslové i zemědělské), výrobní a komerční služby, které by představovaly poškození prostředí obytných zón z hlediska jejich provozu ve smyslu platných zákonů, norem a předpisů
- D. Regulativy
- D.1. **ZÁVAZNÉ UKAZATELE**

- minimální velikost parcely pro individuální rodinný dům (IRD)	min. 900 m ²
- minimální velikost parcely pro jeden dvojdom (ŘRD)	min. 600 m ²
- procento celkového zastavění parcely pro IRD bytovým objektem	max. 25 %
- procento celkového zastavění parcely pro ŘRD bytovým objektem	max. 30 %
- procento zastavění zpevněnými plochami (IRD, ŘRD)	max. 10 %
- procento minimální plochy zeleně (IRD, ŘRD)	min. 50 %
- procento ostatních doplňkových staveb pro IRD	max. 10 %
- procento ostatních doplňkových staveb pro ŘRD	max. 10 %

- maximální výška hlavní římsy objektu IRD a ŘRD je stanovena na 9 m od průměrné výšky okolního rostlého terénu v úrovni vstupního podlaží do objektu
- maximální výška objektů IRD a ŘRD je stanovena na 12 m od nejnižšího místa okolního rostlého terénu do vzdálenosti 5 m od hrany objektu
- doprava v klidu musí být řešena systémem integrovaných garáží v objektech
- stavební povolení na výstavbu v nových obytných lokalitách může být vydáno až po dokončení veškerých potřebných inženýrských sítí a příslušných přístupových cest a chodníků
- pro rozvojovou lokalitu OC14 jsou kromě ostatních regulativů stanoveny následující individuální závazné ukazatele:
 - minimální velikost parcely pro individuální rodinný dům (IRD) min. 1000 m²
 - zákaz výstavby dvojdomů
 - maximální procento zastavění pozemku bytovým objektem max. 20 %
 - jakákoli investiční činnost musí respektovat stávající krajinný ráz okolí kostela sv. Jana Křtitele

D.2. SMĚRNÉ UKAZATELE

- horní zakončení objektů od ukončující římsy je vhodné řešit převážně šikmými plochami
- využití podkroví objektů musí korespondovat s příslušnými ČSN a předpisy v době prováděné investiční činnosti

• SMS ... smíšená zóna bydlení s možností funkce přechodného ubytování, komerčních služeb, drobné řemeslné výroby a občanské vybavenosti místního významu

A. Přípustné využití

- bydlení v rodinných domech volně stojících (IRD)
- bydlení v dvojdomcích (ŘRD)
- bydlení v nízkopodlažních bytových objektech (BO)
- stavby a zařízení sloužící obsluze obytného území
- sociální stavby a zdravotní stavby lokálního typu
- domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců, sociální stavby
- služby nevýrobního charakteru
- služby a zařízení pro přechodné ubytování, stravování a maloobchod lokálního charakteru
- hřiště pro děti předškolního a školního věku
- zeleň, související stavby drobné architektury a městský mobiliář
- nezbytně nutné plochy klidové dopravy

B. Podmíněné využití

- byty osob zajišťující dohled a byty majitelů provozoven
- technické vybavení sloužící provozu přípustných a podmíněných aktivit
- veřejné parkovací plochy
- lokální kulturní zařízení
- doplňkové stavby na pozemcích staveb hlavních
- chov domácích zvířat

C. Nepřípustné využití

- jakékoliv výrobní aktivity (průmyslové i zemědělské), výrobní a komerční služby, které by představovaly poškození obytných zón z hlediska jejich provozu ve smyslu platných zákonů, norem a předpisů v době realizace investice.

D. Regulativy

D.1. ZÁVAZNÉ UKAZATELE

- minimální velikost parcely pro individuální rodinný dům (IRD) min. 900 m²
- minimální velikost parcely pro jeden dvojdom (ŘRD) min. 600 m²
- procento celkového zastavění parcely pro IRD bytovým objektem (BO) max. 25 %
- procento celkového zastavění parcely pro ŘRD bytovým objektem max. 30 %
- procento zastavění zpevněnými plochami (IRD, ŘRD) max. 10 %
- procento minimální plochy zeleně (IRD, ŘRD) min. 50 %
- procento ostatních doplňkových staveb pro IRD max. 10 %
- procento ostatních doplňkových staveb pro ŘRD max. 10 %
- maximální výška hlavní římsy objektů IRD a ŘRD je stanovena na 9 m od průměrné výšky okolního rostlého terénu v úrovni vstupního podlaží do objektu
- maximální výška objektů IRD a ŘRD je stanovena na 12 m od nejnižšího místa okolního rostlého terénu do vzdálenosti 5 m od hrany objektu
- vymezená plocha pro bytové objekty a stavby místní občanské vybavenosti musí být projektově zpracována jako celek včetně návrhu dopravních přístupů automobilových i pěších parkovacích ploch, oddechových ploch, zeleně a drobné venkovní architektury

- technické vybavení musí být řešeno jako integrované, veškeré rozvody inženýrských sítí musí být řešeny jako podzemní
- maximální procento celkového zastavění území objekty v rámci zástavbové lokality bytovými objekty (BO) a ostatními objekty nebytového charakteru max. 35 %
- minimální procento zeleně v rámci zástavbové lokality bytovými objekty (BO) a ostatními objekty nebytového charakteru min. 50 %
- maximální procento zastavění území zpevněnými plochami v rámci zástavbové lokality bytovými objekty (BO) a objekty a objekty nebytového charakteru max. 15 %
- maximální výška hlavní římsy bytových objektů (BO) a objekty občanské vybavenosti je stanovena na 12 m od průměrné výšky okolního rostlého terénu v úrovni vstupního podlaží do objektu
- doprava v klidu pro bydlení v bytových objektech (BO) musí být řešena systémem integrovaných garáží
- doprava v klidu pro nebytové objekty musí být řešena v rámci zastavěného území
- doprava v klidu pro IRD a ŘRD musí být řešena v rámci stavebního pozemku
- stavební povolení na výstavbu v nových obytných lokalitách může být vydáno až po dokončení (kolaudace) veškerých potřebných inženýrských sítí a příslušných cest, případně jako součást stavebního povolení celé zástavbové lokality

D.2. SMĚRNÉ UKAZATELE

- horní zakončení objektů od ukončující římsy je vhodné řešit převážně šikmými plochami
- využití podkroví objektů musí korespondovat s příslušnými ČSN a předpisy v době prováděné investiční činnosti

• R ... individuální pobytová rekreace

A. Přípustné využití

- rekreační využití objektů a ploch pro individuální rekreaci
- chov drobných domácích zvířat
- plochy sloužící individuálnímu obhospodařování půdy

B. Podmíněné využití

- nezbytně nutné technické vybavení sloužící výhradně pro zajištění rekreační funkce
- doplňkové stavby na pozemcích staveb hlavních
- zařízení pro sport v ploše pozemku

C. Nepřípustné využití

- výstavba objektů sloužící k trvalému bydlení
- objekty občanského vybavení a služeb
- veškeré výrobní provozy, služby a aktivity
- objekty garáží
- ostatní aktivity

D. Regulativy

D.1. ZÁVAZNÉ UKAZATELE

- maximální procento zastavění pozemku všemi stavbami trvale spojenými se zemí max. 20 %
- maximální výška ukončující římsy od průměrné výšky rostlého terénu v úrovni vstupu max. 6 m
- minimální procento zeleně min. 65 %
- maximální zastavěná plocha max. 50 m²
- maximální výška 1 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví
- pro jakékoliv stavby na pozemku je třeba respektovat ochranné pásmo od hrany lesa 50 m

D.2. SMĚRNÉ UKAZATELE

- horní zakončení objektů je vhodné řešit převážně šikmými plochami

• ZOV ... občanská vybavenost bez vymezení přesné specifikace (ubytovací služby, restaurační služby, obchodní zařízení středního typu, kulturní zařízení, služby pro obyvatele apod.)

A. Přípustné využití

- občanská vybavenost pro obyvatele obce, bez vymezení přesné specifikace (restaurační služby, přechodné ubytování, maloobchodní zařízení, základní služby pro obyvatele, drobné podnikatelské provozovny, sociální služby, domy s pečovatelskou službou, kulturní zařízení a.p.)

B. Podmíněné využití

- technické vybavení sloužící provozu přípustných aktivit
- příslušné odstavné plochy klidové dopravy

C. Nepřípustné využití

- bytové stavby jakéhokoliv typu

- průmyslová a zemědělská výroba
- chov domácích zvířat

D. Regulativy

D.1. ZÁVAZNÉ UKAZATELE

- stavby občanského vybavení na těchto plochách jsou, ve smyslu §18 zákona č. 360/92 Sb., považovány za významné stavby
- maximální přípustná výška novostaveb je 12 m od průměrné výšky rostlého terénu v úrovni vstupního podlaží do objektu
- vymezená plocha musí být projektově zpracována jako celek, včetně návrhu dopravních přístupů automobilových i pěších, parkovacích ploch, oddechových ploch, zeleně a drobné venkovní architektury
- nezbytně nutné technické vybavení musí být řešeno jako integrované, veškeré rozvody inženýrských sítí musí být řešeny jako podzemní
- maximální procento celkového zastavění území objekty v rámci zástavbové lokality objekty občanské vybavenosti max. 35%
- minimální procento zeleně v rámci zástavbové lokality bytovými objekty a objekty občanské vybavenosti min. 50%
- maximální procento zastavění území zpevněnými plochami v rámci zástavbové lokality objekty občanské vybavenosti max. 15%
- doprava v klidu musí být řešena systémem integrovaných garáží v objektech

D.2. SMĚRNÉ UKAZATELE

- horní zakončení objektů je vhodné řešit převážně šikmými plochami
- využití podkroví objektů musí korespondovat s příslušnými ČSN a předpisy v době prováděné investiční činnosti

• VN ... území výrobních služeb, nerušící výroby a skladů

A. Přípustné využití

- služby výrobního charakteru a komerční služby, které svou náplní nelze umístit v obytných zónách v souladu s hygienickými předpisy a požadavky
- sklady a skladové areály
- nerušící malovýroba
- technické vybavení včetně ploch parkovišť a garáží
- komunální provozy a související administrativní provozy
- doprovodné technické a dopravní zázemí, manipulační plochy

B. Podmíněné využití

- byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost provozu, které jsou součástí plochy pozemků

C. Nepřípustné využití

- bydlení a občanské vybavení
- zemědělská výroba

D. Regulativy

- maximální výška staveb na těchto plochách bude 12 m
- podmínkou vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení bude zpracování návrhu opatření, eliminujících případné negativní dopady těchto provozů na životní prostředí (zejména likvidace odpadů a odpadních vod, snížení hladiny hluku, využití ekologicky čistých zdrojů energií). Tato opatření musí být realizována souběžně s realizovanou stavbou.
- součástí realizované stavby musí být plochy odstavných a parkovacích stání dostatečných kapacit
- ke stavbám je třeba zajistit připojení na inženýrské sítě a přístupové komunikace

• SP ... území s využitím pro sportoviště

A. Přípustné využití

- výhradně plochy sloužící sportovním a rekreačním účelům (hřiště, koupaliště, oddechové plochy) a související služby nevýrobního charakteru (půjčovny sportovního vybavení, rychlé občerstvení, sociální vybavení atd.)
- kemping
- hřiště pro děti předškolního a školního věku
- stavby a objekty sloužící sportu

B. Podmíněné využití

- objekty drobné architektury
- technické vybavení sloužící provozu přípustných a podmíněných aktivit
- veřejné parkovací plochy
- služební byty

C. Nepřípustné využití

- jakékoliv jiné aktivity nesouvisející s provozem aktivit přípustných a podmíněných
- průmyslová a zemědělská výroba

D. Regulativy

- stavební objekty musí být pouze do výšky max. 12 m od úrovně rostlého terénu
- vydání územního rozhodnutí je podmíněno zpracováním návrhu ozelenění
- realizace sportovně rekreačních areálů je podmíněna zajištěním dostatečně dimenzovaných veřejných parkovacích ploch

MONOFUNKČNÍ PLOCHY (NEURBANIZOVANÁ ÚZEMÍ)

Příroda, krajina, zeleň

• **LR ... lesní porosty (LPF)**

Režim provozu se řídí zákonem č. 289/1995 Sb. (lesní zákon) a zákonem č. 114/1992 Sb. (ochrana přírody a krajiny)

• **ZN ... přírodní nelesní porosty, veřejná zeleň, parky a ostatní nespecifikovaná zeleň ve volné krajině**

A. Přípustné využití

- krátkodobá každodenní rekreace obyvatel
- síť pěších komunikací, cyklistických stezek, stavby drobné architektury (altány, pergoly, vyhlídky, terasy atd.), vodní plochy, oddechové plochy, mobiliář (lavičky, osvětlení, odpadkové koše)

B. Podmíněné využití

- dětská hřiště, sportovní hřiště
- nezbytně nutné technické vybavení

C. Nepřípustné využití

- ostatní aktivity

D. Regulativy

- projektová dokumentace musí být zpracována autorizovaným architektem pro obor zahradní a krajinářská tvorba

• **PSZ ... sady a zahrady**

A. Přípustné využití

- intenzivní pěstování ovoce a zeleniny v produkci pro osobní spotřebu vlastníka
- v lokalitách stávajícího zastavění, kde parcely PSZ přímo navazují na stávající obytná území (OC), je při dodržení všech podmínek stavebního zákona 50/76 Sb. a předpisů a vyhlášek souvisejících, možné realizovat výstavbou IRD a RŘD **ve smyslu podmínek OC**

B. Podmíněné využití

- nezbytně nutné technické vybavení sloužící pro zajištění přípustné aktivity

C. Nepřípustné využití

- všechny ostatní aktivity

D. Regulativy

- pro PSZ nejsou určeny
- pro OC viz Regulativy OC

• **NL ... louky a pastviny, trvalé travní porosty**

Režim provozu se řídí zákonem č. 114/1992 Sb. (ochrana přírody)

• **IZ ... izolační zeleň (ochranná pásma vedení technické infrastruktury, plochy podléhající zvláštnímu režimu energetického zákona č. 458/2000 Sb.)**

A. Přípustné využití

- plnění funkce ochrany přírody a krajiny, doplnění ekologické stability
- soukromá zeleň v ochranných pásmech vedení prvků technické infrastruktury (zákon č. 458/2000 Sb.)

B. Podmíněné využití

- každodenní rekreační pobyt obyvatel

C. Nepřípustné využití

- všechny stavební aktivity
- skládkování

D. Regulativy

- nejsou určeny

• **ZV, OP ... zařízení zemědělské produkce, orná půda, plochy pro intenzivní pěstování zeleniny (ZPF)**

A. Přípustné využití

- zemědělská výroba
- zemědělské provozy, sklady a zařízení sloužící provozu a zemědělské produkci, garážování zemědělských strojů, manipulační plochy
- chovné a šlechtitelské stanice
- agroturistické areály

B. Podmíněné využití

- provozy zemědělských usedlostí se zaměřením na alternativní typ rekreace a služeb
- kanceláře a byty osob zajišťující hospodářský provoz
- přechodné ubytování spojené s příslušnými zajišťovacími službami
- technické vybavení sloužící provozu přípustných a podmíněných aktivit
- příslušné odstavné plochy klidové dopravy

C. Nepřípustné využití

- všechny ostatní aktivity

D. Regulativy

- podmínkou provozu povolených a doporučených aktivit je eliminace negativních dopadů hospodářských provozů na životní prostředí (zejména likvidace odpadů a odpadních vod, snížení exhalací, využití ekologicky čistých zdrojů energií) a návrh a realizace ozelenění nezastavěných ploch.

• **VVS, VVZ, VVM, VVO ... mateřské a základní školy, zdravotnictví a sociální péče, ostatní veřejné a technické vybavení, obecní správa**

A. Přípustné využití

- zařízení a funkce přímo související s popisem aktivity
- hřiště pro děti školního a předškolního věku

B. Podmíněné využití

- kanceláře a ubytování osob zajišťující provoz uvedené aktivity
- technické vybavení sloužící výhradně pro zajištění přípustné aktivity
- veřejné parkovací plochy
- zeleň, související stavby drobné architektury, městský mobiliář

C. Nepřípustné využití

- všechny ostatní aktivity

D. Regulativy

- stavby občanského vybavení na těchto plochách jsou, ve smyslu §18 zákona č. 360/92 Sb., považovány za významné stavby
- maximální přípustná výška novostaveb je 12 m
- vymezená plocha musí být projektově zpracována jako celek, včetně návrhu dopravních přístupů automobilových i pěších, parkovacích ploch, oddechových ploch, zeleně a drobné venkovní architektury
- nezbytně nutné technické vybavení musí být řešeno jako integrované, veškeré rozvody inženýrských sítí musí být řešeny jako podzemní
- horní ukončení stavby řešit převážně šikmými plochami

B. ZÁKLADNÍ LIMITY VYUŽITÍ STANOVENÝCH FUNKČNÍCH PLOCH

Pro využití výše uvedených funkčně prostorových jednotek (funkčních ploch) jsou platné následující limity území, jako celku:

Ochranná pásma technického vybavení, včetně dopravních komunikací

Limit - v oblasti ochranného pásma je nepřípustná výstavba obytných objektů, zdravotních a školských zařízení, územní rozhodnutí a stavební povolení ostatních staveb je podmíněno souhlasem příslušného správce dotčené sítě a pásma

Pásma hygienické ochrany zemědělských hospodářství

Limit - v oblasti pásma hygienické ochrany je nepřípustná výstavba obytných objektů, zdravotních a školských zařízení a zařízení sloužící sportovním, rekreačním a potravinářským účelům

Území k funkčnímu vymístění

Limit - stavební objekty a provozy v těchto lokalitách jsou určeny k postupnému vymístění nebo případné stavební přestavbě a změně využití v období platnosti územního plánu

Území a objekty památkově chráněné

- Limit - veškeré stavební zásahy podléhají závaznému vyjádření orgánu státní památkové péče dle zákona č. 20/1987 Sb. Projektová dokumentace musí být zpracována autorizovaným architektem

Rozvoj lokality podmíněn zpracováním urbanistické studie s obsahem regulačního plánu

- Limit - pro rozvoj příslušné lokality větší než 1 ha je nutné zpracovat nejprve územně plánovací regulační podklad, který stanoví koncepci rozvoje území, vymezí komunikační systém a systém technického zásobování, stanoví uspořádání, osazení, vzhled a urbanisticko architektonické vazby navrhovaných staveb.

Evidovaná území s archeologickými nálezy

- Limit - veškeré stavební činnosti v těchto územích se musí, ve smyslu zákona č. 20/87 Sb. řídit stanoviskem archeologa.

Územní systém ekologické stability

- Limit - plochy vedené jako ÚSES se nesmí zastavovat a oplocovat. V plochách ÚSES je přípustné budovat liniové stavby souběžně s rekreačními trasami, pouze se souhlasem příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny. Cílem biokoridoru je umožnit migraci všech organismů mezi biocentry, nikoliv jejich trvalou existenci. Cílem biocentra je dosažení přirozené druhové skladby biotopy odpovídající trvalým stanovištním podmínkám. Návrhy rušivé činnosti snižující ekologickou stabilitu těchto ploch, jsou nepřípustné.

Vzrostlá liniová a skupinová zeleň, solitéry

- Limit - veškerá vzrostlá zeleň v řešeném území podléhá ochraně, jakékoli zásahy musí být odsouhlaseny orgánem ochrany přírody a krajiny.

Hluk a vibrace

- Limit - při provádění jakékoli investiční činnosti v území, je třeba se řídit Nařízením vlády č. 502/2000 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Podmínky VUUS

- Limit - následné dílčí územně plánovací dokumentace a dílčí projekty v řešeném území, musí být předloženy k posouzení Vojenské ubytovací a stavební správě Praha, Hradební 12/772, P.O. 164, 111 21 Praha 1

Podmínky MŽP ČR

- Limit - na úseku ochrany ovzduší respektovat a dodržovat práva a povinnosti vyplývající ze zákona č.86/2002 Sb., nařízení vlády č. 350/2002 Sb. –354/2002 Sb. a vyhlášek MŽP č.355/2002 Sb., -358/2002 Sb.
- Limit - v daném území dodržovat úroveň znečištění ovzduší tj. hodnoty imisních limitů, meze tolerance a četnost překročení pro jednotlivé znečišťující látky (§6 zákona, nařízení vlády č. 350/2002 Sb.), včetně respektování emisních stropů (nařízení vlády č. 351/2002 Sb.).
- Limit - v případě výskytu světelného znečištění ovzduší je možné vydat nařízení dle ustanovení §50, odst. 1, písm. k) zákona, kterým se stanoví opatření k omezení či předcházení výskytu světelného znečištění. Opatření je každý povinen plnit ve smyslu ustanovení §3, odst. 10 zákona.

Užívání pozemních a dopravních staveb osobami ZTP

- Limit - pro veškerou investiční činnost v území platí vyhláška č. 369/2001 Sb., zákon 102/1992 Sb., zákon 1/1991 Sb., vyhláška 137/1998 Sb.

Požární zabezpečení

- Limit - v rámci výstavby nových lokalit je nezbytně nutné řešit systémy požárního zabezpečení veřejných prostor (hydranty, požární nádrže) 102/1992 Sb., zákon 1/1991 Sb., vyhláška 137/1998 Sb.

C. LOKALITY S PODMÍNĚNÝM ÚZEMNÍM ROZVOJEM

V lokalitách rozvojového území, větších než 1,0 ha, je nutné stanovit podrobnější regulační prvky pro výstavbu. Tato skutečnost se týká i lokalit uvedených v soupise, které jsou menší než 1,0 ha.

Výstavba je v nich podmíněna zpracováním vyššího stupně územně plánovacího podkladu – urbanistické studie, která v určených případech musí naplňovat obsah regulačních plánů, a vždy musí být projednána a odsouhlasena zastupitelstvem obce a zpracovatelem ÚPD.

Tyto urbanistické studie vypracuje projektant, který má dle zákona č. 360/92 Sb. oprávnění zpracovat regulační plán.

Záměrem je řízený a ucelený rozvoj v jednotlivých lokalitách a úspora veškerých vynaložených investičních prostředků v těchto územích.

SOUPIS LOKALIT S PODMÍNĚNÝM ÚZEMNÍM ROZVOJEM

Návrhové období

OC 1 až OC 15, OC 19, SMS 1, SMS 2, SMS 3a, SMS 4, ZOV+VVZ1, ZOV2, ZOV 3, VVZ+VVM1, VVS1, SP1, SP2

Územní rezerva

OC16, OC 17, ZOV4, SP1, VN1 až VN 3, VN5 až VN8.

D. VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÉ STAVBY

DOPRAVNÍ STAVBY

Stávající zařízení

1. Místní obslužné komunikace s funkcí základní obsluhy území – kategorie C1, C2, C3, D1 a D2. (viz grafická příloha č. př. B.2.).
2. Polní a účelové cesty s funkcí obsluhy území v extravilánu (mimo současně zastavěné území obce), sloužící k obsluze území, po provedení pozemkových úprav.

Navrhovaná zařízení

3. Silnice II. a III. třídy kategorie B2, C1 (stávající a upravené trasování – dílčí přeložky), jak v současně zastavěném území obce, tak na ploše řešeného katastru, Lichoceves – Noutonice.

VPS označené pořadovými čísly 1 až 3 musí jak v úpravách stávajících tras a profilů, tak v navrhovaných trasách a profilech, plně respektovat ČSN (ČSN 736110, ČSN 736101)

ZAŘÍZENÍ PRO ODVÁDĚNÍ DEŠŤOVÝCH VOD

Stávající zařízení

Bez statutu VPS.

Navrhovaná zařízení

4. Území retenčních nádrží (značeno jako VP1, VP2), ochrana před vysokými průtoky do Zákolanského potoka.

ZAŘÍZENÍ PRO ODVÁDĚNÍ SPLAŠKOVÝCH VOD

Stávající zařízení

Bez statutu VPS

Navrhovaná zařízení

5. Trasa hlavního kanalizačního sběrače DN 400 s připojením do ČOV Velké Přílepy

ZAŘÍZENÍ PRO ZÁSBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Stávající zařízení

Bez statutu VPS

Navrhovaná zařízení

6. Vodojem 2 x 300 m³ a ATS včetně nezbytných manipulačních ploch.
7. Trasa přivaděče DN 200 z vodojemu Velké Přílepy.

ZAŘÍZENÍ PRO ZÁSBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Stávající zařízení

8. Stávající zdvojené vedení 110 kV (V311 Praha sever – Slaný)
(V 394 Roztoky – Slaný)

Navrhovaná zařízení

9. Navrhované kabelové trafostanice TS1 až TS25 630 kVA, včetně trasy kabelového propojení se stávajícími rozvody. Přesná lokalizace TS1 až TS25 a jejich propojení bude určeno na základě zpracování urbanistické studie s obsahem regulačního plánu v dílčích rozvojových lokalitách
Přeložky vrchního vedení 22 kV, včetně ochranného pásma.

SPOJOVÁ ZAŘÍZENÍ

Stávající zařízení

10. Trasa dálkového kabelu č. 33 Českého telecomu

Navrhovaná zařízení

- Bez statutu VPS

ZAŘÍZENÍ PRO ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Stávající zařízení

11. Trasa VTL, DN 300, 2,5 MPa

Navrhovaná zařízení

12. Trasa VTL přípojky DN 100, 2,5 MPa
13. Regulační stanice plynu VTL/STL 4000 m³

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Stávající zařízení

14. areál kostela Narození sv. Jana Křtitele.

Pozn.: veškeré investiční záměry ve stávajícím zastavěném území obce a rozvojových plochách, musí být projednány s příslušnými orgány památkové péče.

Navrhovaná zařízení

15. Rozšíření hřbitova (H1)

E. PLOCHY ZATÍŽENÉ BŘEMENEM

Ochrana památek

15. Areál kostela, včetně hřbitova , sv. Jana Křtitele
Požadavky na ochranu:
dodržení pohledové dominanty hmoty a výrazu kostela

Ochrana přírody

Územní systém ekologické stability území (zákon č. 114/1992 Sb. – zákaz umísťování staveb) Grafická část B.6.

Jedná se o:

16. RBK 5 (RK 1136) při severovýchodním okraji katastru Noutonic
17. RBK 7 (RK 1136) při jihovýchodním okraji katastru Lichoceves
18. LBC, LBCb, LBCC, LBKa, LBKb

Ochranná pásma technické infrastruktury

Ochranná pásma energetických zařízení

Poslední platná zákonná úprava:

Zákon 458/2000 Sb. Pro nová zařízení (územní řízení)

Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče na obě strany:

Vedení o napětí nad 1 kV do 35 kV včetně, provedená:	7 m
Z vodičů bez izolace	1 m
Z vodičů o základní izolaci	2 m
Ze závěsných kabelů	1 m

Vedení o napětí nad 35 kV do 110 kV včetně	12 m
Vedení o napětí nad 110 kV do 220 kV včetně	15 m
Vedení o napětí nad 220 kV do 400 kV včetně	20 m
Vedení o napětí nad 400 kV	30 m

Ochranné pásmo podzemního vedení nad 110 kV po obou stranách krajního vedení kabelového vedení 1 m

Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti:

Venkovní elektrické stanice a stanice v budovách nad 52 kV od oplocení nebo od vnějšího líce obvodového zdiva 20 m

Stožárové elektrické stanice s převodem nad 1 kV do 52 kV na úroveň nn 7 m

Kompaktní a zděné elektrické stanice s převodem nad 1 kV do 52 kV na úroveň nn 1 m

Vestavěné elektrické stanice od obestavění 1 m

Pro zařízení schválená rozhodnutím o umístění stavby před nabytím platnosti výše uvedeného zákona platí ochranná pásma dle zákona 222/1994 Sb. takto:

Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče na obě strany:

vedení o napětí nad 1 kV do 35 kV včetně 7 m

vedení o napětí nad 35 kV do 110 kV včetně 12 m

vedení o napětí nad 110 kV do 220 kV včetně 15 m

vedení o napětí nad 220 kV do 400 kV včetně 20 m

vedení o napětí nad 400 kV 30 m

Ochranné pásmo podzemního vedení do 110 kV a DŘT po obou stranách krajního kabelu kabelového vedení 1 m

Ochranné pásmo podzemního vedení nad 110 kV po obou stranách krajního vedení kabelového vedení 3 m

Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti: od oplocení nebo od obezděné hranice objektu stanice 20 m

Pro zařízení schválená rozhodnutím o umístění stavby před nabytím platnosti zákona 222/1994 Sb. platí ochranná pásma dle zákona 79/1957 Sb. takto:

Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče na obě strany:

vedení o napětí nad 1 kV do 35 kV včetně 10 m

vedení o napětí nad 35 kV do 110 kV včetně 15 m

vedení o napětí nad 110 kV do 220 kV včetně 20 m

vedení o napětí nad 220 kV do 400 kV včetně 25 m

vedení o napětí nad 400 kV 30 m

Ochranné pásmo podzemního vedení po obou stranách krajního kabelu kabelového vedení 1 m

Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti: od oplocení nebo od obezděné hranice objektu stanice 30 m

Vodní a odpadové hospodářství

- hlavní vodovodní přívaděče a zásobovací řady – ochranné pásmo 2,5 m od povrchu potrubí, ostatní vodovody 1,5 m

Plynovodní zařízení

- VTL 300 a VTL 100 – ochranné pásmo 15 m od osy potrubí, bezpečnostní pásmo 40 m na každou stranu
- STL 100 – ochranné pásmo 5 m od osy potrubí

Dopravní zařízení

- ochranné pásmo od komunikací II. a III. třídy – 15 m na každou stranu od hrany jízdního pruhu
- ochranné pásmo 60 m od osy koleje v drážním tělese
- ochranné pásmo 30 m od hranic pozemku v prostoru ZŠ

Hřbitov

- ochranné pásmo 100 m

Spoje

- ochranné pásmo DK 1,5 m na každou stranu

K. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ZMĚNY Č. 2 ÚPO LICHOCÉVES – NOUTONICE

K.1. Rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci veřejného projednání dle § 52 odst. 2 stavebního zákona

Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.

K.2. Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání dle § 52 odst. 2 stavebního zákona

Bude doplněno pořizovatelem po veřejném projednání.

L. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
č. j.	číslo jednací
ČKA	Česká komora architektů
ČR	Česká republika
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
k.ú.	katastrální území
ORP	obec s rozšířenou působností
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
SČK	Středočeský kraj
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
TTP	trvalý travní porost
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPO	územní plán obce
ÚSES	územní systém ekologické stability
VKP	významný krajinný prvek
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	zásady územního rozvoje
ZÚR SČK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

M. SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ

Právní předpisy

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění

Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění

Vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění

Vyhláška č. 271/2019 Sb. ze dne 24. 10. 2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu

Vyhláška MŽP ČR č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění

Vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provedení úkolů ochrany obyvatelstva, v platném znění

Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (09/2021)

Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (AURS, spol. s r.o., Praha, 11/2011)

1. aktualizace ZÚR Středočeského kraje (Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP24, 7/2015)

2. aktualizace ZÚR Středočeského kraje (Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP24, 4/2018)

Územní plány

Územní plán obce Lichoceves – Noutonice ve znění Změny č. 1 (A.D.O. Praha, Ing. arch. Miloš G. Parma, schváleno obecním zastupitelstvem v Lichocevsí dne 4. 12. 2003)

Územně analytické podklady

Územně analytické podklady pro správní obvod ORP Černošice, aktualizace 2022

Územní studie

Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., 12/2019)

Metodiky / Metodické pokyny

Šindlerová, V. – Felcman, J. – Soukup, T. – Maier, K. – Franke, D., 2022: Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch. Metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj č. j. MMR-1640/2022-81. Praha: MMR. ISBN 978-80-7538-381-5, online: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-mmr/2-uzemne-planovaci-dokumentace-a-jejich-zmeny/vyhodnoceni-potreby-zastavitelnych-ploch>

Maier, K. – Vorel, J. – Šindlerová, V. – Peltan, T., 2016, aktualizace 2020: Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury. Certifikovaná metodika MMR ČR. Výstup výzkumného projektu TAČR Beta – TB050MMR001.

Odborné publikace

Principy a pravidla územního plánování (Ústav územního rozvoje v Brně, 2004-2020), online: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2571>

Syrový, Bohuslav, 1961: Naučný slovník architektury. Praha: SNTL.

Územní plánování vesnic a krajiny – Urbanismus 2 (Jaroslav Sýkora, Nakladatelství ČVUT, Praha, 2006)

Principy a zásady urbanistické kompozice v příkladech (Ústav územního rozvoje, Brno, 2019)

Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech (Ústav územního rozvoje, Brno, 2018).

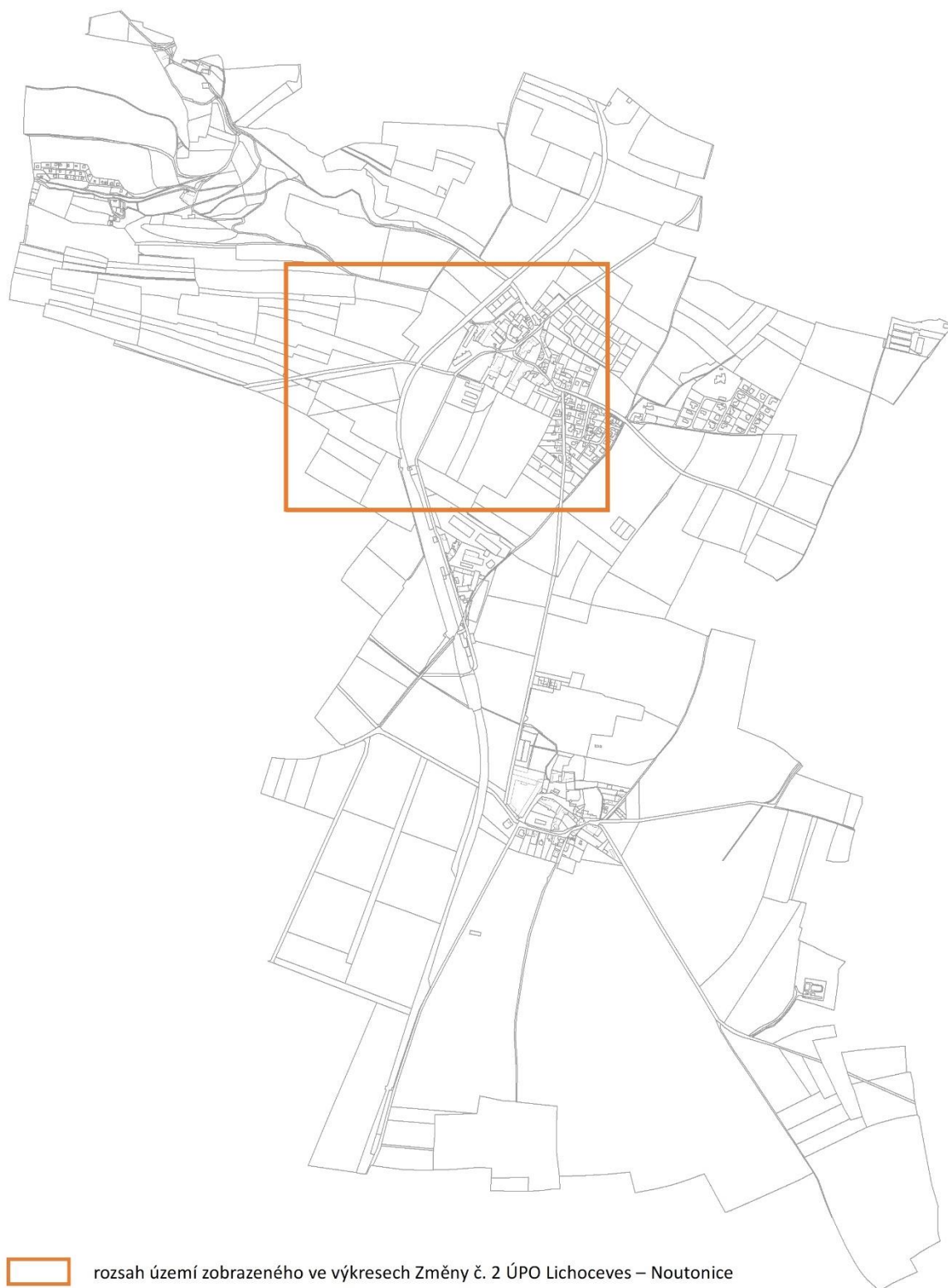
Historické mapy

Stabilní katastr, 1826-1843 (ČÚZK, archivnimapy.cuzk.cz)

4 GRAFICKÁ ČÁST

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 ÚPO LICHOCESVES – NOUTONICE

Všechny výkresy odůvodnění Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice jsou zpracovány v rozsahu jednoho výřezu správního území obce Lichoceves (viz následující schéma):



Předmětem řešení grafické části Změny č. 2 ÚPO Lichoceves – Noutonice jsou všechny jevy zobrazené ve výkresech nad katastrální mapou.

Seznam výkresů

B.8 – KOORDINAČNÍ VÝKRES	1:5 000
B.9 – VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1:5 000

Poučení:

Proti Změně č. 2 Územního plánu obce Lichoceves – Noutonice vydané formou opatření obecné povahy
nelze podat opravný prostředek
(§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

.....
Jana Muchová
starostka obce Lichoceves