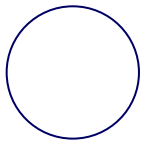


ÚZEMNÍ PLÁN



NIMĚŘICE

ODŮVODNĚNÍ

ÚZEMNÍ PLÁN

NIMĚŘICE

ODŮVODNĚNÍ

Ing. František Kačírek
hlavní projektant

Ing. František Kačírek
odpovědný projektant

2020

Seznam zpracovatelů jednotlivých problematik

Koordinace prací, základní a urbanistická koncepce,
koncepce veřejné infrastruktury

Ing. František Kačírek
autorizovaný architekt ČKA 1751
Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D.
autorizovaný architekt ČKA 4098

Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu

RNDr. Zdeněk Tomáš

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Ing. František Matyáš

Územní systém ekologické stability – odborná konzultace

RNDr. Martin Kubeš
projektant ÚSES ČKA 3527

Technické zpracování

Blanka Protivová

Grafické zpracování

Mgr. Jitka Tomášová

Obsah

1. Postup pořizování a zpracování územního plánu	1
2. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	1
3. Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	2
3.1 Vyhodnocení souladu s kapitolou 1. Zadání	2
3.2 Vyhodnocení souladu s kapitolou 2. Zadání	4
3.3 Vyhodnocení souladu s kapitolou 3. Zadání	4
3.4 Vyhodnocení souladu s kapitolou 4. Zadání	4
3.5 Vyhodnocení souladu s kapitolou 5. Zadání	4
3.6 Vyhodnocení souladu s kapitolou 6. Zadání	4
3.7 Vyhodnocení souladu s kapitolou 7. Zadání	4
4. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	4
4.1 Vymezení zastavěného území.....	4
4.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	5
4.3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	7
4.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	12
4.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně.....	22
4.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	26
4.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	27
4.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	29
4.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 Stavebního zákona.....	30
4.10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	30
4.11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	30
4.12 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	31
4.13 Další skutečnosti, které územní plán obsahuje pouze v případě, je-li to účelné	31
4.14 Limity využití území.....	31
5. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 53 odst., 5 písm. b) Stavebního zákona)	33
6. Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	33
6.1 Základní údaje.....	33
6.2 Souhrnné vyhodnocení	35
6.3 Zařazení pozemků zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek	36
6.4 Souhrnná přehledová tabulka předpokládaných ploch odnětí ZPF	37
6.5 Zdůvodnění zaboru zemědělského půdního fondu.....	39
6.6 Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa	42
7. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch	42

7.1	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	42
7.2	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	43
8.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním jejich potřeby	50
9.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 a sdělení, jak bylo zohledněno	50
10.	Výsledek přezkoumání souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	50
10.1	Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR (dále PÚR) 50	
10.2	Územně plánovací dokumentace vydaná krajem	57
11.	Výsledek přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a s požadavky na ochranu nezastavěného území.....	63
11.1	Cíle územního plánování	63
11.2	Úkoly územního plánování.....	64
12.	Výsledek přezkoumání souladu územního plánu s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	65
12.1	Stavební zákon	66
12.2	Vyhláška č. 500/2006 Sb.	66
12.3	Vyhláška č. 501/2006 Sb.	67
13.	Výsledek přezkoumání souladu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů	70

Seznam zkratk

BPEJ – bonitovaná půdně ekologická jednotka

CD – cenzová domácnost

PHO – pásmo hygienické ochrany podzemních zdrojů pitné vody

PÚR – politika územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace

ÚSES – územní systém ekologické stability

LBC – lokální biocentrum

LBK – lokální biokoridor

RBC – regionální biocentrum

NRBK – nadregionální biokoridor

Územní plán – územní plán Niměřice

ÚPO – Územní plán obce Niměřice a Pětikozly z roku 2002

ZÚR – zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění jejich 2. aktualizace

SHD – samostatně hospodařící domácnost

Stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

Zadání – zadání územního plánu Niměřice

ZPF – zemědělský půdní fond

1. Postup pořizování a zpracování územního plánu

Postup pořizování doplní pořizovatel před vydáním územního plánu Niměřice opatřením obecné povahy.

2. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Při zpracování územního plánu Niměřice (dále jen Územní plán) bylo dbáno na řešení širších územních vztahů, zejména vztahů s okolními obcemi, a nadmístních souvislostí z hlediska technických sítí i pohybu obyvatelstva. Plně respektovány byly požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace (viz další část tohoto odůvodnění Územního plánu). Východiskem pro zpracování Územního plánu byly i územně plánovací podklady, konkrétně územně analytické podklady vydané Středočeským krajem a obcí s rozšířenou působností Mladá Boleslav. Tyto dokumenty byly doplněny dalšími nezbytnými podklady, jako jsou Plán rozvoje vodovodu a kanalizací Středočeského kraje a Plán rozvoje kraje. Použité územně plánovací podklady byly doplněny na základě provedených doplňujících průzkumů a rozborů.

Celý soubor sídel, který tvoří obec Niměřice, leží v sousedství vymezené rozvojové osy OS-3 – Praha – Mladá Boleslav – Liberec. Tato poloha i blízkost (8 až 11 km) významného sídelního i ekonomického střediska Mladá Boleslav dávají předpoklady pro plynulý rozvoj obce.

Obcí prochází hlavní dopravní tah silnice II/272, který napojuje obec na menší středisko osídlení Bezno a následně na silnici I/16. V samotné obci Niměřice dochází ke křížení několika silnic III. třídy. Konkrétně se jedná o silnice III/27223, III/27225, III/27219, III/27228. Dopravní spojení s blízkými centry osídlení je kvalitní, vytížení přiměřené svému významu. Hromadná doprava je v obci zajišťována autobusovým spojením. Řešení Územního plánu povede k mírnému navýšení počtu obyvatel, tedy i k mírnému nárůstu nároků na hromadnou dopravu. Ty mohou být satureovány navýšením počtu spojů.

Dobrá dostupnost obce Niměřice individuální i hromadnou dopravou je výhodná z hlediska dojíždění za prací, vzděláním, kulturou i další vybaveností a dává tak obci relativně dobré výchozí předpoklady pro rozvoj. Vzhledem k relativně široké ekonomické základně, kterou Územní plán stabilizuje a umožňuje její další rozvoj především v rámci stabilizovaných ploch, je obec současně cílem dojíždění za prací i občanským vybavením pro obyvatel okolních obcí.

Obec je do značné části samostatná z hlediska občanského vybavení. Jeho úroveň je z hlediska venkovských obcí průměrná. Nachází se zde obecní úřad, obchod, pohostinství, domov důchodců s pečovatelskou službou. Za vyšší vybaveností, zejména lékařskou péčí a vzděláním, je nutné dojíždět do sousedních obcí (Bezno) a do vyšších center osídlení – Mladá Boleslav, která jsou však velmi dobře dostupná a kvalitně vybavená. Spojení s nimi je zajišťováno jak četnými spoji hromadné dopravy, tak kapacitními komunikacemi.

Širší vztahy jsou v Územním plánu koordinovány zejména z hlediska technické infrastruktury. Obcí prochází vedení velmi vysokého napětí, které se v územním plánu stabilizuje, stejně jako distribuční vedení vysokého napětí (22 kV), z něž pak paprskovitě odbočují větve zakončené transformačními stanicemi 22/0,4 kV. Řešení Územního plánu se

širších vztahů elektrického vedení zásadním způsobem nedotýká, realizací koncepce rozvoje dojde pouze ke zvýšení intenzity využití technické infrastruktury, což povede ke zvýšení její ekonomické rentability a umožní případně její budoucí zkvalitňování.

Údolí Strenického potoka je bohaté na vývěvy kvalitní pozemní vody. Tyto zdroje jsou využívány pro odběr vody pro Niměřickou vodovodní skupinu, která zásobuje bezproblémově kromě Niměřic ještě obce Pětikozly, Doubravičku a Strenice.

Nejužší vazby jsou s obcí Pětikozly, jejíž část zastavěného území prakticky tvoří organickou část spolu se zastavěným územím sídla Dolní Cetno. Kromě propojení zásobování pitnou vodou se koncepčně počítá i se společným řešením likvidace splaškových vod ve společné čistírně odpadních vod.

Z hlediska krajinného pokryvu se dominantně jedná o intenzivně využívanou agrocenózu doplněnou soliterními plochami zeleně, potažmo lesů. Jako souvislý koridor ekologicky stabilnějšího prostředí funguje tok Strenického potoka, který tvoří východní a jižní hranici obce. Celé území je zahrnuto z hlediska cílových charakteristik krajiny do krajiny relativně vyvážené.

Z těchto širších územních vazeb bylo vycházeno zejména při tvorbě koncepce uspořádání krajiny. Mezi cílovými charakteristikami krajiny tak nadále převládá produkční charakter většiny území obce doplňovaný ekologicky hodnotnými prvky.

Nadmístní vazby bylo nutné koordinovat s okolními obcemi zejména při vymezení prvků územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES). Územní plán převzal vymezení prvků ÚSES z původní územně plánovací dokumentace obce, s níž byly koordinovány i územní plány okolních obcí. Prověřena byla návaznost na prvky ÚSES vymezené v územně plánovací dokumentaci obcí mimo správní obvod obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav. Návaznost je zajištěna.

Koordinace územních vztahů se sousedními obcemi byla zajištěna na úrovni platných územních plánů a územních plánů obcí sousedních obcí, tedy Pětikozly, Doubravička, Kovanec, Strenice. Při porovnání platné územně plánovací dokumentace s návrhem Územního plánu byla zajištěna potřeba koordinovat některé prvky. Jedná se zejména o návaznost komunikací, včetně účelových komunikací, a prvků lokálních biokoridorů systému ÚSES. Tuto koordinaci návrh Územního plánu zajistil v plném rozsahu.

3. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

3.1 Vyhodnocení souladu s kapitolou 1. Zadání

Územní plán je zpracováván na základě schváleného zadání územního plánu Niměřice (dále jen Zadání), které na svém zasedání schválilo usnesením zastupitelstvo obce Niměřice.

Řešení Územního plánu vycházelo z požadavků na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.

Základní koncepce byla stanovena zejména s ohledem na odstavce 1 až 10 této kapitoly. Ta vyžadovala zohlednění Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 a Zásad územního rozvoje ve znění aktualizace č. 1. Při řešení byly zohledněny Zásady

územního rozvoje ve znění aktualizace č. 2. Vyhodnocení souladu Územního plánu s těmito dokumenty je součástí samostatné kapitoly tohoto odůvodnění.

Územně analytické podklady byly použity jako výchozí podklad, posilován je zejména sociální a ekonomický pilíř, formou posilování obytné funkce sídel a jejich obslužné sféry. Environmentální pilíř je posilován v rámci možností zachování produkčního charakteru krajiny, zejména vymezení ÚSES. Veškeré ostatní požadavky jsou rovněž beze zbytku naplněny.

Urbanistická koncepce byla stanovena na základě požadavků na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch, formulovaných v kapitole 1.1 Zadání. Zohledňují dosavadní vývoj obce a posilují zejména sídelní rozvoj. Při svém řešení vychází z dosud zpracované územně plánovací dokumentace obce a dále ji rozvíjí. Vymezeny byly plochy s rozdílným způsobem využití s cílem předcházet střetům v území. Územní plán respektoval veškeré požadavky a zhodnotil možnosti využití výrobního areálu. Na základě tohoto zhodnocení mu přiřkl optimální využití. Jednotlivé konkrétní záměry byly rovněž zhodnoceny a v převážném rozsahu naplněny. Požadavky civilní ochrany byly v příslušné části textu zapracovány.

Koncepce veřejné infrastruktury byla stanovena na základě požadavků na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn, uvedených v kapitole 1.2. Zadání. Zajištěn byl soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Podmínky pro zlepšování dopravní infrastruktury jsou zajištěny dostatečně, jsou vymezeny vhodné plochy dopravní infrastruktury, její zřízení je pak umožněno i na ostatních plochách s rozdílným způsobem využití.

Body 3 až 8 byly naplněny územním plánem beze zbytku. Návrhy územního plánu jsou ve shodě s požadavky uvedenými v kap. 1.1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn včetně vymezených zastavitelných ploch.

V kapitole 1.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn jsou uvedeny návrhy s ohledem na znění bodů 1 až 12.

V návaznosti na kapitolu 1.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona vymezuje územní plán opatření v souladu s vymezením cílových charakteristik krajiny.

Koncepce uspořádání krajiny byla stanovena na základě požadavků Zadání. Zohledněny byly zejména požadavky na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn. Dílčím způsobem byla upravena možnost využívání § 18 odst. 5 Stavebního zákona. Zajištěn byl soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou. Byly stanoveny cílové charakteristiky krajiny v souladu s definovaným krajinným celkem. V souladu s cílovou charakteristikou krajiny jako krajiny relativně vyvážené s relativně pestrou skladbou zastoupených druhů pozemku byly navrženy čtyři cíle pro změny v nezastavěném území, z nichž alespoň jednoho by měl každý záměr směřující do nezastavěného území dosáhnout.

3.2 Vyhodnocení souladu s kapitolou 2. Zadání

Územní plán nevymezil žádnou plochu ani koridor územní rezervy, neboť z průběhu řešení nevyplývala taková potřeba.

3.3 Vyhodnocení souladu s kapitolou 3. Zadání

V souladu s bodem [1.] kapitoly 3. Zadání vymezil Územní plán prvky ÚSES jako veřejně prospěšná opatření, neboť nebyly charakterizovány jako plně funkční.

V souladu s bodem [2.] kapitoly 3. Zadání Územní plán vymezil některé další veřejně prospěšné stavby ve prospěch staveb dopravní infrastruktury a technické infrastruktury, územní systém ekologické stability.

V souladu s bodem [3.] kapitoly 3. Zadání Územní plán nevymezil veřejně prospěšné stavby ani opatření, pro něž je možné uplatnit předkupní právo.

3.4 Vyhodnocení souladu s kapitolou 4. Zadání

Územní plán nevymezil plochy ani koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci se nevyžaduje. Zpracování územní studie není vyžadováno.

3.5 Vyhodnocení souladu s kapitolou 5. Zadání

Návrh Územního plánu byl zpracován v jediné variantě.

3.6 Vyhodnocení souladu s kapitolou 6. Zadání

Územní plán byl zpracován v členění podle požadavků Zadání. Zpracován byl samostatný výkres koncepce veřejné infrastruktury a výkres koncepce uspořádání krajiny v měřítku 1: 5 000. Grafická část odůvodnění Územního plánu byla doplněna o výřez koordinačního výkresu v měřítku 1: 2 000 pro zastavěné území a zastavitelné plochy obce Niměřice.

3.7 Vyhodnocení souladu s kapitolou 7. Zadání

Vyhodnocení předpokládaných vlivů Územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo vyžadováno, a tedy ani zpracováno.

4. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

4.1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno v souladu s § 58 Stavebního zákona. Základem pro vymezení byla čára intravilánu. Ta byla získána z mapy zjednodušené evidence katastru nemovitostí. Součástí intravilánu nebyly žádné vinice, chmelnice, pozemky zemědělské půdy určené pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) ani pozemky přiléhající k hranici intravilánu navrácené do orné půdy. V roce 2016 bylo zastavěné území vymezeno

samostatným postupem a stalo se základním podkladem pro stanovení zastavěného území. Do zastavěného území obce tak nebyly v souladu s ustanovením § 58 odst. (2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Stavební zákon), zahrnuty pouze lesní pozemky (dle katastru nemovitostí) sousedící s hranicí zastavěného území. Nad rámec intravilánu byly do zastavěného území zahrnuty plochy v souladu s ustanovením § 58 odst. 2. Jedná se především o zastavěné stavební pozemky.

Vymezeno bylo 11 územně samostatných zastavěných území, z nichž největší jsou tři sídla Dolní Cetno, Horní Cetno a Niměřice. Celková rozloha zastavěného území je 16 ha.

4.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Územní plán dělí kapitolu Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot na dvě podkapitoly, z nichž v první je formulována základní koncepce, a ve druhé jsou definovány konkrétní hodnoty a způsob jejich ochrany a rozvoje.

4.2.1 Základní koncepce rozvoje území obce

V rámci základní koncepce je stanoveno, že rozvoj obce bude vycházet ze stávajícího stavu a bude ho dále doplňovat. K zásadním přestavbám a změnám ve využití a fungování obce nedochází. Tento požadavek vychází z vyhovujícího stávajícího stavu území, kde nebyly identifikovány žádné závažné střety ve využití území. Současně je kladen důraz na to, aby nedocházelo k další zbytečným záborům nezastavěného území. Proto byl formulován požadavek na přednostní rozvoj v rámci stávajících ploch s rozdílným způsobem využití.

Důraz je v Územním plánu kladen zejména na udržitelný rozvoj území. V tomto smyslu je kladen i požadavek ve druhém odstavci této podkapitoly. Požadavek je obecný a vztahuje se na všechny změny v území. Každá změna jej musí respektovat. Pokud by záměr sice odpovídal podmínkám využití dané plochy, případně i dalším požadavkům Územního plánu, ale byl v rozporu se zásadami zachování udržitelného rozvoje, nelze jej povolit.

Základní směr rozvoje je stanoven ve třetím odstavci. Vzhledem ke stávajícímu, převážně obytnému charakteru sídla, je preferován další rozvoj bydlení. Tím by mělo být zajištěno zachování příznivého obytného prostředí. S rozvojem bydlení by měla být posilována i infrastruktura obce. Vymezení nových zastavitelných ploch i další výstavba v zastavěném území by tak měli mít pozitivní vliv i na stávající výstavbu právě prostřednictvím posilování veřejné infrastruktury obce. Nárůstem počtu obyvatel v obci dojde ke zvětšení ekonomické základny, čímž se obec stane atraktivnější pro provozovatele zejména komerčního občanského vybavení. Současně je požadováno zvyšování ekologické stability krajiny, k němuž by měly vést veškeré změny v krajině, s výjimkou nezbytných staveb a využití, např. infrastrukturních staveb.

Územní rozvoj jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití by měl rovněž směřovat ke zlepšení obytného prostředí, rekreačních a přírodních kvalit obce a k posilování ekonomické základny, aby tak posílil základní směřování rozvoje obce.

Územní plán následně blíže identifikuje, jakým způsobem by měly být posilovány jednotlivé pilíře udržitelného rozvoje. U ekonomického pilíře je důraz kladen na využití stávajících ploch a jejich polyfunkční využití. Obec má dostatečný potenciál pro rozvoj

ekonomických aktivit v rámci zastavěného území, případně vymezených zastavitelných ploch. Územní rozvoj, zaměřený přednostně na ekonomickou aktivitu, tak v současné době není považován za nezbytný. K tomu by mělo dojít až v případě, že se prokáže vyčerpání možností stávajících ploch. K tomu v rámci zpracování Územního plánu nedošlo, proto nejsou vymezovány žádné zastavitelné plochy pro výrobu, komerční občanské vybavení nebo jiné primárně ekonomické aktivity.

Přírodní pilíř bude posilován zejména uplatňováním opatření proti škodlivým účinkům dešťových vod. Voda v krajině by měla být do budoucna zachycována. Současně je vyžadována realizace prvků ÚSES, který podle platné legislativy a metodik tvoří základní kostru ekologické stability v krajině. Územní plán jej proto vymezuje a požaduje jejich realizaci, čímž má být dosaženo vyšší míry ekologické stability. Aby nemohlo docházet k degradaci ekologicky stabilních prvků, byl současně formulován požadavek na zachování ekologicky stabilních ploch. Vzhledem k objektivním skutečnostem, které mohou v budoucnu nastat, a s ohledem na platnou legislativu, zejména § 18 odst. 5 Stavebního zákona, připouští základní koncepce i změnu v neprospěch ekologické stability. Taková změna musí být však náležitě odůvodněna a měl by být zcela prokázán převažující veřejný zájem, který opodstatní snížení ekologické stability území. V rámci přírodního pilíře je rovněž kladen důraz na zachování produkčního rázu krajiny. Z hlediska ochrany přírody se převážně nejedná o vysoce hodnotné území, zcela dominují agrocenózy nezbytné pro zásobování potravinami a dalšími produkty zemědělství. Tuto základní funkci krajiny v obci Niměřice Územní plán respektuje. Veškeré zásahy by tak měly vést k zachování této funkce při současném zmírnění negativních dopadů, kterou má na ekologii území, ať už v měřítku místních společenstev, nebo společenstev v širším pojetí.

Sociální pilíř udržitelného rozvoje je v obci v současnosti na relativně vysoké úrovni. Jeho stav lze uspořádáním území ovlivnit jen velmi částečně, zejména vymezením míst pro shromažďování obyvatel a předcházením vzniku sociálně vyloučených lokalit. Na území Niměřice vznik sociálně vyloučených lokalit vzhledem k historickému, postupnému vývoji struktury obyvatelstva nehrozí. Ani Územní plán nevytváří podmínky pro vznik takových lokalit, a to především proto, že respektuje stávající charakter obce. Územní plán se snaží zejména stabilizovat stávající charakter obce, a současně ho ve vazbě na rozvoj obytné zástavby posilovat. Pro život v obci a vzájemné soužití obyvatel obce jsou důležité zejména prvky občanského vybavení, a to jak veřejného, tak komerčního. Proto jsou veškeré tyto plochy stabilizovány a některé i nově vymezovány. Podstatná je i identifikace obyvatelstva se sídlem, v němž žijí. Proto se Územní plán snaží i při rozvoji sídelní funkce zachovávat jejich původní charakter. V Niměřicích byla výstavba převážně spjata se zemědělstvím a charakter obytné výstavby byl převážně venkovský. Jako celek působí sídlo relativně uspořádaně a celistvě, a to i přes faktickou rozmanitost stavebních stylů. V sídlech nevznikaly rozsáhlé plochy výstavby s jednotným charakterem, zástavba byla prováděna postupně a organicky. Obdobným způsobem je k posilování sídelního charakteru obce přistupováno i v současnosti.

4.2.2 Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce

Územní plán v rámci své podrobnosti řeší ochranu a rozvoj hodnot území obce především uspořádáním ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití. Obecně je pak vyžadováno, aby při naplňování těchto požadavků nedocházelo k narušování stávajících hodnot. Územní plán používá pojem „podstatný negativní vliv“, který je následně vysvětlen. Jde o takové vlivy, které by danou hodnotu poškodily nenávratně nebo dlouhodobě do té míry, že by přestala být přínosem pro obec nebo její širší okolí.

Aby mohly být tyto hodnoty chráněny, musely být identifikovány. Následuje tak výčet hodnot, které by měly být v souladu s předchozím odstavcem chráněny. Hodnoty byly identifikovány při terénním průzkumu i rešerši informací, která proběhla při zpracování doplňkových průzkumů a rozborů. Zahrnuty byly takové hodnoty, které mohou a musí být při rozhodování v území zohledněny.

4.3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

4.3.1 Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice

Základem uspořádání sídel obce je jeho rozčlenění do ploch s rozdílným způsobem využití. Ty byly vymezovány s ohledem na hlavní stávající využití dané plochy. Žádná z vymezených ploch však není monofunkční, připouští zpravidla řadu dalších využití. To je důležité jak pro přirozený rozvoj sídel a jejich komfortní fungování, tak pro pružnost změn v území. Současně je však při vymezování těchto polyfunkčních ploch dbáno na předcházení střetům v území.

Urbanistická koncepce sídel vychází z minulého vývoje. V sídlech obce Niměřice se jako převládající využití ustálilo bydlení v rodinných domech, doplňované dalšími nezbytnými funkcemi. Ty zajišťují komfort bydlení i možnosti další realizace obyvatel obce, případně jejich návštěvníků. Bydlení jako základní kostra urbanistické koncepce zůstává Územním plánem zachováno a rozvíjeno i do budoucna.

Zásadní pro uspořádání sídel jsou veřejná prostranství. Jejich historicky vzniklá síť tvoří základní charakter území a zajišťuje vhodným způsobem obsluhu celého území. Proto je Územní plán stabilizuje, ať již se jedná o plochy veřejných prostranství (PV), plochy veřejné zeleně (ZV) nebo plochy dopravní infrastruktury silniční (DS). Navrhují se i nová veřejná prostranství, která umožní obsluhu nových ploch pro bydlení. Aby ale zůstala síť veřejných prostranství zachována ve vyhovujícím rozsahu, Územní plán předchází změnám veřejného prostranství na soukromí prostor. Tím není dotčeno vlastnictví pozemku, podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, není soukromé vlastnictví veřejného prostoru na překážku. Na plochách, vymezených jako veřejné, je pouze nepřípustné znemožňovat veřejné užívání.

Pro urbanismus sídla je další klíčovou složkou občanské vybavení. To společně s veřejnými prostranstvími tvoří v sídle určitá přirozená centra. Ty nejdůležitější Územní plán přímo stabilizoval vymezení samostatných ploch s rozdílným využitím, jejichž hlavním využitím je právě občanské vybavení různého druhu. Pro další občanské vybavení pak vymezil plochy smíšené. Občanské vybavení je však dle podmínek využití možno zřizovat i v rámci přípustného využití ostatních ploch. Žádoucí je zejména zřizované občanského vybavení, které bude sloužit obyvatelům obce. Při rozhodování o změnách v území by mělo být občanské vybavení podporováno, nesmí však mít významný negativní vliv na obytné prostředí, které tvoří hlavní kostru urbanismu sídla.

Plochy výroby byly vymezeny jako samostatné plochy s rozdílným způsobem využití tam, kde významným způsobem převládají. Jedná se o střed sídla Dolní Cetno, kde se dříve nacházel areál cukrovaru a plocha drobné výroby. Další výrobní plochy jsou na severním okraji sídla Horní Cetno (bývalý areál živočišné výroby, který je však navržen k přestavbě pro jinou funkci). Ostatní plochy výroby by měly zůstat zachovány pro daný účel, neboť vhodně doplňují

funkce na území obce a posilují její ekonomickou základnu. Z obdobného důvodu jsou plochy výroby rovněž rozděleny do dvou kategorií, výroby zemědělské, výroby drobné a řemeslné. Rozdělení respektuje stávající a navrhovaný způsob využití daných ploch. V menší míře je výroba možná i na některých ostatních plochách s rozdílným způsobem využití, tam však vždy musí být brán zřetel na hlavní využití plochy a na skutečnost, zda toto hlavní využití nebude ve zbytku ploch ohrožena nebo významně negativně ovlivněno. Podstatné je vždy předcházet možným střetům v území.

Urbanizované území v obci Niměřice představuje významně menšinovou část správního území obce. Převažuje území nezastavěné. Z hlediska platné legislativy se urbanizace nezastavěného území může odehrávat pouze na vymezených zastavitelných plochách nebo na základě zvláštních právních předpisů, konkrétně § 18 odst. 5 Stavebního zákona. Urbanistická koncepce však stanoví, že umísťování staveb a zařízení v krajině je možné pouze v případech zcela nezbytných. Tím je chráněno nezastavěné území jako jedna z výrazných hodnot území. Primárně by stavby a zařízení měly být umísťovány v zastavěném území a na zastavitelných plochách, pokud to jejich charakter umožňuje.

Při formulování urbanistické koncepce byl současně stanoven charakter zástavby, který je nutné chránit. Do značné míry vychází z výše popsaných skutečností. Akcentována jsou zejména typické rysy staveb rodinných domů, které se opakují prakticky na všech stavbách v obci.

Jako hodnoty, které je nutné při rozhodování v území chránit, byly definovány některé výrazné sídlotvorné prvky. Zejména jsou to veřejná prostranství, která mohou mít funkci jak komunikační, tak shromažďovací či rekreační. Chráněn musí být zejména veřejný charakter zástavby historické části Horního Cetna, plocha kolem kaple a zeleň v Niměřicích a zeleň u vodní plochy v Dolním Cetně. Jejím případným zastavěním by došlo k nenávratnému poškození jedinečného charakteru sídla. Specifické je v obci i rozmístění sakrálních staveb a pomníků. Zejména křížek na křižovatce silnic v centru obce dává danému místu nezaměnitelný charakter, ačkoliv z hlediska dopravního řešení se nejedná o ideální situaci. Tu ale lze napravit i v rámci stávajících dispozic částečnými stavebními a organizačními úpravami silničního tělesa.

4.3.2 Systém sídelní zeleně

Územní plán vymezil v sídle lokality, na nichž se nachází (nebo by měla nacházet) zeleň podstatná pro celkové uspořádání sídla. Jedná se zejména o zeleň na plochách zeleně veřejné (ZV), ale např. i na plochách bývalé dopravní infrastruktury železniční (DZ) v sídle. Tato zeleň je podstatná pro celkové uspořádání sídla. Částečně má funkci rekreační (zejména na plochách VZ), částečně funkci izolační. Tato zeleň by měla být nadále udržována a rozvíjena. Kromě vyjmenovaných funkcí by v obou případech měla nést rovněž významnou funkci estetickou, k čemuž je nutno přihlížet. Na lokalitách, dotčených systémem sídelní zeleně, musí být při rozhodování o změnách v území brána v potaz nutnost zachovat a dále rozvíjet tuto zeleň.

4.3.3 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

V úvodu kapitoly je uvedeno, že se urbanistická koncepce realizuje v rámci vymezených ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž podmínky využití jsou stanoveny v Územním plánu. Prvky koncepce jsou tak zakresleny nad vymezenými plochami a jejich realizace probíhá zpravidla v rámci přípustného nebo podmíněně přípustného využití.

Zřizovaný koncepční prvek pak musí splnit podmínky, které jsou pro danou plochu stanoveny. Požadavky na realizaci koncepce jsou pak stanoveny v rámci příslušných kapitol Územního plánu. To musí být zohledněno v rámci rozhodování o změnách v území. U stávajících koncepčních prvků je zpravidla požadováno jejich zachování, nebo alespoň zajištění splnění účelu, pro který jsou vymezeny. U navrhovaných koncepčních prvků jsou pak zpravidla stanoveny konkrétní podmínky, které musí být dodrženy. Vyznačení koncepčních prvků ve výkrese může znázorňovat jejich vyžadovanou polohu, nebo polohu pouze ilustrační. Tato skutečnost je uvedena v textu.

Samostatně vymezovány jsou pouze plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní využití je důležité pro uspořádání sídla. Značná část staveb, zařízení a činností tak bude zřizována v rámci přípustného využití jednotlivých ploch. Pokud je to z hlediska koncepce podstatné, mohou být tyto stavby a zařízení na dané ploše uvedeny v rámci koncepce (např. dětské hřiště na veřejném prostranství, komunikace na ploše zemědělské atp.). Polyfunkčnost ploch vyplývá i z požadavků platné legislativy.

Plochy s rozdílným způsobem využití dělí Územní plán na stabilizované (tj. stav) a navrhované (tj. návrh). Plochy návrhu mění stávající využití plochy na využití jiné. Plochy stavu zpravidla zachycují stávající hlavní využití dané plochy. Pro plochy stavu i návrhu jsou uplatňovány stejné podmínky využití. Z toho vyplývá, že se tyto plochy ve svém využití neliší. Umisťování staveb v souladu s těmito podmínkami využití je možné na obou typech ploch. Rozdělení má smysl zejména pro orientaci při projednávání, kdy je upozorněno na ty plochy, kde dochází ke změně stávajícího stavu na stav nový.

Ve stavu nebo návrhu, případně obojí, bylo v urbanizovaném území (tj. zejména v zastavěném území a zastavitelných plochách) vymezeno 21 typů ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto plochy v danou chvíli plně pokrývají potřeby obce.

4.3.4 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, včetně podrobného zdůvodnění jejich vymezení

Územní plán stabilizuje využití většiny ploch na území obce. Vymezeno je zastavěné území, které se stabilizuje. Pro jeho další územní rozvoj byly vymezeny zastavitelné plochy. Těch bylo vymezeno třináct a jedna plocha přestavby. V následném textu je vymezení jednotlivých zastavitelných ploch zdůvodněno.

Na základě podrobnějšího vyhodnocení územního potenciálu jednotlivých sídel na území obce Niměřice byla potvrzena založená koncepce územního rozvoje obce.

Sídlo Dolní Cetno

Sídlo bylo založeno v návaznosti na výstavbu cukrovaru v údolí Strenického potoka. Morfologie terénu, záplavové území, průmyslové plochy znamenaly limity pro jeho územní rozvoj, který již vyčerpal územní potenciál sídla týkající se zejména ploch bydlení. Proto územní plán v údolí Strenického potoka nemohl vymezit vhodné plochy pro rozvoj bydlení.

Sídlo Niměřice

Historické kořeny tohoto sídla souvisí s územním rozvojem bydlení v návaznosti na sídlo panství – zámek Niměřice. Zámek spolu s rozsáhlou zahradou vyčerpal územní potenciál území severovýchodně od silnice III/27223. V dřívějším období sice došlo k zástavbě

jihovýchodně od silnice, ale jen v omezeném rozsahu, protože další zábery půdy směřovaly do volné krajiny.

Sídlo Horní Cetno

Toto sídlo má jako jediný územní potenciál k rozvoji obytné funkce celé obce a potvrdil to i vývoj zástavby v nejbližší minulosti. Nový územní plán tak potvrzuje založenou koncepci rozvoje sídla i při skutečnosti, že se týká půd v I. a II. třídě kvality. Tam kde jsou půdy nižší kvality, již nejde rozvojové plochy pro bydlení vymezit.

V následujícím textu je vymezení jednotlivých zastavitelných ploch odůvodněno:

Zastavitelná plocha Z1 – bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) Horní Cetno

Zastavitelná plocha o výměře 0,72 ha se nachází v enklávě, kterou vytváří hranice zastavěného území a hranice lesa. S jejím využitím počítal již předchozí územní plán nejprve pro zahrádkářskou osadu, později pro bydlení. Na ploše jsou dva limity, které omezují její využití, a to vedení elektrické energie 22 kV a hranice od okraje lesa. Ochranné pásmo elektrické energie 22 kV je nutné respektovat, nebo přeložit. Vzdálenost od okraje lesa byla příslušným orgánem, v rámci projednávání zadání, snížena na 20 m. Napojení na technické sítě nevytváří větší problémy. Plocha je přístupná ze současné místní komunikace. Zemědělský půdní fond na lokalitě je zařazen v I. bonitní třídě. Bonitní třídy I. a II., které požívají vyšší stupeň ochrany, však jsou, s výjimkou údolí Strenického potoka a přilehlých strání, na celém katastrálním území, takže není možnost alternativního řešení. Potřeba plochy pro územní rozvoj je zdůvodněna v následujících kapitolách.

Zastavitelná plocha Z2 – bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) Horní Cetno

Zastavitelná plocha Z2 má charakteristické podmínky podobně jako plocha Z1. Je tvořena enklávou mezi lesem a zastavěným územím a má rozlohu 1,45 ha. Rovněž tuto plochu omezuje vedení elektrické energie 22 kV a částečně i hranice od okraje lesa. I zde platí povinnost respektovat ochranné pásmo elektrické energie, nebo jeho přeložení. Rovněž je možné použít sdělení dotčeného orgánu o zmenšení hranice na 20 m od hranice okraje lesa. Napojení dopravní a na sítě technické infrastruktury jsou obdobné jako u plochy Z1. Zdůvodnění potřeby plochy pro územní rozvoj je v následujících kapitolách. Plocha se nachází na půdách zařazených do II. třídy ochrany. Vzhledem k tomu, že sídlo je obklopeno jen půdami zařazenými do I. a II. třídy ochrany, není alternativní řešení.

Zastavitelná plocha Z3 – bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) Niměřice

Zastavitelná plocha Z3 tvoří dosud rozestavěnou plochu tvořící enklávu v půdorysu zastavěného území v sídle Niměřice. Jedná se o jedinou plochu navrhovanou pro plochy bydlení v tomto sídle. Její výměra je 0,19 ha. Zařazení půd podle BPEJ je v I. třídě ochrany. S výjimkou této kvality není její využití omezeno žádnými dalšími limity.

Zastavitelná plocha Z4 – občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV) Dolní Cetno

Zastavitelná plocha Z4 je určena pro občanskou vybavenost. Její výměra je 0,48 ha a je lokalizována v sídle Dolní Cetno do sousedství současného domova seniorů na ostatních plochách – manipulačních plochách. Plocha je dlouhodobě sledována jako vhodná pro rozšíření služeb domova seniorů.

Zastavitelná plocha Z5 – individuální rekreace (RI) Dolní Cetno

Zastavitelná plocha Z5 v Dolním Cetně navazuje na stávající rekreační zástavbu a má rozlohu 0,26 ha. Využívá proluky mezi lesním porostem na přilehlé stráni a účelovou komunikací a hranicí záplavového území. Je sice umístěna na půdním fondu zařazeném ve II. třídě ochrany, ale tvoří těžko obhospodařovatelnou enklávu mezi lesem a Strenickým potokem. Plochu navrhuje územní plán pro rodinnou rekreaci. Limitem pro zástavbu je vzdálenost od okraje lesa v rozsahu 20 m.

Zastavitelná plocha Z6 – individuální rekreace (RI) Niměřice

Zastavitelná plocha Z6 tvoří enklávu mezi lesem a současnou rekreační zástavbou u sídla Niměřice. Navrhuje se jí využít pro stavby pro rodinnou rekreaci. Limitem pro zástavbu je vzdálenost od okraje lesa rozsahu 20 m. Plocha je situována na půdách zařazených do IV. a V. třídy, tedy nejnižšího stupně ochrany. Rozloha plochy je 0,10 ha. Dopravní přístup je po účelové komunikaci napojující současnou rekreační zástavbu.

Zastavitelná plocha Z7 – individuální rekreace (RI) Niměřice

Návrh zahrnuje proluku mezi současnou rekreační zástavbou a lesem. Plocha má výměru 0,15 ha a její využití je limitováno vzdáleností od okraje lesa v rozsahu 20 m. Dopravní přístup je možný po současné účelové komunikaci. Pozemek je zařazen do IV. a V. třídy ochrany.

Zastavitelné plochy Z8 a Z9 – individuální rekreace (RI) Niměřice

Obě zastavitelné plochy jsou vymezeny jako plochy rekreační pro rodinnou rekreaci. Jejich způsob využití je umožněn snesením železničního svršku a využitím drážní plochy pro zřízení účelové přístupové komunikace. Plochy mají výměru 0,20 ha a 1,04 ha a jsou využívány jako zahrady, částečně trvalé travní porosty, ostatní plochy. Pokud jde o půdní fond, tak je zařazen do V. třídy ochrany. Jejich využití pro plochy bydlení je díky morfologii terénu a odlehlosti od zastavěného území Niměřic a možnostem dopravní obsluhy nezpůsobilé.

Zastavitelná plocha Z10 – veřejná zeleň (ZV) Dolní Cetno

Zastavitelnou plochu určenou jako veřejná zeleň tvoří bývalá plocha využívaná dříve pro sportovní účely. Plocha nesplňovala parametry pro umístění sportovních hřišť a sloužila spíše jako plocha veřejného prostranství. Na základě přehodnocení jejího využití je zařazena do ploch sídelní zeleně (ZV) s možností zřízení vodních ploch a mobiliáře, který nebude znamenat překážku průtoku povodňových vod, neboť její poloha se nachází ve vymezeném záplavovém území. Plocha je charakterizována jako ostatní plocha a má výměru 0,56 ha. Dopravní přístup je zajištěn po místní účelové komunikaci napojené na silnici II/272.

Zastavitelná plocha Z11 – veřejná zeleň (ZV) Dolní Cetno

Návrh plochy využívá části pozemku, který je v současné době již součástí zeleně vytvořené samonáletem. Její výměra je 0,35 ha a po její rekonstrukci může být součástí sídelní zeleně a sloužit krátkodobému volnočasovému pobytu. Plocha je součástí zastavěného území. Její poloha v záplavovém území Q₁₀₀ však neumožňuje případné využití drobnými stavbami, které by způsobovaly překážky odtoku povodňových vod.

Zastavitelná plocha Z12 – plocha pro technickou infrastrukturu a sítě (TI) Dolní Cetno

Plocha je vymezena pro umístění zařízení technické infrastruktury v sídle Dolní Cetno. Její výměra činí 0,28 ha. Plocha je zapsána jako zahrada a je součástí zastavěného území. Z hlediska budoucího využití přichází v úvahu umístění čistírny odpadních vod její umístění a osazení musí být nad výškovou kótou záplavového území a se souhlasem správce povodí.

Zastavitelná plocha Z13 – plocha pro technickou infrastrukturu a sítě (TI) Horní Cetno

Plocha v rozsahu 0,16 ha v sídle Horní Cetno je vymezena v sousedství plochy Z1 a stávajícího zařízení občanské vybavenosti (obchod), je určena pro umístění sběrného dvora. Její vymezení se částečně dotýká hranice lesa, ale pro umístění případných staveb platí limit ve 20 metrové vzdálenosti od okraje lesa. Umístění tohoto zařízení je součástí koncepce řešení odpadového hospodářství, které odsouhlasilo zastupitelstvo obce.

Plochy přestavby P1 – komerční zařízení malá a střední se specifickým využitím (OMx) Horní Cetno

Původní záměr přebudovat zemědělský areál s převahou objektů využívaných pro živočišnou výrobu na areál, kde by bylo možné uskutečňovat jednak přírodě šetrnou zemědělskou rostlinou výrobu, spojenou s výchovnou a vzdělávací práci s dětmi a mladými lidmi zajišťovanou prostorami pro školící účely, ubytovacími a stravovacími kapacitami nenašel podporu stávajících orgánů a dalších spoluinvestorů. Na základě toho dochází ke změně způsobu využití stávajícího areálu ve prospěch OMx – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední se specifickým využitím. Plocha je zařazena k přestavbě s cílem realizovat na pozemcích stavbu ubytovacího zařízení charakteru „wellness hotelu“ s kapacitou do 150 lůžek. Součástí tohoto zařízení má být stravovací provoz a prostory pro konání vzdělávacích akcí. Na pozemcích příslušejících k areálu je sledován také záměr řešit personální ubytování formou výstavby rodinných domů. Plocha má několik podstatných limitů pro využití částečné omezení (PHO II. st. vodních zdrojů, vzdálenost od okraje lesa, možnost kapacitního napojení na vodovod apod.). Proto je předepsáno územním plánem zpracování územní studie, která bude řešit využití areálu jak z hlediska územního, tak prostorového včetně možností napojení na zařízení technické infrastruktury.

4.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

4.4.1 Dopravní infrastruktura

Územím obce prochází páteřní komunikace II/272, která překonává terénní rozdíly a kříží se v různých místech se silnicí III/27223, III/27225 a silnicí III/27228. Kromě toho se na silnici III/27225 napojuje silnice III/25919.

Všechny tyto komunikace jsou Územním plánem ve svých plochách stabilizovány, neboť jejich stávající uspořádání vyhovuje potřebám obce. Vymezena je pro ně v souladu s platnou legislativou (vyhl. 501/2006 Sb.) samostatná plocha dopravní infrastruktury. Odstranění dílčích dopravních závad se předpokládá v rámci ploch dopravní infrastruktury – silniční. V případě, že nebude možné parametry silnic upravit v rámci těchto ploch, je možné úpravy provést v rámci přípustného využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

Samostatně je nutné vymezit návrhové plochy pouze pro významné úpravy, které mají dopad na celkové uspořádání území. Místní a účelové komunikace jsou zřizovány na různých plochách s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití. Většinou jsou vymezeny na plochách veřejných prostranství a plochách orné půdy. Návrh na odstranění větší dopravní závady je na silnici II/272 v oblasti ostrých zatáček na sjezdu do Dolního Cetna. Tento návrh je zahrnut do veřejně prospěšných staveb.

Jednotlivé místní a účelové komunikace, pokud jsou pro uspořádání území podstatné, jsou vymežovány v rámci urbanistické koncepce. Tyto komunikace by měly do budoucna zůstat zachovány, mohou však být ve svém vedení upravovány tak, aby lépe vyhovely potřebám území. V rámci koncepce je rovněž navrženo několik nových komunikací. Jejich vedení je zobrazeno v grafické příloze Územního plánu schematicky, přesné vedení bude určeno na základě podrobnější dokumentace. Tyto komunikace však musejí splnit koncepční požadavky stanovené v rámci Územního plánu. Další komunikace je pak v případě potřeby možné zřizovat v rámci přípustného nebo podmíněně přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Taková komunikace ovšem nesmí významným způsobem narušit hlavní využití okolních ploch.

Silniční síť má dle platné legislativy stanovena ochranná pásma, která Územní plán vyznačil v rámci Koordinačního výkresu. Pro tento účel nebyl zpracovateli poskytnut podklad. Vyznačené ochranné pásmo tak představuje výklad platných právních předpisů, provedený zpracovatelem Územního plánu. Koncepce Územního plánu nevylučuje v ochranném pásmu silnic umístování staveb. V souladu s platnou legislativou je však umístování staveb a zařízení v ochranném pásmu podmíněno souhlasem příslušného silničního správního úřadu. Současně stavba nesmí narušovat podmínky pro zajištění bezpečnosti silničního provozu. To platí jak u ploch stávajících, tak u ploch navrhovaných, pokud svým vymezením do ochranného pásma zasahují.

Silnice

Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS) se vymezují pro silniční infrastrukturu, tedy pro stávající silnice na území obce. Všechny tyto plochy se stabilizují. Vymežovány jsou zpravidla v souladu s parcelami katastru nemovitostí, které jsou pro silnici určeny. Na stávajících komunikacích se vyskytují i dopravní závady, které jsou však pod rozlišovací schopností Územního plánu, který se vydává v měřítku 1: 5 000. Drobné úpravy, které nemají vliv na celkové uspořádání v území, je však přípustné provádět i v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. Taková úprava není v rozporu s Územním plánem, i když vybočí z plochy DS. V případě větších zásahů do území, které by si úprava vyžádala, je nutné provést změnu Územního plánu a vymezit pro danou úpravu příslušnou návrhovou plochu či koridor. To je však možné až na základě podrobnějšího podkladu, který nové vedení silnice specifikuje.

Místní a účelové komunikace

Místní a účelové komunikace jsou v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. (§ 7) umístovány především v rámci přípustného využití ploch veřejných prostranství (PV), ale i dalších ploch s rozdílným způsobem využití. V Územním plánu nejsou vyznačeny všechny místní a účelové komunikace v území – v rámci koncepce dopravní infrastruktury se vyznačují pouze komunikace významné pro celkové uspořádání území. Jedná se o komunikace důležité pro zpřístupnění stávajících nemovitostí, případně navrhovaných zastavitelných ploch. Tyto

komunikace jsou vyznačeny linií, která představuje směr propojení. Nejedná se tedy o přesné zaměření nebo konkrétní návrh vedení komunikace. To umožňuje úpravy vedení komunikace na základě konkrétních potřeb v území, změn podmínek nebo podrobnějších dokumentací. Vyznačení těchto komunikací v rámci koncepce nepřipouští zrušení těchto komunikací. Jejich základní funkce musí zůstat zachována.

Územní plán rozlišuje komunikace místní a komunikace účelové. U stávajících komunikací je zařazení komunikace závislé na právních náležitostech, nově zřizované komunikace budou zařazeny do kategorie podle svého budoucího využití v souladu s platnou legislativou. U komunikací zpřístupňující zastavitelné plochy pro bydlení je vyžadováno zřízení v kategorii místní komunikace. Z hlediska budoucího fungování obce je důležité, aby veřejné přístupové komunikace k obytným plochám byly ve správě obce a v požadované kvalitě.

Zakreslené komunikace představují základní páteř komunikační sítě. Předpokládá se, že další cesty budou pro potřeby obsluhy jednotlivých nemovitostí nebo jejich skupin zřizovány v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. V zastavěném území, resp. na zastavitelných plochách platí tato zásada analogicky. Vymezena je základní kostra, další komunikace mohou být zřizovány v rámci přípustného využití.

Pro zlepšení průchodnosti krajiny a zvýšení jejich ekosystémových kvalit vyžaduje Územní plán zřizování alespoň jednostranné doprovodné zeleně podél komunikací v nezastavěném území. Územní plán vymezuje účelové komunikace ve stavu i návrhu a k jednotlivým komunikacím specifikuje požadavky, které na ně mají být při rozhodování o změnách v území kladeny. Tyto požadavky vyplývají ze specifických podmínek dané komunikace a jejího účelu.

Pěší a cyklistické trasy

Pěší trasy bývají svým významem i plošným rozsahem zpravidla pod rozlišením územního plánu, který se zpracovává v měřítku 1: 5 000. Vyznačování jednotlivých pěších tras by ani nebylo výhodné z hlediska uspořádání území. Proto Územní plán pouze připouští v rámci většiny ploch s rozdílným způsobem využití zřizování pěších tras. To umožňuje například umístování chodníků podél silničních tahů a místních komunikací. Současně tak mohou být zřizovány přístupy a další cesty bez potřeby měnit Územní plán. Proto se pěší komunikace v rámci koncepce samostatně nevymezují. Formulován je požadavek na zachování stávajících prostupů v sídlech. Jejich zrušením zpravidla dochází k nevratnému zhoršení prostupnosti sídla a tím i ke snížení dostupnosti občanského vybavení, zastávek hromadné dopravy a dalších prvků. Cyklistické trasy jsou v koncepci veřejné infrastruktury vyznačeny.

V případě požadavků či potřeb mohou být cyklotrasy či cyklostezky zřizovány v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, v důsledku jejich zřízení však nesmí docházet k významné fragmentaci krajiny a vzniku obtížně obhospodařovatelných enkláv zemědělské půdy.

Doprava v klidu

Koncepce dopravy v klidu vychází z legislativně zakotveného předpokladu, že rezidenti budou dopravu v klidu řešit odstavováním vozidel na vlastním pozemku. Přesto je vhodné na území obce a zejména ve vztahu k novým lokalitám bydlení vhodné podpořit zřizování odstavňích ploch a parkovacích stání. K tomu mají sloužit zejména plochy veřejných

prostranství (PV) a veřejná prostranství zřízená v rámci přípustného využití ploch BV, SV a dalších ploch pro bydlení.

4.4.2 Technická infrastruktura

Technická infrastruktura je v obci zastoupena zejména sítěmi, které nemají samostatné plošné nároky. Zřizují se zpravidla v rámci přípustného využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, pro jejich realizaci postačí zřízení věcného břemene. Stávající sítě jsou zakresleny podle dostupných podkladů. Jejich vedení je možné upravovat odlišně od zákresu ve výkresu Koncepce veřejné infrastruktury, musí však nadále obsluhovat dané území. Obdobně u zakreslených návrhů se nejedná o přesné umístění budoucích sítí. Zákresy specifikují prostory, v nichž mají být sítě zřízeny. Přesné umístění pak bude upraveno na základě podrobnější dokumentace, která vyhodnotí specifické požadavky v území.

Energetika

Přes správní území obce neprochází žádné vedení přenosové soustavy. V obci je zřízeno distribuční vedení vysokého napětí 22 kV, které je uspořádáno do paprskové sítě. Jednotlivé paprsky jsou na území obce zakončeny celkem čtyřmi transformačními stanicemi 22/0,4 kV. Zásobování elektrickou energií je v obci v současnosti bezproblémové. Pro budoucí rozvoj může být žádoucí posílení některých strojů transformačních stanic, pokrytí spotřeby však bude zajištěno bez obtíží. Z uvedených důvodů koncepce rozvoje vychází ze stávající stabilizované situace. Z hlediska uspořádání území je nevhodné volné vrchní vedení některých vodičů, nepředstavuje nicméně významnou překážku pro budoucí rozvoj obce. Územní plán tak pouze dává možnost, aby na vedení vysokého napětí byly prováděny změny v rámci přípustného využití, sám žádné konkrétní změny nevyžaduje. Obdobně nevyžaduje zřízení nových trafostanic, ale dává možnost jejich umístění na vhodných plochách. Trafostanice by měly být přístupné z veřejného prostoru kvůli údržbě, proto Územní plán jmenovitě uvádí veřejná prostranství.

Výroba elektrické energie se samostatnými územními nároky se na území obce nepřipouští. Vymezování nových ploch není vzhledem k velikosti a potenciálům obce racionální. Zdroje bez samostatných územních nároků, tedy takové, které jsou umístěny na stavby zřízené v rámci přípustného nebo podmíněně přípustného využití, vyloučeny nejsou, neboť nepředstavují riziko vzniku střetů z hlediska uspořádání území.

V obci jsou zavedeny spojové kabely. Území je pokryto službami všech mobilních operátorů. V oblasti spojů je tak obec víceméně satureována. Vymezování samostatných návrhových ploch technické infrastruktury pro komunikační zařízení tak není účelné. Většina sítí bude vedena zemními kabely a zřizována v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Obdobně mohou být zřizovány i další prvky technické infrastruktury, jako je veřejné osvětlení, rozhlas atp. Pro tuto infrastrukturu není účelné vymezovat samostatné plochy. Z hlediska územního plánu není nutné zasahovat do jejich budoucího uspořádání, postačí aplikace obecných právních předpisů a norem.

Zásobování teplem je v obci založeno na individuálních topeništích. Tento systém je pro obec dané velikosti vyhovující, proto ho Územní plán stabilizuje. Nelze nicméně vyloučit, že by v budoucnu mohlo být uvažováno technické řešení, které by zajistilo hromadné zásobování teplem s pozitivním efektem na čistotu ovzduší a prašnost. Proto Územní plán ponechává možnost pro zřízení takového zdroje. Jedná se o technickou infrastrukturu, která

je přípustná na většině ploch s rozdílným způsobem využití, je-li zřizována pro potřeby obce. Při jejím umístování je však třeba dbát na to, aby dopad na obytné prostředí byl pozitivní.

Vodní hospodářství

Vodohospodářská ochrana území

Územní plán zakládá koncepci vodohospodářské ochrany území na zadržování vody v krajině. V koncepci uspořádání krajiny tak stanovuje opatření, která mají docílit zadržování vody v krajině. Část z těchto opatření má povahu organizační, část se promítá do území fyzicky. Územní plán tak obsahuje návrhy na zachování přírodních prvků v krajině, na zatravnění některých částí území a návrhy na zřízení průlehů s ozeleněním. S ohledem na zadržování vody v krajině jsou vymezeny i pásy liniové zeleně, kolem účelových cest.

V rámci koncepce je kladen důraz také na bezpečné odvedení povodňových vod z území obce. Proto je formulován požadavek, aby v aktivní zóně záplavového území nebyly umístovány stavby a zařízení a prováděny terénní úpravy, které by zhoršovaly odtokové poměry v území.

Katastr obce leží v členitém terénu dvou dílčích povodí. Jeho podstatná část spadá do povodí Strenického potoka, který se vlévá do Jizery. Malá, jihozápadní část katastru spadá do povodí Košáteckého potoka, který se v Neratovicích vlévá do Labe. Území patří do srážkově podprůměrné oblasti, navíc s velmi nízkými povrchovými odtoky.

Vcelku vyrovnaný průtokový režim potoka (kromě víceletých povodní) je způsoben hydrologickou stavbou území, tvořenou středním turonem České křídové tabule (zejména pískovce) ve které se nacházejí i vydatné vývěry podzemních vod.

Povodňové průtoky ve Strenickém jsou také snižovány retenčním účinkem vodní nádrže, která je situována výše na toku u Sudoměře. Nádrž dlouhá cca 2 km, se zemním tělesem přehradní hráze vysokým cca 9 m.

Na území obce v údolí Strenického potoka leží 3 rybníky o celkové ploše cca 5 ha. Slouží k chovu ryb a jsou využívány i rekreačně. Strenický potok je veden mimo rybníky a jejich napojení je zabezpečeno přes stavidla. Hráze jsou dostatečně široké a jeví se být v dobrém stavu. V celé údolní nivě lze nalézt náznaky funkčních poldrů (vesměs mokřadů), které kladně působí při snižování povodní.

Povodňové průtoky, vzhledem k morfologii terénu, ohrožují především pozemky a nemovitosti bezprostředně související se Strenickým potokem, i když nelze vyloučit krátkodobé ohrožení dalších nemovitostí v případě katastrofických přívalových dešťů. Toto nebezpečí, vzhledem k lokalizaci obce a geomorfologii území, je podstatně nižší než v jiných územích.

Obec leží v blízkosti rozvodnice dvou povodí a množství povrchových odtoků vody při místních přívalových deštích je relativně malé, neboť sběrné plochy jsou v řádu jednotek hektarů. Nelze ovšem vyloučit obtíže s odvodem přívalových dešťů ve svahových partiích, resp. i v údolních lokalitách intravilánu obce. Nejvíce ohroženou lokalitou je údolní partie bezejmenné vodoteče svádějící dešťové vody z prostoru Krásné Vsi a Pětikozel. Plocha této sběrné oblasti (povodí) je cca 4,0 km² a nelze vyloučit v extrémním případě (řádově stoletý přívalový déšť na vodou nasycený terén, s vegetačním krytem urychlujícím odtok) teoretický průtok 5–10 m³/s. Toto množství současné koryto, propustky a potrubí nejsou schopny odvést.

Zajištění ochrany této lokality je obtížně zvládnutelné. Řešení je ve výstavbě suchého poldru či několika nad sebou ležících poldrů v údolí.

Územní plán nevymezuje v nezastavěném území plochy pro zakládání nových vodních nádrží. To je nicméně přípustné na většině ploch v nezastavěném území. v rámci koncepce je konstatováno, že zřizování takových nádrží je žádoucí, pokud je jeho účelem zadržování vody v krajině. Při rozhodování o umístění takové stavby však musí být bráno v potaz hlavní využití dané plochy. Je nutné zohlednit, zda by vznik vodní plochy neměl výrazně negativní vliv na uspořádání území, potažmo na jeho hospodářské využití.

Vodohospodářská ochrana území je znásobena vyhlášením pásem hygienické ochrany vodního zdroje pro vodovod „Niměřická vodovodní skupina – vodní zdroj v Dolním Cetně“ rozhodnutím č. j. Vod/235 – 682/84 ze dne 16. 6. 1984, která vymezuje pásma I. a II. stupně. V nich jsou stanoveny činnosti a stavby, které se v nich nesmí realizovat. Z hlediska územního plánování jsou podstatné; zákaz budování skládek průmyslových a domovních odpadů, trvalých skládek dřeva, sportovišť, tábořišť. Pro výstavbu obytných budov musí být jejich realizace předem řádně projednána.

Část území obce je zařazena do ochranného pásma vodárenského toku Jizery III. stupně.

Zásobování pitnou vodou

Obec je zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu Niměřice, který je schopen zásobovat vodou i ve výhledu. Maximální vydatnost vodního zdroje byla uváděna na 9 l/s v čerpaném maximu, stabilní vydatnost se uvádí 7 l/s. Podle dříve uváděné orientační bilance je tak schopen zabezpečovat současné i budoucí potřeby odběrů vody v celé vodovodní skupině včetně nezbytné rezervy.

Pro určení potřeby pitné vody byl podle Vyhlášky č. 120/2011 Sb. proveden následující výpočet:

Bytový fond – stávající stav

V obci je hlášeno celkem 299 obyvatel. Z tohoto počtu je 45 obyvatel domova důchodců, jehož bilance se provádí zvlášť. Na jednoho obyvatele nemovitosti s tekoucí teplou vodou činí spotřeba vody 35 m³/rok. K tomu přistoupí 1 m³/rok na spotřebu spojenou s očištěnou okoli domu. Kropení zahrady a provoz bazénů je samostatnou položkou a nespadá pod bytový fond. Z uvedeného vyplývá následující výpočet:

$$(35 \text{ m}^3 + 1 \text{ m}^3) \times (299 - 45 \text{ osob}) \qquad 9 \, 144 \text{ m}^3$$

Na obecní vodovod v obci je napojeno 18 rekreačních objektů v nichž se nepředpokládá existence tekoucí teplé vody. Spotřeba vody na jednoho rekreaanta činí 30 m³/rok. Předpokládá se 50 rekreaantů a doba návštěvnosti 90 dnů za rok. Z uvedeného vyplývá následující výpočet:

$$30 \text{ m}^3 \times 50 \text{ osob} \times 0,25 \text{ roku} \qquad 375 \text{ m}^3$$

Sociální zařízení (domov důchodců) – stávající stav

V současné době je v obci domov důchodců, ve kterém je ubytováno celkem 45 osob. Domov je vybaven WC, umyvadly a tekoucí teplou vodou. Roční spotřeba pitné vody na jednu osobu činí 45 m³. Provoz domova zajišťuje celkem 5 pracovníků. Roční spotřeba pitné vody na 1 pracovníka činí 18 m³. Z uvedeného vyplývá následující výpočet:

45 osob x 45 m ³ /rok	2 025 m ³
5 pracovníků x 18 m ³ /rok	90 m ³

Restaurace – stávající stav

V místní restauraci je výčep a podávají se studená jídla. Na jednoho pracovníka v jedné směně činí spotřeba vody 60 m³/ rok. Předpokládá se mytí nádobí bez trvalého průtoku, kde spotřeba vody činí 60 m³/rok. Z uvedeného vyplývá následující výpočet:

1 pracovník x 60 m ³ /rok	60 m ³
mytí nádobí	60 m ³

Provozovny – stávající stav

V obci je zámečnická dílna, ve které je zaměstnáno celkem 6 pracovníků. V bývalém cukrovaru je v provozu dílna a sklad, kde je rovněž zaměstnáno 6 pracovníků. V obou těchto provozech jsou k dispozici WC, umyvadla a tekoucí teplá voda s možností sprchování. Celkové množství pitné vody na 1 pracovníka je 26 m³/rok. Z uvedeného vyplývá následující výpočet:

2 x 6 pracovníků x 26 m ³ /rok	312 m ³
---	--------------------

Prodejny – stávající stav

V obci je provozován obchod se smíšeným zbožím, ve kterém jsou zaměstnáni 2 pracovníci. V obchodě je k dispozici WC a umyvadlo s tekoucí teplou vodou. Celkové množství pitné vody na pracovníka činí 18 m³/rok. Z uvedeného vyplývá následující výpočet:

2 pracovníci x 18 m ³ /rok	36 m ³
---------------------------------------	-------------------

Veřejné budovy – stávající stav

Na obecním úřadě pracují průběžně 2 pracovníci. Na úřadě je k dispozici WC a umyvadlo s tekoucí teplou vodou. Celkové množství pitné vody na 1 pracovníka je 14 m³/rok. Z uvedeného vyplývá následující výpočet:

2 pracovníci x 14 m ³ /rok	28 m ³
---------------------------------------	-------------------

Z uvedeného vyplývá, že celková roční spotřeba pitné vody v obci Niměřice činí v současnosti 12 130 m³. Z toho vyplývají následující údaje:

denní spotřeba ($Q_{24,m} = Q_{24}$)	33,230 m³ = 33 230 l/den
maximální denní spotřeba pitné vody $Q_{d,max} = Q_{24,m} \times 1,5$	49 845 l/d
maximální hodinová spotřeba pitné vody $Q_{h,max} = (Q_{24,m} \times 1,5 \times 2,1) : 24$	4 361 l/hod = 1,21 l/s

Bytový fond – výhled

Výhledově se v obci předpokládá výstavba 25 až 35 rodinných domů. Počet obyvatel v obci se zvýší zhruba o 50 obyvatel. Spotřeba pitné vody na každého nového obyvatele bude

35 m³/rok a 1 m³/rok na spotřebu spojenou s očištěnou vodou okolí domu. Z uvedeného vyplývá následující výpočet:

$$(35 \text{ m}^3 + 1 \text{ m}^3) \times 50 \text{ osob} \quad 1 \ 800 \text{ m}^3$$

Sociální zařízení (domov důchodců) – výhled

Obec výhledově uvažuje o výstavbě dalšího domu pro důchodce. Předběžně se předpokládá, že v tomto domě bude zhruba 30 osob. Provoz domu by zajišťovaly 3 osoby. Roční spotřeba pitné vody na jednu osobu činí 45 m³/rok. Roční spotřeba pitné vody na 1 pracovníka činí 18 m³. Z uvedeného vyplývá následující výpočet:

$$30 \text{ osob} \times 45 \text{ m}^3/\text{rok} \quad 1 \ 350 \text{ m}^3$$

$$3 \text{ pracovníci} \times 18 \text{ m}^3/\text{rok} \quad 54 \text{ m}^3$$

Sportovní zařízení

Územní plán vymezil plochu přestavby pro zamýšlené wellness centrum s ubytováním pro 150 osob. Součástí centra budou WC, umyvadla, možnost sprchování teplou vodou a stravování. Pro jednoho návštěvníka centra činí spotřeba pitné vody 20 m³/rok. Ve výše uvedeném množství pitné vody je obsažen i objem vody pro případný bazén a voda pro postřik venkovního hřiště. Z uvedeného vyplývá následující výpočet:

$$150 \text{ osob} \times 20 \text{ m}^3/\text{rok} \quad 3 \ 000 \text{ m}^3$$

Kulturní a osvětové podniky

V obci je situován soukromý zámek a rozlučková kaple s celkem 5 zaměstnanci. V zámku i kapli se pořádají občasně akce (svatby, oslavy apod.). Těchto akcí se zúčastní přibližně 200 osob/rok. Pracovníci i návštěvníci mají k dispozici WC a umyvadla s teplou vodou. Spotřeba pitné vody na jednoho pracovníka činí 14 m³/rok. Na každého návštěvníka činí spotřeba pitné vody 2 m³/rok. Z uvedeného vyplývá následující výpočet:

$$5 \text{ pracovníků} \times 14 \text{ m}^3/\text{rok} \quad 70 \text{ m}^3$$

$$200 \text{ osob} \times 2 \text{ m}^3/\text{rok} \quad 400 \text{ m}^3$$

Z uvedeného vyplývá, že celková roční spotřeba pitné vody v obci Niměřice stoupne na základě návrhů Územního plánu o 6 674 m³. Z toho vyplývají následující údaje:

$$\text{denní spotřeba } (Q_{24,m} = Q_{24}) \quad 18,28 \text{ m}^3 = 18 \ 280 \text{ l/den}$$

Celková výhledová spotřeba pitné vody

$$\text{Celková roční spotřeba pitné vody} \quad 18 \ 804,00 \text{ m}^3$$

$$\text{denní spotřeba } (Q_{24,m} = Q_{24}) \quad 51,52 \text{ m}^3 = 51 \ 520 \text{ l/den}$$

$$\text{maximální denní spotřeba pitné vody } Q_{d_{\max}} = Q_{24,m} \times 1,5 \quad 77 \ 280 \text{ l/den}$$

$$\text{maximální hodinová spotřeba pitné vody } Q_{h_{\max}} = (Q_{24,m} \times 1,5 \times 2,1) : 24$$

$$6 \ 762 \text{ l/hod.} = 1,88 \text{ l/s}$$

Zachycování a čištění odpadních vod

V obci není vybudována souvislá kanalizační síť pro splaškové vody. Splaškové vody ze soukromých objektů jsou zachycovány v jímkách, jejichž obsah je vyvážen na určenou čistírnu odpadních vod v Mladé Boleslavi. V obci jsou vybudovány dvě malé čistírny, jedna u domova důchodců, která má deklarovanou kapacitu 120 ekvivalentních obyvatel. Druhá čistírna je v objektu drobné výroby v Dolním Cetně (12 ekvivalentních obyvatel). Vyčištěné vody jsou odváděny, i když nepřímo, do Strenického potoka.

V současné době je připravována výstavba splaškové kanalizace, zatím společně pro obec Pětikozly, zakončené v čistírně odpadních vod (dále jen ČOV) Dolní Cetno (podle studie AQUA PROCON s.r.o. z roku 2014). Územní plán vyznačil navrhovaný kanalizační systém včetně umístění ČOV a čerpacích stanic, ale nezahrnul kromě lokalit ČOV a čerpací stanice odpadních vod do veřejně prospěšných staveb, aby nemusel být měněn územní plán, kdyby byla kanalizace vedena jiným způsobem.

Zásobování požární vodou

Zásobování požární vodou je vázáno především na vodní plochy dvou rybníků (v Dolním Cetně) a pod Niměřicemi. Přístupné jsou jednak po místní účelové komunikaci, jednak po silnici III/27225.

Nakládání s odpady

V obci se nenachází žádná legální skládka odpadů ani jiné zařízení na zpracování odpadu. Na území Územní plán nepřipouští nakládání s odpady, které by podle zákona č. 185/2001 Sb. vyžadovalo zvláštní povolení. S ohledem na převážně obytný charakter sídla není taková plocha na území obce žádoucí.

Umísťování nádob pro sběr separovaného odpadu se předpokládá na veřejných prostranstvích a dalších veřejně přístupných plochách. Budovány pro ně mohou být zpevněné plochy. Řešení nakládání s biologicky rozložitelným odpadem bude přednostně individuální zpracováním na vlastním pozemku. Zřizování plochy pro sběr biologicky rozložitelného odpadu není vyloučeno, zejména ve vztahu k bioplynové stanici. Není však žádoucí, aby na území obce byl svážen biologický odpad z okolí, proto Územní plán omezuje kapacitu výrobního zařízení. S ohledem na rezidenční charakter sídla je také kladen důraz na to, aby nedocházelo k negativnímu ovlivňování obytného prostředí. Pro posílení hospodaření s odpady je navržena plocha pro sběrný dvůr, která by mohla významným způsobem přispět k likvidaci odpadů mimo běžný směsný odpad.

4.4.3 Občanské vybavení

Koncepce občanského vybavení zpracovaná v Územním plánu především stabilizuje stávající plochy občanského vybavení, a to s ohledem na jejich význam pro stávající i budoucí fungování obce. Současně je navržena i nová plocha občanského vybavení, která by měla do budoucna sloužit pro rozšíření péče o seniory a navazovat na již současné služby domova důchodců. Její návrh vychází ze starší územně plánovací dokumentace a podle současných požadavků se ukazuje její aktuálnost.

Za stávajících ploch občanského vybavení jsou samostatně vymezeny plochy obecního úřadu v kategorii veřejné občanské vybavení (OV), plocha obchodu a pohostinství v kategorii komerční zařízení malá a střední (OM) a plochy hřbitovů (OH).

Kromě samostatných ploch pro občanské vybavení Územní plán také vymezuje plochy, na nichž je hlavní využití rozdílné, nicméně zřizování občanského vybavení se připouští. To umožňuje zřizování drobných živnostenských provozů v zázemí obytných nebo výrobních objektů. Tyto živnostenské aktivity musí být posuzovány individuálně tak, aby nezpůsobovaly střety v území a nepřekračovaly stanovené, zejména hygienické limity. Nejsilněji je občanské vybavení na ostatní plochách s rozdílným způsobem využití zastoupeno na plochách smíšených obytných komerčních (SV).

Územní plán vytváří podmínky pro zachování stávajícího občanského vybavení. To zvyšuje civilizační hodnoty sídla a přispívá ke kvalitnímu obytnému prostředí, jehož posilování je součástí základní koncepce rozvoje. Proto územní plán akcentuje umístování dalšího občanského vybavení na plochách s rozdílným způsobem využití. Do občanského vybavení zapadá záměr na přestavbu bývalého zemědělského areálu na wellness centrum, které by sloužilo nejen potřebám obce, ale i širšímu okolí.

4.4.4 Veřejná prostranství

Veřejná prostranství představují z hlediska uspořádání území obce velice významný prvek. Jedná se v podstatě o základní kostru sídla, kolem níž následně vyrůstá zástavba a ostatní funkce. Veřejná prostranství mají funkci komunikační, shromažďovací, rekreační, ekologickou, vodohospodářskou, civilizační (ukládání sítí) a další. Proto Územní plán důsledně vyžaduje zachování stávajících veřejných prostranství. Jedná se jak o centrální prostranství s především rekreační, okrasnou a shromažďovací funkcí, tak o uliční prostory s funkcí především komunikační.

Veřejná prostranství v obci lze rozdělit na plochy veřejných prostranství a plochy veřejné zeleně. U ploch veřejné zeleně převládá okrasná a vodohospodářská funkce (vsakování), na plochách veřejných prostranství je možná větší míra zpevnění povrchu a využití pro další funkce, jako například dopravní či shromažďovací. Územní plán tak veřejná prostranství rozdělil na tyto dva typy ploch, aby byla veřejná zeleň ochráněna před případným využitím způsobu, které by významným způsobem omezily její estetické a vodohospodářské hodnoty.

Nově vymezená je zejména veřejná zeleň při jižním okraji stávajícího rybníka nad Dolním Cetnem. Tato veřejná zeleň, má sloužit především jako okrasná plocha, plocha pro setkávání obyvatel i jako plocha, na níž by mohly být zřízené některé prvky pro aktivní odpočinek, například vodní plochy apod.

Kromě samostatně vymezených ploch veřejných prostranství je možné i zřizování dalších veřejných prostranství v rámci přípustného využití ostatních ploch.

Veřejná prostranství se vymezují i v nezastavěném území, a to zejména pro vedení místních a účelových komunikací. To je v souladu s ustanovením § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde je uvedeno, že plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky související dopravní infrastruktury.

Územní plán stanovuje, že veřejná prostranství nelze privatizovat a zabránit tak jejich veřejnému užívání. Tím je zajištěno zachování jejich veřejného charakteru, který je nezbytný a žádoucí pro správné fungování obce jako celku.

4.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze současného, historicky daného stavu krajiny a respektuje řadu protipovodňových opatření v obci Dolní Cetno. V potaz přitom bere cílové charakteristiky krajiny, stanovené v nadřazené územní plánovací dokumentaci, kde je krajina obce Niměřice vymezena jako krajinný typ N07 "Krajina relativně vyvážená".

4.5.1 Koncepce uspořádání krajiny

V krajině obce Niměřice se uplatňují jako hodnotné prvky lesní a nelesní porosty, vodní toky, polní cesty, meze a remízky. Tyto plochy působí po všech stránkách pozitivně na okolní krajinu, proto Územní plán vyžaduje jejich ochranu.

Stanoveny jsou cílové charakteristiky, které pro území obce stanovují historicky danou produkční charakteristiku, kterou má současná krajina, doplněnou o ekologicky stabilizační prvky.

V nezastavěném území připouští Územní plán a zejména Stavební zákon umístování některých staveb a zařízení. V koncepci uspořádání krajiny Územního plánu jsou tomuto umístování nastaveny určité mantinely, aby nedocházelo ke zneužívání ustanovené pro nadměrné zastavování volné krajiny. Základním principem je výjimečná potřeba takové stavby, která musí být doložena. Pokud je možné umístit stavbu účelně v zastavěném území nebo na zastavitelné ploše, musí být tato varianta preferována. Současně Územní plán nechce připustit umístování velkých staveb, které by mohly mít významný vliv na uspořádání území nebo na kvalitu přírodního prostředí, kterou lze považovat za převažující veřejný zájem. Proto výslovně vylučuje umístování takových staveb, na které se vztahuje zákon o posuzování vlivů na životní prostředí (zákon č. 100/2001 Sb.). To neznamená, že by nebylo možné takové stavby v krajině umístit, nicméně vzhledem k jejich dopadu na celkové uspořádání území je nutné je nejdříve posoudit v rámci pořizování územně plánovací dokumentace. Pokud tedy bude předložen záměr, kterého se daný zákon týká, je nutné pro něj zpracovat změnu Územního plánu, která posoudí, zda jeho umístění nebude mít významný negativní dopad na celkové uspořádání území obce (např. z hlediska krajinného rázu, dopravního zatížení, vzájemných střetů různých funkcí v území atp.). Umístit podle § 18 odst. 5) Stavebního zákona tak lze pouze stavby, jejichž vliv na okolí je považován zákonem č. 100/2001 Sb. za natolik nevýznamný, že není vyžadováno ani zjišťovací řízení.

Koncepce uspořádání krajiny je založena na čtyřech základních principech:

- posílení ekologické stability území;
- podpoření přirozené retence vody v krajině;
- omezení eroze půdy;
- zajištění dostatečné prostupnosti krajiny.

Ekologická stabilita v území je díky nízkému zastoupení ekologicky stabilních ploch (NL, NK, NZt) na velmi špatné úrovni. Hodnota koeficientu ekologické stability (KES = 0,14) svědčí o značném narušení přírodních struktur, jedná se o antropogenizovanou krajinu. V takových krajinách musí být základní ekologické funkce intenzivně a trvale nahrazovány technickými zásahy. Z toho důvodu je potřeba důsledně stabilizovat ekologicky stabilní části

krajiny a nepřipustit jejich přeměnu na ekologicky labilní části krajiny (zejména ornou půdu). Změny v nezastavěném území by měly být prováděny především ve prospěch ekologicky stabilnějších společenství. To vyplývá z potřeby dlouhodobě udržitelného rozvoje území. Opatření, která ekologickou stabilitu snižují, mají negativní dopad na hodnoty území, které je ve veřejném zájmu nutné chránit (např. bonita půd, odolnost vůči negativním účinkům zrychleného odnosu půdních částic, biodiverzita krajiny atp.). Jako základ ekologické stability definuje zákon č. 114/1992 Sb., v platném znění, ÚSES.

Vymezení ÚSES v územním plánu vychází z původní územně plánovací dokumentace, zásad územního rozvoje Středočeského kraje, okresního generelu ÚSES Mladá Boleslav a dalších podkladů. Plán ÚSES dosud nebyl zpracován. ÚSES je součástí koncepce, která může být v podrobnějším projektu ve svém konkrétním vedení upravena. Základními skladebními jednotkami ÚSES jsou biocentra a biokoridory. Nefunkční prvky ÚSES, které nesplňují minimální funkční parametry dle platné metodiky vymezení ÚSES, Územní plán navrhuje jako veřejně prospěšná opatření. Základní prvky ÚSES byly v koncepci doplněny o relativně stabilní významné segmenty krajiny s pozitivním vlivem na své okolí, zejména v podobě stávající a navrhované liniové zeleně. Za účelem zvýšení ekologické stability krajiny Územní plán navrhuje zřízení dalších prvků liniové zeleně také podél komunikací v blocích orné půdy, kde doprovodná zeleň chybí nebo je její zastoupení či stav (a případně obojí) nevyhovující.

Územní plán v krajině podpořil umělou i přirozenou retenci vody. Umělou retenci vody v krajině Územní plán podpořil návrhem několika průlehů s ozeleněním. Přirozenou retenci vody v krajině Územní plán podpořil návrhem výsadby krajinné zeleně. Velmi pozitivně přirozenou retenci vody v krajině posílí realizace prvků ÚSES na rozsáhlých plochách orné půdy.

Územní plán stabilizuje prostupnost krajiny pro její zemědělské využívání, pro bezpečný pohyb pěších a cyklistů a pro migraci volně žijících živočichů. Jednoznačně vymezuje stávající cesty a navrhuje nové komunikace v nezastavěném území, které zajistí základní kostru fyzické prostupnosti krajiny. Předpokládá se, že na tuto kostru budou navazovat další větve, zřízené pro zpřístupnění jednotlivých vlastnických pozemků. Realizace cest v krajině je přípustná na všech plochách s rozdílným způsobem využití. Současně Územní plán vyžaduje doplnění alespoň jednostranného stromového doprovodu cest. Ten má za cíl jak zdržení vody v krajině, rozšíření biotopů pro širokou škálu rostlin a živočichů i poskytnutí stínu pro cestu.

4.5.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití

Koncepce uspořádání krajiny se realizuje v rámci vymezených ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž podmínky využití jsou stanoveny v Územním plánu. Prvky koncepce jsou tak zakresleny nad vymezenými plochami a jejich realizace probíhá zpravidla v rámci přípustného nebo podmíněně přípustného využití. Zřizovaný koncepční prvek pak musí splnit podmínky, které jsou pro danou plochu stanoveny. Požadavky na realizaci koncepce jsou stanoveny v rámci příslušných kapitol Územního plánu. To musí být zohledněno v rámci rozhodování o změnách v území. U stávajících koncepčních prvků je zpravidla požadováno jejich zachování, nebo alespoň zajištění splnění účelu, pro který jsou vymezeny. U navrhovaných koncepčních prvků jsou pak zpravidla stanoveny konkrétní podmínky, které musí být dodrženy. Vyznačení koncepčních prvků ve výkrese může znázorňovat jejich vyžadovanou polohu, nebo polohu pouze ilustrační.

Samostatně vymezovány jsou pouze plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavní využití je důležité pro uspořádání sídla. Některé stavby, zařízení a opatření budou realizovány v rámci přípustného využití jednotlivých ploch. Pokud je to z hlediska koncepce podstatné, mohou být tyto stavby a zařízení na dané ploše uvedeny v rámci koncepce (např. účelové komunikace na plochách veřejných prostranství, zeleň, potažmo ÚSES na plochách zemědělských atp.). Polyfunkčnost ploch vyplývá i z požadavků platné legislativy.

Plochy s rozdílným způsobem využití dělí Územní plán na stabilizované (tj. stav) a navrhované (tj. návrh). Plochy návrhu mění stávající využití plochy na využití jiné. Plochy stavu zpravidla zachycují stávající hlavní využití dané plochy. Pro plochy stavu i návrhu jsou uplatňovány stejné podmínky využití. Z toho vyplývá, že se tyto plochy ve svém využití neliší. Rozhodování o změnách v území je v souladu s těmito podmínkami využití možné na obou typech ploch. Rozdělení má smysl zejména pro orientaci při projednávání, kdy je upozorněno na ty plochy, kde dochází ke změně stávajícího stavu na stav nový.

Ve stavu nebo návrhu, případně obojí, bylo v nezastavěném území vymezeno 7 typů ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto plochy v danou chvíli plně pokrývají potřeby uspořádání nezastavěného území obce.

4.5.3 Územní systém ekologické stability

Územní plán vymezuje ÚSES lokální, regionální a nadregionální úrovně. Při vymezování ploch a koridorů ÚSES vycházel Územní plán plně ze zpracovaného okresního generelu ÚSES, který byl zpracován pro celé území okresu Mladá Boleslav. Současně Územní plán vycházel z platné územně plánovací dokumentace obce. Plochy a koridory vymezené v platné územně plánovací dokumentaci obce plně vyhovovaly uspořádání území obce z hlediska Územního plánu

Při vymezování jednotlivých prvků ÚSES Územní plán rovněž zajišťoval návaznost na ÚSES vymezený v územně plánovací dokumentaci sousedních obcí. S ohledem na širší vztahy nebylo nutné upravovat vedení jednotlivých koridorů ani polohu center oproti platné územně plánovací dokumentaci.

Prvky ÚSES dělí Územní plán na biocentra a biokoridory. Na plochách prvků ÚSES nelze připustit změny, které by znamenaly výrazné a dlouhodobé snížení stupně jejich ekologické stability. To by bylo v rozporu s hlavními cíli ÚSES, kterými jsou zejména vytvoření sítě relativně ekologicky stabilních území, ovlivňujících příznivě okolní ekologicky méně stabilní krajinu, zachování či znovuoobnovení přirozeného genofondu krajiny a zachování či podpoření rozmanitosti původních biologických druhů a jejich společenstev (biodiverzity).

Stanoveny byly podmínky pro využívání lokalit dotčených tímto systémem. Tyto podmínky mají za účel zajistit funkčnost prvků ÚSES jako uceleného systému.

V řešeném území jsou vymezeny pouze dva lokální biokoridory LBK 168 Petrhažské a 169 Strenický potok – Kovanec – Dolní Cetno. Oba funkční.

4.5.4 Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny pro člověka, faunu i floru zajišťuje Územní plán vymezením veřejných prostranství v krajině, jejichž součástí jsou cesty. Při návrhu cestní sítě byl kladen důraz zejména na zpřístupnění krajinářsky hodnotných lokalit, celkové zvýšení prostupnosti krajiny, umožnění obsluhy zemědělských pozemků a umožnění objezdu zastavěných částí sídel. Koncepce dopravní infrastruktury vyznačuje pouze významné komunikace. Kromě

navržených cest mohou být v rámci přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití a s ohledem na § 18 odst. 5 Stavebního zákona budovány další cesty, zejména za účelem zpřístupnění jednotlivých vlastnických pozemků. Nové cesty budou doplňovat vymezenou pátevní síť. Současně v rámci tohoto přípustného využití mohou být upravovány stávající cesty, pokud taková potřeba vyplývá z nových podmínek v území.

Biologická prostupnost krajiny je zajištěna zejména realizací prvků ÚSES. Ty zajišťují základ ekologické stability v krajině a tím i možnost migrace. V krajině je v rámci přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití možné zakládat i další plochy zeleně.

Krajina je ve správním území čistě venkovská, převážně zemědělská, v níž jsou výrazné fragmentující linie nežádoucí. Obecně je z hlediska prostupnosti krajiny nežádoucí zřizování staveb, které způsobují nežádoucí fragmentaci krajiny. Ty jsou s ohledem na stávající stav krajiny z hlediska koncepce uspořádání krajiny přípustné pouze ve výjimečných případech, pokud tak stanoví Územní plán.

4.5.5 Protierozní opatření

Při zajišťování protierozní ochrany je nutné s ohledem na produkční charakter krajiny vycházet z měkkých opatření, která významným způsobem neomezí hospodářský potenciál krajiny. Jednat se má zejména o organizační opatření, např. změnu osevních postupů, změnu způsobu obdělávání pozemků a oprava stávajících vodohospodářských opatření v krajině. Tato opatření jsou však mimo měřítko Územního plánu. Územní plán stanovuje pouze taková opatření, která mají přímý územní průběh, tedy zejména navrhuje plochy k zatravnění, průlehy s ozeleněním a linií zeleň v krajině. Navrhované plochy s rozdílným způsobem využití vymezené v záplavovém území jsou plochy veřejné zeleně, které musí být založeny, tak aby neomezily povodňové průtoky (Z 10, Z 11).

4.5.6 Ochrana před povodněmi

Na území obce Niměřice je vymezeno záplavové území Q_{100} a jeho aktivní zóna. Jedná se o limity využití ze zákona, na jejichž vymezení nemá Územní plán vliv. Oba limity jsou v řešení respektovány, v dotčeném území nejsou navrhovány žádné plochy, na nichž by bylo možné umísťovat stavby pro bydlení, rekreaci nebo výrobu. Opatření proti povodním je možné realizovat na jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití. V záplavovém území byly nové plochy vymezeny jen pro čistírnu odpadních vod, jejíž umístění mimo záplavové území nebylo vhodné z hlediska morfologie terénu. Její umístění bude nad kótou průtoku vody Q_{100} . (Plocha Z 12).

4.5.7 Rekreace

Území obce Niměřice zahrnuje převážně zemědělskou krajinu doplněnou zastavěnými územími sídel. Východní a jižní hranici však tvoří koryto Strenického potoka, které na svazích nad řekou nabízí optimální podmínky pro rodinnou rekreaci. Z tohoto důvodu zde vznikly tři enklávy rekreačních objektů.

Jedná se o chatovou zástavbu severně Dolního Cetna u vodní plochy, v jižní části Dolního Cetna a pod Niměřicemi.

Zrušení železniční trati otevřelo možnost využít přilehlé svažité pozemky pro pobytovou rekreaci. Těleso bývalé železniční trati je přebudováno na přístupovou komunikaci. Územní plán vymezil pět zastavitelných ploch (RI) staveb pro rodinnou rekreaci (Z5, Z6, Z7, Z8 a Z9)

o celkové výměře 1,75 ha. Pro nepobytovou rekreaci v nezastavěném území obce jsou podmínky značně omezené. Nové plochy územní plán nevymezuje.

Převaha agrocenóz, která vyplývá z historicky daného charakteru místní krajiny, není pro nepobytovou rekreaci optimální. V nezastavěném území se počítá s nepobytovou rekreací na všech plochách, a to především ve smyslu užívání a zřizování cest pro turistiku, cykloturistiku a další pohyb v krajině. Za tímto účelem je žádoucí i umístování mobiliáře v krajině a vysazování zeleně, zejména interakčních prvků. Nežádoucí je pak zřizování staveb, byť by jejich účelem byla podpora cestovního ruchu.

Pro posílení rekreačního potenciálu navrhuje také zřízení cyklostezky (náhradou za stávající cyklotrasu) a připouští zřizování pěších stezek a hiposteze v krajině.

4.5.8 Dobývání nerostů

Plochy pro dobývání nerostů se na území obce nevymezují. Na území obce se nacházejí dva těžební zájmy.

Jižní část katastru obce leží na ložisku černého uhlí Mělnické pánve. Pro toto ložisko bylo stanoveno chráněné ložiskové území č. 97530000 Bezno, jako dosud netěžené ložisko (č. B3075300). Kromě toho je evidované výhradní ložisko, které částečně zasahuje do zastavěného území Niměřice.

Podle rozhodnutí č.j. 1493/90/460.2Ha/St. ze dne 26. 11. 1990 Obvodního báňského úřadu Kladno se za znemožnění nebo ztížení dobývání nepovažují všechny stavby v zastavěných částech obcí a stavby obytných a vodohospodářských objektů mimo hranice zastavěných částí obce.

4.5.9 Vymezení ploch změn v nezastavěném území a stanovení podmínek pro jejich využití

Územní plán nevymezuje plochy změn v krajině.

4.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

V souladu s požadavky Stavebního zákona byly pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny podmínky využití. Ty vycházejí z požadavků formulovaných ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., zejména z § 4 – § 19, ale i z dalších ustanovení této vyhlášky. Při jejich formulaci byl brán ohled na specifické podmínky v území, prioritní byla snaha zajistit uspořádání řešeného území s minimalizací střetů při zachování multifunkčním využití. Majitelům a uživatelům pozemků do budoucna poskytuje jistoty z hlediska využití území při zachování nezbytné míry flexibility pro rozhodování v území. Tam, kde to charakter plochy umožnil, Územní plán připouští výstavbu dopravní infrastruktury, a to i s ohledem na případné úpravy stávajících komunikací. V případě potřeby je možné i vymezení komunikací nových, a to především na základě provedených komplexních pozemkových úprav. Obdobně Územní plán připouští, případně podmíněně připouští i sítě technické infrastruktury, pro něž zpravidla plochy samostatně nevymezuje.

Podmínky pro využití území byly formulovány s ohledem na specifické vlastnosti území, a tak aby umožňovaly multifunkční využití území a současně předcházely v co možná největší míře funkčním střetům. Jedná se o venkovskou obec s převážně historickou, zemědělskou zástavbou. V původní zástavbě je typické prolínání funkcí obytné a zemědělské. Později byla

výrobní činnost soustředěna především do výrobního areálu na severu sídla (bývalý cukrovar). Novější výstavba v obou sídlech má již čistě obytný charakter.

S ohledem na charakteristické rysy území byly některé plochy s rozdílným způsobem využití členěny s větší podrobností, než jaká je uváděna ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. Výchozím podkladem pro členění jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití byla metodika MINIS. V případě potřeby Územní plán zvolil podrobnější nebo jiné členění.

Pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití byly vymezeny konkrétní podmínky využití. Pro všechny plochy bylo stanoveno hlavní využití, které formuluje převažující žádoucí využití dané plochy. Veškeré další využití může být povolováno pouze s ohledem na možnost realizace hlavního využití na podstatné části dané plochy. Dále je formulováno přípustné využití, které rozšiřuje a doplňuje hlavní využití. Tam, kde to bylo žádoucí, formuloval Územní plán podmíněně přípustné využití, tedy takové využití, pro jehož povolení je nezbytné splnit formulované podmínky. Tyto podmínky jsou v textu definovány. Obecně platné podmínky, které se vztahují na hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití, vyplývají z obecně závazných právních předpisů (limity využití území). Tyto podmínky Územní plán neuvádí, neboť nepodléhají schválení zastupitelstva obce a mohou se v čase měnit bez vazby na Územní plán. Bylo-li to účelné, formuloval Územní plán také nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání, které v měřítku územního plánu upravují zásady pro umístování staveb a využívání pozemků v dané ploše. Za nepřípustné se považuje každé využití, které není v souladu s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, nebo nespĺňuje podmínky prostorového uspořádání. Stavby, zařízení a činnosti, uvedené v rámci nepřípustného využití, vylučují vždy určitou část hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného využití. Stavbu, zařízení nebo činnost, uvedenou v nepřípustném využití, tak nelze v území povolit, přestože by jinak splňovala podmínky využití dané plochy.

4.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

4.7.1 Veřejně prospěšné stavby

Územní plán vymezil jako veřejně prospěšné stavby dvě úpravy komunikace II/272 k vytvoření podmínek pro bezpečnější příjezd do sídla Dolní Cetno. Dále zařadil do veřejně prospěšných staveb čistírnu odpadních vod a dvě čerpací stanice odpadních vod.

4.7.2 Veřejně prospěšná opatření

V souladu s ustanovením odst. 1 písm. a) § 170 Stavebního zákona je veřejně prospěšným opatřením založení prvků ÚSES. ÚSES vymezený v katastru obce Niměřice je převážně funkční.

4.7.3 Vyhodnocení požadavků civilní ochrany obyvatelstva

Požadavky civilní ochrany ve vztahu k územním plánům specifikuje zákon č. 239/2000 Sb. o integrovaném záchranném systému, v platném znění. Územní plán vymezil plochy s rozdílným způsobem využití, které umožňují naplňování těchto požadavků. Tato skutečnost je prokázána v následujícím textu.

Prováděcí vyhláškou k výše citovanému zákonu je vyhláška č. 380/2002 Sb. Ministerstva vnitra ČR ze dne 9. 8. 2002 „k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva“. V části šesté jsou specifikovány „požadavky ochrany obyvatelstva v územním plánování a stavebně technické požadavky ochrany obyvatelstva v územním plánování a stavebně technické požadavky na stavby civilní ochrany nebo stavby dotčené požadavky civilní ochrany“. V § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. jsou uvedeny následující požadavky na zpracování územně plánovací dokumentace:

- a) ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní;
- b) zóny havarijního plánování;
- c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události;
- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování;
- e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci;
- f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území a zastavitelné plochy;
- g) záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminací, vzniklých při mimořádné události;
- h) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území;
- i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.

Územní plán respektuje požadavky vyhlášky č. 380/2002 Sb. V rámci Územního plánu nebylo nutné pro potřeby civilní ochrany vymezovat samostatně žádné plochy. Potřeby civilní ochrany budou uspokojeny v rámci stávajících ploch s rozdílným využitím, které jsou specifikovány níže. Následující text, prokazující splnění požadavků, je strukturován v souladu s § 20 této vyhlášky.

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Na území Niměřice se nevyskytují velké vodní nádrže, které by při protrhnutí v důsledku extrémních přívalů vod mohly ohrozit zastavěnou část obce. Územní plán tak nevymezuje plochy, které by mohly sloužit pro ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.

Zóny havarijního plánování

Na území obce ani v její blízkosti se nevyskytují zóny havarijního plánování ani provozy, které by vymezení takové zóny vyžadovaly.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Obec nemá zpracován „Seznam protiradiačních úkrytů budovaných svépomocí za branné povinnosti státu“. V současné době lze úkryt trvale bydlícího obyvatelstva zabezpečit především domovními sklepy, případně sklepy veřejných budov. Kapacitnější úkryty, které mohou sloužit i návštěvníkům a zaměstnancům občanské vybavenosti i části obyvatelstva, je možné provizorně zřídit v některých objektech občanského vybavení. Jedná se o objekty dobře dostupné a mezi obyvateli obce známé.

V rámci Územního plánu dle současných požadavků (znalostí), není nutno vyčleňovat žádné plochy pro budování nových úkrytů civilní ochrany.

Plochy pro potřeby evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Obdobně jako pro ukrytí obyvatelstva mohou pro ubytování posloužit zejména objekty občanského vybavení. Jeho kapacity jsou relativně značné a umožňují nouzové ubytované značné části obyvatel obce, případně areálu zámku v Niměřicích.

Územní plán nepředpokládá, že by došlo k ohrožení veškerého obyvatelstva všech sídel obce v časovém souběhu. V opačném případě bude evakuace koordinována s většími obcemi v okolí, zejména s Bezmem.

Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci bude využita budova obecního úřadu, případně budova obecní hospody a zámecké objekty Niměřice.

Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území a zastavitelné plochy

Na území obce se nenacházejí objekty s oprávněním skladovat nebezpečné látky. Pro přechodné uložení menšího množství nebezpečných látek lze za určitých předpokladů využít plochu zemědělské výroby VZ, která je mimo zastavěná území obce využívaná pro skladování zemědělských produktů.

Plochy záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků vzniklých při mimořádné události.

Pro záchranné a likvidační práce je možné dočasně využít plochu zemědělské výroby, která je mimo zastavěná území určená pro manipulační plochu.

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

V řešeném území není evidováno skladování nebezpečných látek. Proto Územní plán nevymezuje žádné plochy určené pro tento účel.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.

Územní plán stanovil pro nouzové zásobování elektrickou energií plochu VD – drobná a řemeslná výroba v centru sídla Dolní Cetno a plochu ZV u kapličky v Niměřicích. Pro nouzové zásobování pitnou vodou, které by bylo prováděno přistavením cisteren, budou využita veřejná prostranství a plochy silniční, které jsou dobře dostupné a pro daný účel vyhovují.

4.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro něž by bylo možné uplatnit předkupní právo, nebylo při řešení uspořádání území nutné vymezit.

4.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 Stavebního zákona

Ke stanovení kompenzačních opatření v rámci Územního plánu nedochází, neboť dotčený orgán vyloučil vliv koncepce územního plánu na prvky systému NATURA 2000. Ty nejsou na území obce ani v její blízkosti vymezeny.

4.10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní plán nevymezuje žádnou územní rezervu.

4.11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Územní plán vymezil jednu přestavbovou plochu, pro kterou by bylo nutno zpracovat územní studii.

Majitel bývalého zemědělského areálu formuloval záměr na jeho přestavbu, spočívajícího ve změně využití plochy na wellness areál s možností umístění několika rodinných domů pro zaměstnance areálu. V návrhu územního plánu jsou plochy kat. č. 29/1 o výměře 1,39 ha označené jako zastavěná plocha a nádvoří č. k. 50/2 o výměře 0,26 ha, označená jako zahrada. Tyto jsou zařazeny do ploch přestavby tedy celkem 1,65 ha. Podle stanovaného hlavního využití je plocha přestavby určena jako plocha OMx – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední se specifickým využitím.

Vymezení plochy přestavby, v níž platí podmínka pro rozhodování podle územní studie, je patrné ve výkresech č. 1 Základní členění území a č. 2 Hlavní výkres.

Nový záměr, oproti původnímu řešení v projednaném návrhu územního plánu ve společném jednání, spočívá ve změně hlavního využití na výstavbu ubytovacího zařízení s charakterem „wellness hotelu“ s kapacitou do 150 lůžek. Součástí tohoto zařízení by byl stravovací provoz a prostory pro konání vzdělávacích akcí. Dále by mělo být realizovatelné bydlení v rodinných domech. Původní využití pro zemědělskou funkci bylo opuštěno. Jednalo by se pouze o doplňkovou činnost charakteru užitkové zahrady a chovu několika domácích zvířat.

Nový charakter hlavního využití plochy areálu a formulace doplňkových staveb a připuštění výstavby rodinných domů je důvodem pro zpracování územní studie. Areál tvoří územní enklávu obklopenou lesem (ochrana od hranice lesa) na části území je vymezeno PHO vodního zdroje II. stupně.

Koordinace nového budoucího způsobu využití, včetně využití nebo destrukce stávajících objektů, vymezení doplňkových ploch pro fungování hlavního objektu (parkoviště) a zajištění dopravní obsluhy a obsluhou technickou infrastrukturou, jsou dalšími důvody pro zpracování územní studie, na tuto lokalitu. Základní požadavky obsahu územní studie jsou uvedeny v textové části kap. 10.

4.12 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

V kapitole jsou uvedeny skutečné počty listů a výkresů Územního plánu (jeho výrokové části). Z hlavního výkresu byly v souladu s ustanovením vyhlášky 500/2006 Sb. vyčleněn výkres koncepce veřejné infrastruktury a výkres koncepce uspořádání krajiny. Tyto výkresy byly vyčleněny proto, aby byl Hlavní výkres přehlednější a nemohly vznikat nejednoznačné výklady při určování ploch s rozdílným způsobem využití. Výkres urbanistické koncepce nebyla zpracována samostatně, neboť s ohledem na rozsah obce a její charakteristiky není samostatná urbanistická koncepce příliš rozsáhlá.

4.13 Další skutečnosti, které územní plán obsahuje pouze v případě, je-li to účelné

Vzhledem k rozsahu jednotlivých zastavitelných ploch i zastavitelných ploch jako celku nebylo účelné stanovovat etapizaci. Rovněž regulační plán vzhledem k různorodému stylu stávající zástavby není nezbytné v žádné části obce vyžadovat. Dohoda o parcelaci je nadbytečná s ohledem na nekomplikované vlastnické poměry na zastavitelných plochách. V rámci zpracování Územního plánu nebyly identifikovány záměry, pro něž by bylo nutné stanovit územní rezervu do doby bližšího prověření. Na území obce se také nenacházejí stavby ani urbanistické celky natolik hodnotné, aby bylo nutné podmínit jejich úpravy realizací projektu od autorizovaného architekta.

4.14 Limity využití území

Pro rozhodování o změnách v území jsou kromě podmínek stanovených v Územním plánu dále podstatné obecně závazné právní předpisy a z nich vyplývající limity využití území. Územní plán je ve svém řešení zohlednil, zohledněny musí být i v dalších fázích rozhodování. Za limity využití území se v souladu s níže uvedenými zákony považuje ochrana daných nebo získaných vlastností řešeného území, jejíž územní průmět zasahuje do administrativního území obce.

Jako vstupní limity využití území je třeba v řešeném území respektovat:

- V souladu se zákonem ČNR č. **114/1992 Sb.**, o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů:
 - významné krajinné prvky ze zákona a registrované významné krajinné prvky;
- V souladu se zákonem č. **254/2001 Sb.**, o vodách ve znění pozdějších předpisů:
 - hranice záplavového území Q100 a jeho aktivní zóna (Strenický potok);
 - chráněná oblast přirozené akumulace podzemních vod;
 - ochranné pásmo vodních zdrojů, resp. pásmo hygienické ochrany – Niměřická vodovodní skupina – Rozhodnutí ONV Mladá Boleslav odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství zn. Vod/235 – 682/84 ze dne 11. 6. 1984.
 - u vodního toku (Strenický potok) právo správce užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku v šířce nejvýše do 6 m od břehové čáry.
- V souladu se zákonem č. **274/2001 Sb.**, o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů:

- ochranné pásmo vodovodních řadů a kanalizačních stok je dáno světlostí do průměru 500 mm včetně a je 1,5 m od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu od kraje profilu;
 - ochranné pásmo vodního zdroje.
- V souladu se zákonem č. **289/1995 Sb.**, o lesích, veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa a pozemky ve vzdálenosti do 50 metrů od okraje lesa, v nichž může stavební úřad nebo jiný orgán státní správy rozhodovat jen se souhlasem orgánu státní správy lesů. Ve vyjádření Magistrátu města Mladá Boleslav DŽP č. j. ŽP – 336.2 – 75699/2019 je podmínka pro plochy bydlení – stavby blíže než 25 m nejsou přípustné.
- V souladu se zákonem č. **13/1997 Sb.**, o pozemních komunikacích, ochranná pásma pozemních komunikací (§ 30), vymezená mimo souvisle zastavěné území svislými plochami do výšky 50 m ve vzdálenosti 15 m od osy vozovky nebo osy přilehlého jízdního pásu silnic II. a III. třídy, resp. 100 m od osy přilehlého jízdního pruhu dálnic.
- V souladu se zákonem č. **458/2000 Sb.** (resp. 222/1994 Sb. u ochranných pásem stanovených dle tohoto právního předpisu), o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích jsou stanovena ochranná pásma:
 - ve vzdálenosti 7 m (resp. 10 m) od vedení 22 kV bez izolace, a to po obou stranách vedení od krajního vodiče;
 - ve vzdálenosti 1 m od zařízení telekomunikační sítě po obou stranách vedení;
 - ve vzdálenosti 15 m u napětí nad 110 kV do 220 kV včetně
 - ve vzdálenosti 20 m u napětí nad 220 kV do 400 kV včetně
 - u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m (resp. 20 m) od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech;
 - u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m (resp. 20 m) od vnějšího pláště stanice ve všech směrech.
- V souladu se zákonem č. **127/2005 Sb.**, o elektronických komunikacích a změně některých souvisejících předpisů:
 - ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení v šíři 1,5 m po stranách krajního vedení.
- V souladu se zákonem č. **183/2006 Sb.**, o územním plánování a stavebním řádu, je limitem využití území vzdušný prostor MO ČR. V tomto území (vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách) lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. stělnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovní vedení vysokého napětí a velmi vysokého napětí, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.
- V souladu se zákonem č. **20/1987 Sb.**, o památkové péči jsou limitem využití území:
 - území s archeologickými nálezy, v nichž jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu

nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum;

- nemovité kulturní památky:
 - reg. číslo 16714/2-1703 – areál zámku Niměřice čp. 1, zahrnuje zámek s obydlím služebnictva, kočárovnu, zahradu, altán, dekorativní sloupy, zámecký park a ohradní zeď s dvěma branami;
 - reg. číslo 36650/2-1704 – pseudorománská kaple Korunování Panny Marie z roku 1864.
- V souladu se zákonem č. **44/1988 Sb.**, o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon):
 - chráněné ložiskové území černého uhlí Bezno;
 - výhradní ložisko černého uhlí.

Podle rozhodnutí OBÚ Kladno o stanovení CHLÚ Bezno č. j. 1493/90/460.2Ha/St ze dne 26. 11. 1990 se za znemožnění nebo ztížení dobývání nepovažují všechny stavby v hranicích zastavěné části obce a stavby obytných a vodohospodářských objektů mimo hranice zastavěných částí obce.

Za výstupní limity Územního plánu jsou považovány:

- V souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů vymezené skladebné části lokálního ÚSES (biokoridory).

5. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 53 odst., 5 písm. b) Stavebního zákona)

V souladu s požadavky Zadání nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováváno.

6. Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

6.1 Základní údaje

6.1.1 Základní údaje vyplývající z požadavků přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb., o vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacího podkladu na zemědělský půdní fond (dále jen ZPF) se zpracovává dle Přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb. Tato vyhláška Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993 upravuje některé podrobnosti ochrany ZPF dané zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ze dne 30. června 1992.

Zákon č. 334/1992 Sb. v části III., § 4, bod a) ukládá, aby při výstavbě nebo jiné činnosti, při které dochází k odnětí ZPF, bylo použito především nezemědělské půdy, popř. půdy nezastavěné, event. bylo využito nedostatečně využívaných pozemků v zastavěném území obce. Pokud dochází k odnětí ZPF, je nutno co nejméně narušovat

organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

Dále v bodě b) § 4 ukládá zákon odnímat jen nejnужnější plochu ZPF, a konečně v bodě c) požaduje co nejméně ztěžovat obhospodařování ZPF, zejména u směrových a liniových staveb.

V části IV. v § 5 ukládá zákon č. 334/92 Sb., aby při územně plánovací činnosti bylo provedeno zdůvodnění navrženého řešení s cílem prokázat, že předložené řešení je z hlediska ochrany ZPF nejvhodnější.

Tato ustanovení zákona dále upřesňuje § 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., z 29. prosince 1993 a již zmíněná Příloha č. 3 k této vyhlášce. V následujícím textu a v přiložených tabulkách, jakož i v grafické části této dokumentace je proto důsledně postupováno dle výše citovaných předpisů.

Pro vyhodnocení odnětí ZPF bylo vypracováno Společné metodické doporučení MMR a MŽP (srpen 2013) k Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v Územním plánu. Pro účely ochrany ZPF byly zavedeny třídy ochrany ZPF, zařazující jednotlivé bonitované půdně ekologické jednotky (dále jen BPEJ) do 5 tříd.

Do 1. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejčennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, které je možno odejmout ze ZPF pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability, případně pro liniové stavby zásadního významu.

Do 2. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně ZPF jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.

Do 3. třídy ochrany jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro eventuální výstavbu.

Do 4. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

Do 5. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují půdy s velmi nízkou produkční schopností a většinou jsou pro zemědělskou výrobu postradatelné. Jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

6.1.2 Metodika a postup vyhodnocení

Každá z návrhových ploch byla zařazena do jedné z následujících kategorií ploch s rozdílným způsobem využití: plochy bydlení, plochy rekreace, plochy občanského vybavení, plochy zeleně, plochy veřejných prostranství, plochy vodní a vodohospodářské a plochy zemědělské.

Jednotlivé plochy jsou zakresleny v mapové dokumentaci, v měřítku 1: 5 000, kde jsou zároveň vyznačeny ukazatele kvality ZPF dle BPEJ pro jednotlivé plochy s přiřazeným identifikačním číslem, podle něhož je možno je najít v tabulkové části.

Hodnocení každé lokality bylo provedeno celkovým záborem, záborem zemědělské půdy dle BPEJ a jim odpovídající třídy ochrany ZPF.

6.2 Souhrnné vyhodnocení

6.2.1 Údaje o celkovém rozsahu navrhovaných ploch a ploch vyžadujících zábor zemědělského půdního fondu podle účelu využití a údaje o druhu (kultuře) dotčené půdy

Požadavky řešení Územního plánu na trvalé odnětí ZPF jsou obsaženy v souhrnné tabulce níže v textu. Celkem jsou na správním území obce Niměřice navrženy zastavitelné plochy o celkové rozloze 5,94 ha. Z tohoto rozsahu je 1,71 ha lokalizováno na ostatních plochách. Navrhované záměry Územního plánu si tak vyžádají zábor 4,23 ha zemědělského půdního fondu. Celkem 0,43 ha záborů je v zastavěném území a 3,80 ha mimo zastavěné území.

Z celkového rozsahu záboru ZPF připadá 2,82 ha (66,7 %) na ornou půdu, 1,08 ha (25,5 %) na zahrady a 0,33 ha (7,8%) na trvalé travní porosty.

Z hlediska kvality zabíraných půd připadá 1,35 ha (31,9 %) na půdy I. třídy ochrany, 1,78 ha (42,1 %) na půdy II. třídy ochrany, 0,16 ha (3,8 %) na půdy IV. třídy ochrany a 0,94 ha (22,2 %) na půdy V. třídy ochrany. Půdy III. třídy ochrany se neodnímají.

Z hlediska funkčního využití se na záborech zemědělského půdního fondu podílejí v Niměřicích nejvíce plochy bydlení (2,36 ha představuje 55,8 % celkového záboru ZPF), zbytek připadá na plochy rekreace (1,36 ha, 32,1 %), plochy technické infrastruktury (0,44 ha, 10,4 %) a plochy veřejných prostranství – veřejnou zeleň (0,07 ha, 1,7 %).

6.2.2 Údaje o skutečných investicích vložených do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahové zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení

Do území zasahuje meliorovaná plocha pouze o minimální rozloze 0,02 ha, navíc nezasahuje do žádné z rozvojových ploch.

6.2.3 Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

Zemědělská prvovýroba probíhala na vymezené ploše VZ a v drobném rozsahu na některých plochách smíšených obytných venkovských. Územní plán počítá se zachováním zemědělského využití plochy VZ. Rozvojovými záměry územního plánu a vlastníka objektu je přestavba areálu na školící středisko pro budoucí zemědělské pracovníky včetně pokusných polí.

6.2.4 Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatření k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení

Pro řešené území nebyly dosud zpracovány komplexní pozemkové úpravy. S ohledem na skutečnost, že územní plán bude do doby zahájení prací na pozemkových úpravách

schválen, lze však předpokládat, že bude možno projekt pozemkových úprav budoucímu uspořádání obce přizpůsobit.

Územní systém ekologické stability je v územním plánu vymezen a je vyznačen ve výkresu „Koncepce uspořádání krajiny“ v měřítku 1: 5 000. Rovněž je vyznačen v Koordinačním výkresu.

Hranice správního území obce tvoří jeden katastr a je vyznačena ve všech výkresech grafické části územního plánu i jeho odůvodnění.

6.3 Zařazení pozemků zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek

Na správním území obce Niměřice se nachází celkem 8 BPEJ, dotčených plánovanou výstavbou. BPEJ jsou vyjádřeny prostřednictvím 5 čísel. Prvá číslice pětímístného kódu značí příslušnost ke klimatickému regionu v rámci České republiky (od 0 do 9, tj. od nejteplejšího a nejsuššího po nejchladnější a nejvlhčí klimatický region). Druhá a třetí číslice určuje příslušnost dané půdy k některé ze 78 hlavních půdních jednotek v České republice. Čtvrtá číslice stanovuje kombinaci svažitosti a expozice ke světovým stranám a pátá číslice vyjadřuje kombinaci hloubky a skeletovitosti půdního profilu. Z celkového kódu BPEJ se dá podle zvláštních tabulek odvodit produkční potenciál hlavních zemědělských plodin a rovněž ekonomický efekt obdělávání příslušných půd. Taktéž lze podle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy ze dne 12. 6. 1996 čj. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu, podle zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, odvodit tzv. třídu ochrany.

Obec Niměřice leží na území klimatického regionu č. 3 (teplý, mírně vlhký, s průměrnou roční teplotou (7) 8 až 9 °C a s průměrným ročním úhrnem srážek 550 až 650 mm, resp. 700 mm) V rámci tohoto klimatického regionu se zde vyvinulo 6 z celkového počtu 78 hlavních půdních jednotek, které budou dotčeny rozvojovými záměry:

- HPJ 02 Černozemě luvické na sprašových pokryvech, středně těžké, bez skeletu, převážně s příznivým vodním režimem.
- HPJ 10 Hnědozemě modální včetně slabě oglejených na spraších, středně těžké s mírně těžší spodinou, bez skeletu, s příznivými vláhovými poměry až sušší.
- HPJ 30 Kambizemě eubazické až mezobazické na svahovinách sedimentárních hornin – pískovce, permokarbon, flyš, středně těžké lehčí, až středně skeletovité, vláhově příznivé až sušší.
- HPJ 41 Půdy se sklonitostí vyšší než 12 stupňů, kambizemě, rendziny, pararendziny, rankery, regozemě, černozemě, hnědozemě a další, zrnitostně středně těžké až velmi těžké, s různou skeletovitostí, s poněkud příznivějšími vláhovými poměry.
- HPJ 56 Fluvizemě modální eubazické až mezobazické, fluvizemě kambické, koluvizemě modální na nivních uloženinách, často s podložím teras, středně těžké lehčí až středně těžké, zpravidla bez skeletu, vláhově příznivé.
- HPJ 58 Fluvizemě glejové na nivních uloženinách, popřípadě s podložím teras, středně těžké nebo středně těžké lehčí, pouze slabě skeletovité, hladina vody níže 1 m, vláhové poměry po odvodnění příznivé.

6.4 Souhrnná přehledová tabulka předpokládaných ploch odnětí ZPF

Přehled ploch navržených k odnětí ZPF (dle Přílohy č. 5 k vyhlášce č.13/1994 Sb.)

Označení plochy	Celkový rozsah ploch v ha	Z toho zábor ZPF v ha	Druh pozemku (kultura)	Zařazení odnímaného ZPF do BPEJ	Třída ochrany	Umístění v zastavěném území (ZPF v ha)	Umístění mimo zastavěné území (ZPF v ha)	Investice do půdy (v ha)
Plochy bydlení								
Z1	0,72	0,72	orná půda	3.02.00	I.	-	0,72	-
Z2	1,45	1,45	orná půda	0,76 ha 3.02.10 0,69 ha 3.10.10	II. II.	-	1,45	-
Z3	0,19	0,19	orná půda	3.10.00	I.	-	0,19	-
celkem	2,36	2,36				-	2,36	-
Plochy rekreace								
Z5	0,26	0,26	0,18 ha orná půda 0,08 ha trvalý travní porost	3.58.00	II.	-	0,26	-
Z6	0,10	0,10	trvalý travní porost	0,06 ha 3.30.51 0,04 ha 3.41.78	IV. V.	-	0,10	-
Z7	0,15	0,15	trvalý travní porost	0,10 ha 3.30.51 0,05 ha 3.41.78	IV. V.	0,15	-	-
Z8	0,20	0,20	zahrada	3.41.78	V.	-	0,20	-
Z9	1,04	0,65	0,60 ha zahrada 0,05 ha trvalý travní porost 0,39 ha ostatní plocha	3.41.78	V.	-	0,65	-
celkem	1,75	1,36				0,15	1,21	-
Plochy občanského vybavení								
Z4	0,48	-	ostatní plocha					
celkem	0,48	-				-	-	-
Plochy technické infrastruktury								
Z12	0,28	0,28	zahrada	3.56.00	I.	0,28	-	-
Z13	0,16	0,16	orná půda	3.02.00	I.	-	0,16	-
celkem	0,44	0,44				0,28	0,16	-

Označení plochy	Celkový rozsah ploch v ha	Z toho zábor ZPF v ha	Druh pozemku (kultura)	Zařazení odnímaného ZPF do BPEJ	Třída ochrany	Umístění v zastavěném území (ZPF v ha)	Umístění mimo zastavěné území (ZPF v ha)	Investice do půdy (v ha)
Plochy veřejných prostranství								
Z10	0,56	-	ostatní plocha					
Z11	0,35	0,07	orná půda ostatní plocha	3.58.00 0,07 ha 0,28 ha ostatní plocha	II.	-	0,07	-
celkem	0,91	0,07				-	0,07	-
Obec Niměřice celkem	5,94	4,23				0,43	3,80	-

Využití plochy	Zábor ZPF v ha	
	v zastavěném území	mimo zastavěné území
Plochy bydlení	-	2,36
Plochy rekreace	0,15	1,21
Plochy technické infrastruktury	0,28	0,16
Plochy veřejných prostranství	-	0,07
Celkem	0,43	3,80

Kultura	Zábor ZPF v ha	
	v zastavěném území	mimo zastavěné území
Orná půda	-	2,82
Trvalé travní porosty	0,15	0,18
Zahrady, ovocné sady	0,28	0,80
Celkem	0,43	3,80

Třída ochrany	Zábor ZPF v ha	
	v zastavěném území	mimo zastavěné území
I.	0,28	1,07
II.	-	1,78
III.	-	-
IV.	0,10	0,06
V.	0,05	0,89
Celkem	0,43	3,80

6.5 Zdůvodnění záboru zemědělského půdního fondu

V zadání územního plánu je v kapitole 1. „Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, požadavky na změnu charakteru obce a jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury“ uvedeno v bodě 5. Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení bude zdůvodněno provedenou bilancí potřeby vymezení nových ploch, která bude založena na prognóze vývoje počtu obyvatel v příštích 25 letech.

Územní rozvoj obce Niměřice byl vyhodnocen i z hlediska retrospektivy a odhadnut v základních tendencích její vývoj. V zastavěném území všech tří sídel lze v současné době lokalizovat pouze minimum ploch vhodných pro bytovou výstavbu.

V sídle Dolní Cetno není v zastavěném území možné vymezit žádné vhodné plochy pro bydlení. Sídlo je limitováno morfologií terénu, záplavovým územím. V sídle Niměřice, které se historicky rozvíjelo v návaznosti na panské sídlo kolem malé návsi, kde převládají velké statky, na které se na hraně údolí Strenického potoka a kolmo k silnici III/27223, napojují malé domky. Současný charakter sídla už neumožňuje umisťovat ve větším počtu další obytné domy. Jediným místem, kde je možno realizovat zástavbu, je sídlo Horní Cetno, kam se soustředila výstavba v nejbližší historii.

Rozvoj bydlení v tomto sídle sleduje jak dříve zpracovaná územně plánovací dokumentace, tak i návrh územního plánu na ni navazuje.

Vyhodnocením strukturálních změn v území, které proběhly v minulých 15 až 20 letech byla zjištěna možnost zahrnout do rozvoje další plochy pro vymezení veřejné zeleně a pro rekreaci rodinnou. Tyto možnosti vznikly po likvidaci železniční trati a na jejím tělese umožňují zajistit dopravní přístupnost navrhovaných ploch. Tyto plochy souvisí rovněž se zábořem zemědělského půdního fondu, ale velmi nízké kvality. Tyto plochy nebyly vhodné pro zastavění rodinnými domy, neboť nemůžou splnit technické podmínky podle stavebního zákona vyžadované.

Jedná se o jednotlivé drobné enklávy nezastavěných ploch v rekreačních územích a na svažitéch morfologicky nevhodných podmínkách pro případné vymezení ploch bydlení.

Úkolem územního plánování je dle § 19 odst. 1 písm. a) stanovovat koncepci rozvoje území, a to i pro potřeby rozvoje urbanistického. Přitom musí posuzovat potřebu změn v území a veřejný zájem na jejich provedení. Nesporným veřejným zájmem je udržitelný rozvoj jednotlivých sídel. Veřejným zájmem je i ochrana ZPF, zejména nejkvalitnějších půd zařazených do I. a II. třídy ochrany. Úkolem územního plánu tak je posoudit, který veřejný zájem je v tomto případě převažující.

Kvalitní zemědělské půdy je nutné chránit jako zdroj potravy, a tedy zajištění základních potřeb obyvatelstva. Mezi základní potřeby však patří i potřeba bydlení. Jestliže je uspokojení jedné potřeby možno realizovat pouze na úkor potřeby druhé, je nezbytné vyhodnotit reálný dopad rozvoje ploch bydlení na uspokojení potřeby zajištění zdrojů pro výrobu potravin.

Míru dopadu lze vyjádřit procentuálně jako poměr výměry zabíraných nejkvalitnějších půd v nezastavěném území k celkové výměře nejkvalitnějších půd. Pokud tento výpočet provedeme v rámci Niměřic, zjistíme, že veškeré navržené zábořiny půd I. a II. třídy ochrany představují zhruba 1,0 % z jejich celkové výměry. Z tohoto pohledu se tedy jedná o marginální

část. Lze tak konstatovat, že s ohledem na míru dopadu na ZPF je navržený rozvoj převažujícím veřejným zájmem.

Výstavba realizovaná v posledních 15 letech od schválení starší územně plánovací dokumentace měla výrazně pozitivní vliv na sociální i ekonomický pilíř udržitelného rozvoje. V rámci obce probíhá příprava na posílení civilizačních hodnot území – výstavba splaškové kanalizace. Zřízen je vodovod. V obci jsou plochy občanského vybavení veřejného i komerčního, a to včetně domova důchodců, pošty a dalších. Další rozvoj obce a potenciální nárůst počtu obyvatel je jedinou zárukou dlouhodobé udržitelnosti těchto hodnot a jejich dalšího zvyšování.

V územním plánu je navržena změna v rozdílném využití ploch v následující struktuře:

Celkový rozsah zastavitelných ploch	5,94 ha	100 %
z toho: na plochách ostatních bez BPEJ	1,71 ha	28,8 %
na plochách ZPF I. a II. třídy	3,13 ha	52,7 %
na plochách ZPF IV. a V. třídy	1,10 ha	18,5 %

Řešení územního plánu spočívá v tom, že pro jednotlivé záměry využívá především plochy ostatní a plochy zařazené do nižších tříd ochrany zemědělského půdního fondu (tř. IV. a V.), což představuje téměř polovinu rozsahu navrhovaných záborů (43 %).

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)

Pro zachování a budoucí rozvoj obce je nutné rozvíjet jeho atraktivitu a předcházet tak odchodu mladých rodin do větších měst nebo jiných obcí s lepší nabídkou pozemků pro bytovou výstavbu, a tím optimalizovat věkovou strukturu populace obce. Pro udržení obyvatel v obci, resp. pro možné postupné navyšování počtu obyvatel obce, stejně jako pro stabilizaci příznivé věkové struktury obyvatelstva (a předcházení stárnutí populace městyse a postupnému vymírání obce) je nezbytné nabídnout možnosti pro novou výstavbu bydlení pro místní obyvatele, zejména potomky původních obyvatel, se zaměřením na mladé rodiny s dětmi a také pro zájemce o výstavbu z jiných obcí.

Vzhledem k historickému vývoji je většina bytového fondu obce v současnosti zastaralá. Proto je nutné přihlídnout i k trendu postupného zvyšování kvality bydlení, tedy zvětšování obytné plochy bytů na 1 obyvatele, nárůst domácností jednotlivců a snižování obložnosti bytů. Pro stejný počet obyvatel je tak třeba stále větší plocha pro uspokojení potřeb a plošných nároků na bydlení. Určitý podíl zastavitelných ploch a ploch přestaveb je tak nezbytný pro zvýšení kvality bydlení a dorovnání přirozeného odpadu bytů, aniž by jeho důsledkem byl nárůst počtu obyvatel – jedná se o pouhou stabilizaci. Ta je nezbytná pro udržení základních funkcí městyse. Pro jeho další rozvoj a částečně i pro udržení vyšších prvků vybavenosti je nutné vymezení dalších zastavitelných ploch, včetně určité rezervy oproti predikovanému budoucímu rozvoji. Tento převis ploch zajistí plynulý rozvoj i v případě momentální nedostupnosti některých zastavitelných ploch, která může být dána například majetkovým uspořádáním.

Na základě výše uvedených skutečností lze konstatovat, že potřeba vymezení zastavitelných ploch pro bydlení ve správním území obce Niměřice je ve smyslu ustanovení § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění, výrazně převažujícím veřejným zájmem

nad zájmem ochrany ZPF, a to zejména s ohledem na potřebu výstavby a nízký dopad záboru na celkovou produkční kapacitu ZPF na území obce.

Rozsah zastavitelných ploch, které Územní plán vymezil, je odůvodněn v samostatné kapitole 7.2 Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch. Při umístování ploch byla preferována poloha v zastavěném území. Vnitřní rezervy sídel byly důsledně vyhodnoceny a v maximální možné míře využity. Toto zhodnocení je součástí kapitoly 7.1 tohoto odůvodnění.

Urbanistické důvody vymezení ploch na pozemcích I. a II. třídy ochrany:

Zastavitelná plocha Z1 – Horní Cetno

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající zástavbu ploch bydlení. Vyplňuje enklávu vytvořenou okrajem lesa a stávající zástavbou. Plocha je skloněna k západu a kříží ji vedení 22 kV elektrické energie. V předcházející územně plánovací dokumentaci byla součástí ploch rekreačních a pobytových v zahrádkářském způsobu využívání. Je omezena pásem ochrany od okraje lesa v rozsahu 20 m a ochranným pásmem elektrického vedení. Je však dobře dopravně přístupná a bezproblémově napojitelná na síť technické infrastruktury. I přes působení limitů, které ovlivňují efektivní využití plochy, se navrhuje pro výstavbu bydlení i s ohledem na nejmenší zásahy do systému zemědělských ploch vyšší kvality a jejich obhospodařování.

Zastavitelná plocha Z2 – Horní Cetno

Její vymezení navazuje na plochu Z1 a z hlediska organizační aronduje hranici současné zástavby a částečně lesa. Plocha rozčleněna vedením elektrické energie 22 kV, které dílem ovlivňuje způsob jejího zastavění, přesto však umožňuje její relativně dobré využití pro zástavbu. Může však dojít i k jejímu přeložení, případně k opatřením, které mohou zmenšit ochranná pásma.

Z hlediska půdorysu zástavby v Horním Cetně spojuje obě plochy (Z1 a Z2) a uzavírá zástavbu do pravidelného tvaru a tím nezpůsobuje zhoršení zemědělského obhospodařování okolních pozemků. Plocha určena jako plochy bydlení – venkovské.

Zastavitelná plocha Z3 – Niměřice

Jedná se o malou plochu bydlení situovanou do proluky zastavěného území v sídle Niměřice. Její vymezení aronduje hranici zastavěného území v částech sídla, které sousedí již s rozsáhlou plochou orné půdy. Vymezení odstraňuje určité potíže v obdělávání zemědělské půdy kapacitní technikou a současně umožňuje výstavbu 1 až 2 rodinných domů.

Zastavitelná plocha Z12 – Dolní Cetno

Je vymezena v Dolním Cetně v prostoru mezi Strenickým potokem a silnicí III/27225 a je určena pro umístění čistírny odpadních vod. Plocha je vtěsnána do malého prostoru v návaznosti na zastavěné území a nemá ani v sousedství kvalitní pozemky. Její umístění je podloženo technickou studií zpracovanou jako přípravu pro výstavbu splaškové kanalizace v obci a později i pro sídlo Pětikozyly.

Zastavitelná plocha Z13 – Horní Cetno

Zastavitelná plocha je vymezena pro umístění sběrného dvora. Prakticky se jedná o součást plochy Z1, která je vymezena v těsném sousedství. Užitečnost záměru je

deklarována zastupitelstvem obce a tato část území, která je v podstatě ve středové poloze mezi třemi sídly, je považována za nejvhodnější. Sběrný dvůr je určen jen pro občany všech tří sídel, které tvoří obec Niměřice.

Zastavitelné plochy Z5 a Z11 – Dolní Cetno

Jedná se o plochy rekreace a veřejné zeleně v sídle Dolní Cetno, které přiléhají k vodnímu toku Strenického potoka, jsou malého rozsahu v omezeném prostoru mezi potokem a silnicí III/27225, bez většího hospodářského významu. Jsou to zbytková území s obtížnou přístupností na hranici záplavového území.

6.6 Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa

6.6.1 Všeobecné údaje o lesích v řešeném území

V řešeném území se nachází celkem 21,9 ha lesních pozemků. Lesnatost území je velmi nízká, lesy pokrývají pouze 5,1 % celkové rozlohy a nacházejí se jen ve východní části správního území obce. Podle Lesního hospodářského plánu spadá převážná většina lesů v obci do kategorie „hospodářský les“.

6.6.2 Vyhodnocení požadavků na zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa

Navrhované řešení územního plánu nezasahuje pozemky určené k plnění funkce lesa.

6.6.3 Navrhovaná opatření

Územní plán nenavrhuje žádná opatření týkající se pozemků určených k plnění funkce lesa.

7. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch

7.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno v souladu s požadavky Stavebního zákona. Největší zastavěné území jsou vymezena pro sídla Dolní Cetno, Horní Cetno a Niměřice, kde jsou zastoupeny zejména plochy bydlení, plochy smíšené obytné, plochy občanské vybavenosti. Separátní okrsek zastavěného území je tvořen bývalým areálem zemědělské výroby a přilehlé obytné zástavby v Horním Cetně.

Mezi větší místně oddělená zastavěná území patří dvě rekreační území. Jedno je situováno severně od Dolního Cetna a druhé jihovýchodně od Niměřic.

Z 11 vymezených zastavěných území je 6 tvořeno specifickými stavbami a jejich území je plně využité a nemá žádné územní rezervy. Podobně obě plochy využívané pro pobytovou rekreaci rodin nemají vnitřní rezervy.

V sídlech, které tvoří obec Niměřice, je situace v zastavěných územích následující:

Sídlo Dolní Cetno

Zastavěnou část tvoří zástavba v sevřeném údolí Strenického potoka vzniklá na bázi vzniku výrobních ploch cukrovaru. Morfologické poměry způsobily, že stávající zástavba využila veškeré volné plochy. V současné době nejsou prakticky žádné možnosti zahušťování tohoto území. Plochy veřejné zeleně a pro umístění čistírny odpadních vod je jediné pro, které navrhla změnu rozdílného využívání.

Sídlo Niměřice

Hlavní část zastavěného území zaujímá zámek s hospodářským příslušenstvím a zahradou. Tato část zastavěného území je chráněna jako nemovitě památky. Zbylou část zastavěného území tvoří starší zemědělské usedlosti a částečně rodinné domy. Uvnitř zastavěného území jsou ještě neobsazeny dvě malé zahrady, které tvoří proluku mezi stavbami.

Sídlo Horní Cetno

Sídlo je hlavním nositelem nové zástavby v poslední době. Tato část zastavěného území je intenzivně zastavěna. Součástí zastavěného území je i historická část tohoto sídla využívající zvlněné území v jihovýchodní části zastavěného území. Zástavbu zde tvoří větší zemědělské usedlosti s větším zázemím hospodářských budov a zahrad. Tato část zastavěného území sídla skýtá menší možnosti situování nových objektů. Územní plán zahrnul tato území do ploch smíšených obytných s tím, že zde připouští doplňující ekonomickou činnost včetně chovatelství. Tím se stávají tyto malé územní rezervy specifické. Problematiku vytváří také způsob řešení dopravní přístupnosti.

Zemědělský areál dnes nevyužívaný pro původní účely je zařazen do přestavbového území s cílem vytvořit areál občanské vybavenosti.

7.2 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch vychází zejména z demografické prognózy, stavu domovního fondu, objektivních předpokladů obce pro rozvoj a z urbanistické koncepce, která je založena na rozvoji sídelní funkce.

Prognóza nárůstu počtu obyvatel a potřeby nových bytů byla vytvořena ve vazbě na zvyšování kvality bydlení, potřeby stabilizace obyvatelstva, na rekreační využívání části objektů nevyhovujících současnému standardu trvalého bydlení (odpad bytů).

7.2.1 Předpoklady rozvoje obce

Předpoklady pro rozvoj obce jsou dány jak její polohou v blízkosti rozvojové osy OS3 Praha – Mladá Boleslav – Liberec, dopravní polohou, tak rozvíjející se úrovní veřejné infrastruktury. Velmi dobře jsou dostupná významná centra osídlení, zejména Mladá Boleslav, Bezno. Veřejná doprava je zajišťována četnými spoji linkových autobusů s návazností na různá centra osídlení v širším okolí obce. Tyto skutečnosti vytvářejí podpůrné předpoklady pro rozvoj obce, zejména pro bydlení, ale i pro rekreaci.

Přes katastr obce probíhá páteřní silnice II/272, která obec propojuje se silnicí I/16 Mladá Boleslav – Česká Lípa. Tím je zajištěno kvalitní napojení na celostátní síť silnic

a zejména dobré spojení s Mladou Boleslaví následně po D10 s Prahou. Kostra komunikační sítě uvnitř obce je tvořena silnicí II/272 a sítí silnic třetí třídy.

Předpoklady pro rozvoj obce jsou dále dány relativně dobrou úrovní veřejné infrastruktury, která zahrnuje i vodovod. Splašková kanalizace se připravuje. Občanské vybavení je přiměřené velikosti obce, zahrnuje obchod se smíšeným zbožím ve společném objektu s rekonstruovanou restaurací. Současně v obci funguje jeden domov důchodců, který se bude rozšiřovat. Občanské vybavení se posiluje návrhem přestavby zemědělského areálu na wellness areál s kapacitou regionálního významu.

S ohledem na uvedené charakteristiky obce lze konstatovat, že má potenciál pro plynulý nárůst počtu obyvatel.

7.2.2 Demografický vývoj

Hodnocení sociálně ekonomické struktury obyvatelstva řešeného území vychází jednak z výsledků sčítání lidu, domů a bytů, jednak z registrů sledujících vývoj počtu obyvatelstva jeho věkové sklady, registru přirozené a mechanické měny obyvatelstva a bytové výstavbě. V rámci odůvodnění územního plánu obce Niměřice bylo přihlédnuto především k aktuálním údajům. Český statistický úřad sleduje v úrovni obcí na úseku demografie a bytového fondu průběžně jen vývoj počtu obyvatel a jeho věkovou strukturu, přirozenou měnu a stěhování obyvatelstva a bytovou výstavbu.

Vývoj počtu obyvatel

Vývoj počtu obyvatel je v obci a jejích částech hodnocen v časové řadě od roku 1869. Je tak možné usoudit i na případné vývojové anomálie a zároveň ukázat, jaký význam měla sídla v době více než 150 lety, ale i v období před 2. světovou válkou.

V dlouhodobém vývoji počet obyvatel v obci jako celku klesal s občasnými obdobími stagnace. Tento vývoj trval od počátku sledovaného období, tj. od roku 1869 až do roku 1991. Po roce 1991 se počal počet obyvatel obce navýšovat a zejména po roce 2005 poměrně rostl až do současnosti. Stabilizace počtu obyvatel je způsoben dynamickou výstavbou bytů. Počet bytů postavených v rodinných domech má v posledních deseti letech setrvalý charakter. V roce 2000 byl otevřen dům důchodců, což způsobilo výraznější nárůst počtu obyvatel.

Pokud se porovnájí data s vývojem území obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav, zaznamenáváme mírný úbytek podílu Niměřic na celkové populaci v oblasti.

Vývoj počtu obyvatel v období 1869 až 2018

Rok	sídlo Dolní Cetno	sídlo Horní Cetno	sídlo Niměřice	celkem	ORP Mladá Boleslav celkem
1869	249	250	232	731	70 526
1880	350	304	228	882	77 871
1890	258	337	227	822	81 921
1900	230	353	207	790	87 486
1910	285	330	199	814	95 964
1921	184	308	221	713	96 167
1930	186	315	144	645	101 231
1950	135	220	94	449	84 210
1961	134	231	174	539	89 439
1970	144	171	156	471	89 712
1980	89	140	140	369	97 304
1991	63	106	96	265	95 461
2001	126	82	48	256	98 030
2011	132	134	46	312	107 522
2015	-			298	109 001
2018				299	

Skladba obyvatelstva

Věková struktura v obci je z hlediska budoucího rozvoje velmi nepříznivá. Do jisté míry tento fakt ovlivňuje domov důchodců, ale i po zohlednění této skutečnosti je lidí starších 65 let nadprůměrně. Tento fakt se nepodařilo zvrátit ani výstavbou nových rodinných domů v minulé dekádě, což je patrné z indexu věkové stability, který je oproti průměru ORP Mladá Boleslav dvojnásobný.

S nepříznivou věkovou strukturou je spojena i negativní bilance přirozeného přírůstku, která od roku 2002 nevystoupila z negativních čísel. V posledních letech se alespoň úbytek blíží k 0, což odpovídá celorepublikovému trendu. Negativem však je vývoj salda migrace, v němž dochází ke stále menšímu přírůstku. Hlavním důvodem je téměř nulový stavební rozvoj, jelikož došlo k vyčerpání stavebních pozemků ve vlastnictví obce. V součtu se tedy obě čísla víceméně ruší, což způsobuje v posledních letech ustálení populace kolem 300 obyvatel.

Pohyb obyvatelstva

Statistické údaje za poslední období ukazují, že počet obyvatel je udržován na základě kladného salda migrace.

Pohyb obyvatelstva k roku 2018

Období	Přirozená měna			Stěhování			Přírůstek (úbytek) celkem abs.
	narození	zemřelí	saldo	přistěhovalí	vystěhovalí	saldo	
k 31. 12. 2018	-	6	-6	20	5	+15	+9

Skladba obyvatelstva podle věku k roku 2018

Rok	Podíl žen v %	Věková skupina			Index stáří 0 – 14/65+ *100
		0 - 14	15 - 64	65 a více	
k 31. 12. 2018	51,8	39	197	64	59,3

Struktura obyvatelstva podle pohlaví a věku k roku 2015

Obec	Počet obyvatel (k 31. 12. 2015)	Podíl obyvatelstva ve věku (v % z celku)			Index stáří (65+) / (0 - 14) *100
		0 - 14	15 - 64	65 a více	
Obec Niměřice	298	11,2	66,3	22,5	200
ORP Mladá Boleslav	109 186	16,0	67,2	16,8	105

Průměrný věk obyvatel obce je 44,5 let.

7.2.3 Domovní a bytový fond, bydlení, bytová výstavba

Základní charakteristiky domovního a bytového fondu

V současné době se v obci nachází celkem 130 domů, z nichž 90 je trvale obydleno. Poloviční podíl na neobydlených domech mají rekreační objekty, přesto však v obci zůstávají některé neobydlené objekty, které jsou ve špatném technickém stavu v lokalitách, které nejsou vhodné pro obnovu bydlení. Podobný vývoj je i u stáří domů, kde se průměrně pohybuje okolo 62 let. Tomu odpovídá i skutečnost, že mezi léty 1992 až 2011 v obci vzniklo pouze 9 domů, což má velký vliv na jejich celkovou technickou kvalitu.

Obě tyto hodnoty odrážejí skutečnost, že nová výstavba v obci značně zaostává a začíná převládat přirozený úbytek populace.

Stáří objektů odpovídají i údaje o způsobu vytápění, ve kterém jednoznačně převládá vytápění pevnými palivy, což představuje za určitých meteorologických podmínek, problém pro Dolní Cetno.

Z hlediska vlastnické struktury jednoznačně převládá vlastnictví fyzických osob, které v objektech zároveň bydlí. Tato skutečnost odpovídá faktu, že se v celé obci nachází pouze dva bytové domy s celkem čtyřmi bytovými jednotkami.

Základní charakteristiky domovního a bytového fondu a úrovně bydlení (k 26. 3. 2011)

Ukazatel	Obec Niměřice
Počet domů celkem	130
z toho trvale obydlené	90
Trvale obydlené byty celkem	102
z toho v rodinných domech	97
Neobydlené byty	45
z toho sloužící rekreaci	23
Počet domů postavených v období:	
do roku 1921	112
1922 – 1930	11
1931 – 1950	16
1951 – 1961	-21
1962 – 1970	-15
1971 – 1980	-5
1981 – 1991	23
1992 – 2001	3
2002 – 2011	6
Průměrný počet osob na 1 byt	3,1
Průměrná plocha v m² na osobu	20,3
Průměrné stáří obydlených domu (v letech)	62

Pro upřesnění údajů z tabulky v řádku počtu postavených domů jsou v období mezi lety 1951 až 1980 uváděny data na základě počtu obydlených domů, a ne celkového počtu domů v obci jako v ostatních letech.

Podle dostupných údajů se na území obce Niměřice dokončilo za posledních 14 let 26 bytů. Vzhledem k tomu se v tomto období stavěly především rodinné domy o jedné bytové jednotce, odvozuje se od toho, že se jedná o 20 až 22 rodinných domů a připouštíme 4 až 6 bytů vzniklých v rodinných domech o dvou bytech.

Počet dokončených bytů

Rok dokončení	Počet domů	Rok dokončení	Počet domů
2005	3	2012	1
2006	-	2013	-
2007	1	2014	1
2008	2	2015	1
2009	3	2016	4
2010	3	2017	2
2011	2	2018	3
Celkem			26

7.2.4 Výhledový vývoj počtu obyvatel a bytová výstavba

Úvaha byla provedena obvyklým způsobem používaným i v územních plánech jiných obcí a měst.

Stanovení výhledového počtu obyvatel a bytové výstavby vychází z analogií s dosavadním vývojem. Výhledový vývoj je navržen invariantně. Důsledky a reálnost variant je posuzována podle vývoje počtu cenзовých domácností, bytů a též výstavby a odpadu bytů v téměř šedesátiletém období od roku 1961. Při úvahách o dalším vývoji obce se posuzují analogie s vývojem dosavadním. Již v úvodu lze konstatovat, že vývoj, ke kterému došlo po roce 1991, bude pokračovat vzhledem k příznivým rozvojovým podmínkám obce. Proto jsou úvahy o populačním vývoji obce provedené na základě dosavadního vývoje s tím, že směřují k mírnému růstu počtu obyvatel. Provedené úvahy vycházejí z potřeby zlepšovat kvantitativní úroveň bydlení, postupně snižovat soužití cenзовých domácností a nahrazovat bytový fond, který je přestárlý a neodpovídá současným standardům bydlení.

Pro stanovení výhledové potřeby bytů a bytové výstavby jsou důležité cenзовé domácnosti (dále jen CD). Je to dodatečná konstrukce prováděná po sčítání lidu, domů a bytů Českého statistického úřadu. Po sčítání roku 2011 již provedena nebyla a byla nahrazena společně hospodařícími domácnostmi (dále jen SHD). Rozdíl v počtu členů CD a SHD není při úvahách o bytové výstavbě až tak podstatný. Průměrný počet členů domácnosti je v Tuřicích současnosti na poněkud vyšší úrovni a v dalším vývoji by mělo dojít k jeho snížení. To bude generovat potřebu rozsáhlejší bytové výstavby.

Průměrný počet členů CD se od roku 1961 postupně snižoval, ale tempem poměrně pomalým. Postupné snižování průměrného počtu osob připadajících na jednu domácnost bude svým způsobem generovat potřebu výstavby bytů ve výhledu. Ta bude poněkud vyšší než výstavba dosavadní.

Průměrný počet členů domácnosti byl v roce 2015 3,1 osob na 1 byt.

Výhledově bude docházet k mírnému snižování soužití. Průměrná velikost domácnosti činí v České republice přibližně 2,25 obyvatele, k té se bude postupně přibližovat i velikost domácnosti v obci.

Problémem bude, že v průběhu dalších let bude nadále docházet k postupnému štěpení domácností. Tím bude narůstat počet bytů potřebných pro bydlení malých domácností, a to jak starších obyvatel, tak mladších obyvatel, kteří doposud nezaložili rodinu. Kromě toho musí být počítáno i s tím, že i při malém nárůstu, či úbytku počtu obyvatel by musela být realizována určitá bytová výstavba, která by kryla odpad bytů a také kompenzovala výhledový přírůstek domácností, daný snižováním průměrné velikosti domácností, především v důsledku stárnutí obyvatelstva.

Předpokládaný vývoj obyvatelstva a bytové výstavby

Návrh bytové výstavby je proveden na základě analýzy tendencí vývoje obyvatel, cenзовých domácností, bytů a úrovně bydlení. Hodnoceno je dlouhé období od roku 1961, aby se poznaly případné zákonitosti vývoje. Výsledkem je pak úvaha, ve které je dosavadní vývoj prodloužen až do roku 2030.

Ve sledovaném období se vyvíjel, či bude vyvíjet počet obyvatel a bytová výstavba takto:

Rok	Počet obyvatel
1961	539
1970	471
1980	369
1991	265
2001	256
2011	312
Návrh	
2020	315
2035	350
2045	380

Úvaha o bytové výstavbě ve výhledu je vedena řadou podmíněně odhadnutelných parametrů, zejména průměrné velikosti domácnosti, odpadu bytů a podílu cenových domácností bez vlastního bytu (% soužití).

Průměrný počet členů domácností se bude nadále snižovat, podíl domácností bez vlastního bytu, který je v Tuřicích na uspokojivé úrovni, se bude výhledově jen mírně snižovat.

Bytová výstavba bude vyšší než doposud a obsahuje v sobě i rezervu.

Rekapitulace dosavadní a navrhované bytové výstavby

Dosavadní skutečnost	
2001-2010	12
2011-2018	14
Návrh	Návrh
2020-2035	25
2036-2045	26
Celkem 2020-2045	51

Odpad bytů se proti období 2001 až 2011, kdy byl ovlivněn i bilančním vyrovnáním počtu bytů v letech 2001 a 2011, zvýšil.

Dojde k rozsáhlejší modernizaci bytového fondu a také k získání nových bytů přístavbami a nástavbami na stávajících rodinných domech.

Východiska pro stanovení prognózy vývoje do roku 2045 dle požadavku zadání:

1. Z dosavadního vývoje vyplývají tyto skutečnosti

V období 2001 až 2010 bylo postaveno 12 bytů a přineslo to stabilizaci počtu obyvatel kolem 300.

V období 2011 až 2018 bylo postaveno 14 bytů a přineslo to stabilizaci počtu obyvatel na 300.

Dosavadní vývoj ukazuje na skutečnost, že se odstraňuje zastaralost bytového fondu, snižuje se hodnota soužití a zmenšuje počet osob v jednom bytě.

2. Pro další vývoj v období 2020 až 2035 budou zřejmě ještě částečně působit výše uvedené vlivy, ale už bude možné předpokládat i růst počtu obyvatel. V návrhu je zohledněn

dosavadní průběh výstavby v letech 2005 až 2018, kde se dokončilo 26 bytů, tzn. 1,85 bytů ročně.

Stejný trend je uplatněn i pro období 2020 až 2035, to znamená, že se počítá s výstavbou nejméně 25 bytů. Jejich realizace by přinesla růst počtu obyvatel na 350.

3. Pro období 2035 až 2045 je obtížné předvídat způsob uspokojování bytových nároků a formu zástavby. Pokud se prodlouží současný trend, bude třeba počítat s výstavbou dalších 20 bytů, tedy 20 rodinných domů, když již nepočítáme s výstavbou rodinných domů se dvěma byty.
4. Územní plán vymezil pro plochy bydlení 4 lokality v celkové výměře 2,36 ha. Při vlastní realizaci se musí počítat se ztrátou plochy pro komunikace, veřejné prostranství, s prostory pro zasakování dešťových vod. Podle dosavadních zkušeností se pohybuje ztráta plochy pro vlastní výstavbu rodinných domů v rozsahu 20 až 25 % z celkové výměry ploch takže, pro vlastní výstavbu zbývá cca 2,0 ha.

Za předpokladu, že bude bytová výstavba řešena formou rodinných domů o jednom bytě a velikosti parcel v průměru 800 m², je pro budoucí rozvoj bydlení zajištěno cca 30 parcel. Ve srovnání s prognózní úvahou je to pro zástavbu v období 2020 až 2035.

8. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním jejich potřeby

Územní plán neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které by nebyly v zásadách územního rozvoje řešeny.

9. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 a sdělení, jak bylo zohledněno

V souladu se Zadáním není pro Územní plán zpracováváno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj. Stanovisko podle § 50 odst. 5 Stavebního zákona tak nebude uplatňováno.

10. Výsledek přezkoumání souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

10.1 Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR (dále PÚR)

Úvod PÚR stanovuje PÚR, vazby PÚR na mezinárodní smlouvy, na dokumenty mezinárodních organizací a sousedních států a její struktura. Tato ustanovení nemají vliv na územní plán.

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 atraktivitu. 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.

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Priorita (14) je uplatňována ochranou a rozvíjením přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Archeologické dědictví je chráněno jako limit využití území nezávisle na Územním plánu. Územním plánem je sledován cíl komplexní ochrany hodnot území koordinovaný s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje území. Všechny tři pilíře jsou podporovány vymezením konkrétních stabilizovaných nebo návrhových ploch v území. Ochrana veřejného zájmu je dále zajištěna respektováním stanovisek dotčených orgánů.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Priorita (14a) je respektována stabilizací převážné části území obce pro plochy zemědělské, zejména ornou půdu. Současně je stabilizována plocha zemědělské výroby na samostatné ploše skladovací a manipulační. Územní rozvoj stávajícího zemědělského areálu v Horním Cetně nebyl požadován a vzhledem k dostatečným vnitřním kapacitám areálu není ani z hlediska celkového uspořádání území nezbytný a je tudíž navržen k přestavbě na zařízení občanského vybavení. Drobná zemědělská činnost se připouští i na některých plochách s rozdílným způsobem využití, zejména na plochách SV.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Priorita (15) je vzhledem ke kvalitní urbanistické struktuře v obci bezpředmětná. Vznik sociálně segregovaných lokalit zde nehrozí, a to i s ohledem na stávající i budoucí rozvoj bydlení v obou sídlech 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.

Priorita (16) je naplňována stanovenou koncepcí rozvoje. Při její formulaci bylo postupováno s ohledem na všechny posuzované aspekty v území, a to jak objektivní (stav území), tak subjektivní (potřeby uživatelů území). Řešení bylo průběžně konzultováno s představiteli obce, aby byla zajištěna potřebná spolupráce se zástupci obyvatel a uživatelů území.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Priorita (16a) se, vzhledem k velikosti a významu obce v rámci sídelního systému Středočeského kraje, území nedotýká.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Prioritu (17) bylo v rámci Územního plánu možno zohlednit jen částečně, neboť se nejedná o hospodářsky problémový region. V obci jsou stabilizovány plochy pro výrobu a skladování i plochy občanského vybavení. Již nepoužitelný zemědělský areál v Horním Cetně je navržen na přestavbu. Celý areál by měl sloužit občanskému vybavení (hotel wellness, s doplňkovými funkcemi a zařízeními vzdělávacími, ubytovacími a stravovacími), jejichž význam přesahuje území obce. Pro posílení hospodářské stability je nadto připuštěna drobná výroba a služby i v některých ostatních plochách s rozdílným způsobem využití.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

Priorita (18) je aplikovatelná na úrovni ZÚR. Územní plán nemění význam obce v rámci polycentrického uspořádání regionu. Cílem Územního plánu je posílení postavení obce v rámci okresu a tím i posílení jeho konkurenceschopnosti. V rámci organizační struktury obce vytvářet územní plán předpoklady rozvoje pro všechny sídelní části obce Dolní Cetno, Horní Cetno, Niměřice.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Priorita (19) byla aplikována určením širokého spektra přípustných využití stávajících výrobních ploch s přihlédnutím k možnostem území a důrazem na zachování kvalitního životního a obytného prostředí v obci. Rozvojové plochy jsou v maximálním rozsahu vymezovány v rámci zastavěného území nebo v bezprostřední návaznosti s ohledem na arondaci stávajícího zastavěného území. V nezastavěném území jsou plochy vymezovány citlivě k potřebám využití okolní krajiny, tj. zejména s ohledem na eliminaci vzniku těžko obhospodařovatelných segmentů krajiny a eliminaci zvýšené erozní činnosti.

(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, pokud je to možné a odůvodněné, 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 charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Priorita (20) byla zohledněna v celém průřezu řešení. Územní plán nevymezil rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny. Z tohoto pohledu jsou nejvýraznější záměry na novou bytovou výstavbu, které se však přimykají k zástavbě současné a splňují tak požadavek na umístování v co nejméně konfliktních lokalitách. Na část území katastru Niměřice zasahuje hranice pásma hygienické ochrany podzemních zdrojů pitné vody Niměřické vodovodní skupiny. V hranicích tohoto pásma nejsou navrhovány Územním plánem žádné stavby a činnosti, není měněn způsob využití pozemku, který by ohrozil tyto vodní zdroje. Územní plán pásmo respektuje. Zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí jsou respektovány. S cílem zvýšení jejich hodnot je formulována koncepce uspořádání krajiny včetně ÚSES. Nejvíce dotčeny jsou zájmy ochrany ZPF. Rozvojové záměry jsou částečně umístěny na nejkvalitnějších půdách, což však vyplývá z polohy obce a jejího historického uspořádání. Vymezením zastavitelných ploch však dochází k záboru zanedbatelné části ZPF obce. Vzhledem k významu dalšího rozvoje pro kvalitu života v obci je pak vymezení zastavitelných ploch převažujícím veřejným zájmem. Řešení nemá významný negativní dopad na zvláště hodnotné segmenty krajiny, jako jsou lokality NATURA 2000 nebo zvláště chráněná území.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umístování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Priorita (20a) je respektována. Územní plán nenavrhuje zastavitelné plochy, které by znamenaly srůstání sídel a v rámci svých možností vytváří podmínky pro zlepšení prostupnosti krajiny. Vymezuje prvky ÚSES, doplňuje je o krajinnou zeleň a připouští na většině ploch s rozdílným způsobem využití možnost zřízení nových cest.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Priorita (21) je zaměřena na velká města, území obce se tedy netýká. Přesto Územní plán v měřítku příslušném dané velikostní kategorii obce akceptuje tuto prioritu.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Priorita (22) je aplikovatelná zejména na krajské úrovni. V rámci území obce se místa atraktivní z hlediska cestovního ruchu nacházejí především v sídle Horní Cetno a Niměřic, kde jsou plochy pro rekreaci navrhovány. Jejich vnitřní rezervy umožňují i další rozvoj rekreačního využití. Z hlediska agroturistiky a poznávací turistiky jsou sídla Horní Cetno a Niměřice situována v relativně příznivém krajinném prostředí. V rámci přípustného využití je možné některé plochy využívat pro agroturistiku, přípustné je i zřizování občanské vybavenosti (např. ubytovacích služeb). Pro pěší turistiku i cykloturistiku je možné využívat stávající komunikace a v odůvodněných případech i zřizovat nové komunikace v rámci přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití. Nejvýznamnějším návrhem je přestavba zemědělského areálu na wellness centrum s ubytovacími kapacitami, zařízení pro vzdělání, stravování, rodinné domy atd.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Prioritu (23) Územní plán respektuje. Stávající dopravní a technická infrastruktura je stabilizována. Její zkvalitňování, případně i doplnění je možné v rámci podmínek jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Vzhledem k tomu, že nedochází k vymezování nových liniových staveb, k fragmentaci krajiny v důsledku řešení, které uplatňuje Územní plán, nehrozí. Obec není městskou oblastí, obchvaty sídla a koridory pro ně se nenavrhují. Dostupnost území je dobrá.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Priorita (24) je naplňována současným stavem, kdy je dopravní infrastruktura v obci dostačující a Územní plán ji svým řešením stabilizuje.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. 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.

Priorita (24a) je naplňována charakterem a rozmístěním návrhových ploch v území i charakterem ploch stávajících. V obci se nenachází významně koncentrovaná výrobní činnost, výrobní plochy jsou sice situovány v centru sídla Dolní Cetno, ale jejich vliv na okolní zástavbu je malý a stanovené podmínky využití neumožňují jeho podstatné zvýšení. Podmínky koexistence ploch výroby a obytného prostředí jsou v Územním plánu stanoveny vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek jejich využití, potažmo v rámci koncepce.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Priorita (25) se do řešení Územního plánu promítá pouze okrajově, neboť území není přímo ohrožováno přírodními katastrofami s výjimkou sucha a eroze. Územní plán tak umožňuje zřízení protierozních opatření napříč nezastavěným územím stanovením přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití.

V zastavěném území a zastavitelných plochách jsou stanoveny takové podmínky využití jednotlivých ploch, které umožňují realizaci opatření pro zadržování, vsakování a využívání dešťových vod.

(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.

Priorita (26) je plně respektována, Územní plán v záplavovém území nevynezuje žádné zastavitelné plochy pro bydlení, výrobu ani rekreaci. Pouze jedna zastavitelná plocha určená pro čistírnu odpadních vod je situována v záplavovém území. Pro ni je uplatňována podmínka, že bude navýšena niveleta stávajícího terénu podle kóty záplavy Q100. Ostatní plochy označené jako zastavitelné (Z) jsou v záplavovém území stanoveny jako plochy zeleně.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení

přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Priorita (27) je v rámci možností Územního plánu naplněna. Dané řešení uspořádání území stabilizuje dobrý stav dopravní infrastruktury a využívá efektivním způsobem sítě technické infrastruktury. Toho je dosaženo zejména důrazem na přiměřenou hustotu zástavby a vhodné rozmístění rozvojových ploch v blízkosti stávajících sítí zastavěného území.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Priorita (28) byla naplněna spoluprací s představiteli obce. Jejich podněty se zpracovatel detailně zabýval a bylo-li to vhodné, zahrnul je do výsledného řešení. Rozvojové plochy byly navrženy s ohledem na dlouhodobý rozvoj obce a účelné využití infrastruktury.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Prioritu (29) je nutné řešit v rámci zpracování ZÚR, případně v územních plánech větších sídelních center. V obci Niměřice a jejím Územním plánu nemá uplatnění.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Priorita (30) je řešena v rámci koncepce technické infrastruktury, v podkapitole Vodní hospodářství. Územní plán stanovuje koncepci nakládání s odpadními vodami i koncepci zásobování pitnou vodou.

Priorita (31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Priorita (31) je zohledněna v rámci podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, kde je umožněna drobná výroba a technická infrastruktura. To zahrnuje i využití zdrojů obnovitelné energie.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

Priorita (32) se obce nedotýká, neboť se nejedná o město a nenacházejí se zde v tomto smyslu znevýhodněné lokality.

Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Obec Niměřice není dle upřesnění Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje součástí žádné rozvojové oblasti nebo osy. Leží však blízko rozvojové osy OS3.

Specifické oblasti

Obec Niměřice, která je součástí správního obvodu obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav, není součástí žádné specifické oblasti.

Koridory a plochy dopravní infrastruktury

PÚR nevymezila žádné dopravní koridory či plochy, které by se dotýkaly území obce Niměřice.

Koridory a plochy technické infrastruktury

PÚR nevymezila žádné dopravní koridory či plochy, které by se dotýkaly území obce Niměřice.

Další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady se nedotýkají Územního plánu.

Úkoly pro územní plánování jsou určeny pro zásady územního rozvoje, Územního plánu se přímo nedotýkají.

Závěr

Územní plán ve všech bodech, které se týkají území obce Niměřice, splňuje požadavky formulované v PÚR.

10.2 Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Zásady územního rozvoje jsou nástrojem územního plánování pořizovaným Krajským úřadem příslušného kraje. Jedná se o strategický dokument, který vychází z PÚR. Jeho úkolem je zpřesnit cíle, oblasti a koridory vymezené v PÚR a stanovit konkrétní cíle pro rozvoj území kraje. Pro Územní plán jsou ZÚR závazné. Územní plán přebírá a upřesňuje jednotlivé prvky vymezené v ZÚR a konkretizuje podobu obecně formulovaných cílů krajského dokumentu.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19. 12. 2011. Dne 27. 7. 2015 Zastupitelstvo Středočeského kraje vydalo usnesením č. 007-18/2015/ZK jejich 1. aktualizaci. Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání jejich 2. aktualizace, vyjma doplnění mimoúrovňové křižovatky Odolena Voda na dálnici D8, která nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018.

Priority 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.

Požadavek na zajištění příznivého přírodního prostředí je zohledněn zejména v koncepci uspořádání krajiny, ale i v ostatních částech Územního plánu. Vymezeny jsou prvky ÚSES, zajišťující základní kostru ekologické stability. Doplněny jsou o návrhy ploch travních porostů a návrhy liniové zeleně a veřejné zeleně.

Stabilní hospodářský rozvoj je zajištěn zejména vymezením stabilizovaných ploch výroby. Návrhové plochy výroby se v Územním plánu nevymezují vzhledem k dostatečným rezervám v rámci stávajících ploch. Dále je umožněn rozvoj drobných živností na některých plochách s rozdílným způsobem využití v rámci přípustného, případně podmíněně přípustného využití.

Pro rozvoj sociální soudržnosti obyvatel byly stabilizovány stávající plochy občanského vybavení a veřejných prostranství. Plochy občanského vybavení se v obci nacházejí v dostatečném rozsahu. Občanská vybavenost bude posílena přestavbou zemědělského areálu na wellness centrum a zařízení pro trávení volného času. Zvýšená pozornost byla věnována stabilizaci stávajících a vymezení (resp. požadavkům na vymezení) nových veřejných prostranství s hlavním cílem umožnit setkávání a shromažďování obyvatel.

Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje byla sledována jako základní požadavek při zpracování Územního plánu, který posiluje sídelní funkci a současně zachovává převážně relativně vyváženou.

(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).

Územní plán vytváří podmínky pro realizaci přiměřených rozvojových záměrů, což je vyhodnoceno v předcházející podkapitole tohoto odůvodnění Územního plánu. Program rozvoje Středočeského kraje neuplatnil na území obce Niměřice žádné záměry.

(03) Vytvářet podmínky pro přeměnu a rozvoj hospodářské základny v území regionů se soustředěnou podporou státu vymezených dle Strategie regionálního rozvoje České republiky, kterými jsou na území Středočeského kraje:

II. hospodářsky slabé regiony: Milovice – Mladá;

Pro tato území prověřit a stanovit možnosti zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury.

Obec Niměřice se nenachází v hospodářsky slabém regionu Milovice – Mladá.

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

Posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.

Vytvářet podmínky pro zlepšení spolupráce blízkých měst Lysá nad Labem a Milovice, Nové Strašecí a Stochov.

Rozvíjet obslužný potenciál center v příměstském území Prahy, zejména Hostivice a Jesenice pro potřeby jejich dynamicky se rozvíjejícího spádového území.

Územní plán rozvíjí sídelní potenciál obce Niměřice, která přirozeně spadá k jednomu z center osídlení – Mladé Boleslavi. Tím podporuje polycentrickou strukturu osídlení a význam tohoto centra.

(05) Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby: (následuje výčet)

Žádný z vyjmenovaných záměrů v ZÚR se nenachází na území obce Niměřice. Podmínky pro realizaci staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a obslužnosti jsou v Územním plánu vytvořeny formulací podmínek využití ploch a dílčími návrhy na úpravu silnice II/272.

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

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;*
- b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;*
- 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;*
- d) upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;*
- e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.*

Územní plán je postaven na stabilizaci a dalším rozvoji přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, jak vyplývá z komplexního zdůvodnění přijatého řešení i dalších částí tohoto odůvodnění Územního plánu.

Rozmanitost kulturní krajiny je posilována zejména vymezením ÚSES a dále návrhy ploch veřejné zeleně v krajině. Současně Územní plán připouští výsadbu zeleně na plochách v nezastavěném území, čímž vytváří podmínky pro další navyšování rozmanitostí krajiny a posílení její stability.

Krajinný ráz je chráněn zejména stabilizací převážné části ploch nezastavěného území. Vymezením ÚSES jsou pak pozitivní znaky a charakteristiky krajinného rázu dále posilovány. Negativní zásahy do krajinného rázu Územní plán nepůsobí a stanovením podmínek využití jednotlivých ploch jim předchází. Rozvoj sídelní funkce a ostatních funkcí, které mohou narušit krajinný ráz, se soustředí do sousedství sídel a vzhledem ke geomorfologii a povaze navrhovaných ploch se zásadním způsobem v krajinném rázu projevit nebude.

Vymezením jednotlivých zastavitelných ploch na vhodných místech je zachován a citlivě doplňován výraz sídel. Stávající plochy jsou stabilizovány.

V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou definovány charakteristiky, jichž má krajina dosáhnout, a to zejména formou výčtu přípustných a nepřípustných činností v krajině. Cílové

charakteristiky jsou také patrné z rozmístění jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a jejich regulativů.

Hlavními přírodními zdroji na území obce jsou zemědělská půda a pozemky určené k plnění funkce lesa. Ty jsou v převážné míře stabilizovány. Pozemky určené k plnění funkce lesa jsou vymezeny v souladu s aktuální katastrální mapou. O případné změně druhu pozemků rozhodne příslušný orgán státní správy lesů. Plochy zemědělské půdy jsou rozčleněny plochami zeleně, které mají pozitivní vliv na produktivitu půdy a omezují jak větrnou, tak vodní erozi. Plochy těžby nerostů se v obci nevyskytují, Územní plán je nevymezuje ani v návrhu. Obdobně nejsou vymezovány nové plochy pro využití obnovitelných zdrojů energie. Ty budou umístovány v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, pokud to nebude mít významný negativní vliv na okolí.

(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;

Územní plán posiluje kvalitu života obyvatel vymezením přiměřeného rozvoje sídelního potenciálu obce, který je spojen s posilováním civilizačních hodnot území. Urbanistické řešení přitom vychází z historického vývoje sídla, přičemž uplatňuje současné trendy. Architektonické řešení je dotčeno pouze okrajově tak, aby byl zachován stávající charakter sídla. Podrobnější řešení architektonického výrazu sídla náleží regulačnímu plánu. Veřejná prostranství a veřejnou zeleň Územní plán stabilizuje a navrhuje jejich rozvoj ve vazbě na nové zastavitelné plochy a současně formuluje koncepci veřejné infrastruktury. Prostupnost krajiny je zajišťována a její řešení popsáno v komplexním zdůvodnění přijatého řešení.

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;

Územní plán stanovuje podmínky pro efektivní využívání zastavěného území, jak je popsáno v samostatné kapitole tohoto odůvodnění Územního plánu.

c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace – vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:

- poznávací a kongresové turistiky,*
- cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,*
- vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,*
- rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,*
- krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.*

Podmínky pro rozvoj cestovního ruchu jsou v Niměřicích relativně příznivé, zejména v sídlech Dolní Cetno a Niměřice, ale formou pobytové rekreace rodin v samostatných

rekreačních objektech. Pro tyto formy rekreace se vymezují vhodné nové plochy. Územní plán je stabilizuje a posiluje vymezením ploch pro rekreaci umožněním zřízení cyklistických tras a stezek na většině území obce. Pro kongresovou a poznávací turistiku je zde omezený prostor, umožněna však je v rámci přestavby zemědělského areálu a některých ploch s rozdílným způsobem využití. Vodní turistika na území obce nepřipadá v úvahu s ohledem na absenci dostatečně vodného toku. Silným atraktantem pro krátkodobé i dlouhodobější pobyty jsou dva rybníky, které Územní plán stabilizuje.

d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);

Rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou Územní plán umožňuje v rámci využití některých ploch, zejména ploch smíšených obytných, ale i další.

e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;

Územní plán nemůže ovlivnit konání pozemkových úprav. V rámci svého řešení pro ně však vytváří příhodné podmínky a stanovuje základní obrysy – vymezuje síť účelových komunikací, stanoví podmínky pro jejich vegetační doprovod, navrhuje v krajině základní liniovou zeleň. Mimoprodukční funkce zemědělských ploch jsou připouštěny v rámci stanovených podmínek využití.

f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;

Mimoprodukční funkce lesa jsou připuštěny v rámci stanovených podmínek využití ploch lesních (NL).

g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

Územní plán připouští zřízení dopravní a technické infrastruktury na všech plochách s rozdílným způsobem využití. Surovinové zdroje se na území nevyskytují.

Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Dle zpřesnění ZÚR neleží území obce v žádné rozvojové oblasti ani ose dle PÚR ani v rozvojové ose či oblasti ZÚR. Obec je v blízkosti rozvojové osy OS3.

Zpřesnění specifické oblasti, vymezené v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu

Dle PÚR ani zpřesnění v ZÚR neleží území obce ve specifické oblasti ani specifické oblasti krajského významu.

Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Dle zpřesnění provedených v rámci ZÚR neleží na území obce žádná plocha či koridor vymezené v PÚR. Současně ZÚR nevymezují plochy ani koridory krajského významu na

území obce. Na území obce nebyly vymezeny plochy ani koridory regionálního či nadregionálního ÚSES.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

Přírodní hodnoty

Územní plán umožňuje rekreační výstavbu v zázemí sídel Dolní Cetno a Niměřice. Rozvoj ekoturistiky a agroturistiky není vzhledem ke kvalitám nezastavěného území přímo podporován, je však umožněn v rámci stanovených podmínek některých ploch s rozdílným způsobem využití.

Na území obce se z přírodních hodnot definovaných v ZÚR nachází skladebné části ÚSES. To Územní plán respektuje. Územní nároky prvků ÚSES Územní plán přebírá a upřesňuje na základě okresního generelu ÚSES a starší územně plánovací dokumentace.

Kulturní hodnoty

Na území obce ZÚR neidentifikovaly žádné kulturní hodnoty krajského významu.

Civilizační hodnoty

Na území obce ZÚR neidentifikovaly žádné civilizační hodnoty krajského významu.

Vymezení cílových charakteristik krajiny

Území obce leží v oblasti krajiny relativně vyvážené. Pro tento krajinný typ byly formulovány následující zásady pro plánování změn a rozhodování o nich:

- a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
- b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Realizace bodu a) v rámci správního území Niměřice je zajištěna stabilizací využití ploch v nezastavěném území a vymezení ÚSES jako základní kostry ekologické stability.

Bod b) byl zohledněn při vymezení zastavitelných ploch a ploch změn v krajině. Zastavitelné plochy se vymezují do bezprostředního okolí sídla, aby měly co nejmenší dopad na vyváženou krajinu nezastavěného území. Využití ploch v nezastavěném území se stabilizuje.

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

Na území obce Niměřice ZÚR nevymezily žádnou veřejně prospěšnou stavbu ani opatření.

Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí

Území obce se nedotýkají žádné požadavky nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití uzemní studií podmínkou pro rozhodování

Na území obce nebyly plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití uzemní studií podmínkou pro rozhodování, vymezeny.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití

ZÚR nevymezily na území obce plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost

ZÚR nevymezily na území obce plochy a koridory, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost.

Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Žádný ze záměrů ZÚR se nedotýká území obce. Etapizace se zde tudíž neuplatňuje.

Závěr

Územní plán respektuje požadavky ZÚR.

11. Výsledek přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a s požadavky na ochranu nezastavěného území

11.1 Cíle územního plánování

Vytváření předpokladů 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

Územní plán vymezil v území zastavitelné plochy s definovanými podmínkami využití. Pro zajištění udržitelného rozvoje území bylo při zpracování Územního plánu postupováno se snahou podpořit všechny tři pilíře udržitelného rozvoje, tedy pilíř ekologický, ekonomický i sociální. Vyhodnocení přístupu Územního plánu k těmto třem pilířům a jejich posilování je kostrou textové části tohoto Odůvodnění.

Komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Územní plán řeší v souladu se zákonem celé správní území obce. Každé ploše ve správním území obce byla přidělena plocha s rozdílným způsobem využití, pro niž jsou formulovány konkrétní požadavky na využití. Při vymezení těchto ploch byl brán v potaz současný stav území. Ten byl doplněn návrhy, které uspořádání území řeší v souladu

s výsledným žádoucím uspořádáním. Návrhové plochy jsou vymezeny zejména tak, aby řešily a předcházely střetům v území.

Za účelem dosažení obecně prospěšného souladu byl při zpracování Územního plánu sledován společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Jeho zhodnocení je součástí odůvodnění Územního plánu.

Koordinace veřejných i soukromých záměrů změn v území, výstavby a jiných činností ovlivňujících rozvoj území a konkretizujících ochranu veřejných zájmů vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Územní plán prochází společným jednáním s dotčenými orgány. Následně je upravován na základě stanovisek dotčených orgánů v nezbytném rozsahu. Zpracovatel kontinuálně jedná s představiteli obce pro zajištění souladu s politikou vůlí voleného zastupitelského orgánu obce. Komunikace současně probíhá i se zájemci z řad veřejnosti. Zpracovatel při formulování koncepcí a jednotlivých záměrů bere ohled na soukromé záměry v území, které jsou mu známé. Následně Územní plán prochází veřejným projednáním. Tím je zajištěna koordinace veřejných a soukromých záměrů.

Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Územní plán 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 byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Zhodnocení potenciálu rozvoje území je součástí odůvodnění Územního plánu.

Ochrana urbanistického, architektonického a archeologického dědictví je zajištěna vymezením jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a definicí podmínek pro jejich využití. Totéž platí pro ochranu nezastavěného území. Nezastavitelné pozemky jsou vymezeny prostřednictvím podmínek využití jednotlivých ploch, které neumožňují zástavbu, nebo jí omezují na specifický typ staveb (zejména technickou a dopravní infrastrukturu).

Umíst'ování staveb a technické infrastruktury v nezastavěném území

V souladu se Stavebním zákonem územní plán umožňuje v nezastavěném území pouze výstavbu odpovídající § 18 odst. 5. Výslovně jsou vyloučeny stavby, které jsou vyjmenovány v zákoně č. 100/2001 Sb. jako stavby, které vyžadují posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí. Takové stavby mohou mít významný vliv na celkové uspořádání obce, proto musí být zhodnoceny a posouzeny v rámci procesu pořízení změny Územního plánu.

11.2 Úkoly územního plánování

Úkoly územního plánování Územní plán naplňuje beze zbytku. Především stanovuje koncepci rozvoje území, přičemž vychází ze stávajícího stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Ty slouží jako východisko pro řešení územního plánu.

Na základě současného stavu, potenciálu rozvoje obce, požadavků obce a jejích občanů a stanovisek dotčených orgánů Územní plán posoudil 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. Výsledkem zmíněného posouzení, které je v rámci jednotlivých kapitol součástí odůvodnění Územního plánu, je předkládané řešení Územního plánu.

V rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití Územní plán stanovil urbanistické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb. Stanovil tak podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území. V plné míře byly uplatněny poznatky z oborů urbanismus, architektura, územní plánování a památková péče, jakož i z dalších oborů, a to vzhledem k multidisciplinární povaze oboru územní plánování. Stanoveny byly podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení. V podrobnosti územního plánu byly stanoveny podmínky chránící architektonické a estetické hodnoty území. Jejich ochrana musí být zohledněna ve větším měřítku v podrobnější dokumentaci pro rozhodování v území.

K etapizaci Územní plán nepřikročil, a to s ohledem na rozsah a strukturu vymezených zastavitelných ploch, která takové členění nevyžaduje.

Podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn jsou dány zejména snahou zajistit heterogenní využití ploch v území, což dává lepší možnost odolávat negativním změnám v hospodářském vývoji. V území se předpokládá rozvoj hospodářských činností s diverzifikovaným zaměřením v rámci ostatních ploch s různým využitím a rozvoj ostatní výroby v rámci stávajících výrobních ploch.

Územní plán klade důraz na zajištění kompaktnosti výstavby v sídle a intenzivní využití jednotlivých ploch. Z toho důvodu je umožněno umisťovat nové stavby na stabilizovaných plochách a zahušťovat tak stávající výstavbu. Nová výstavba je ve většině případů situována tak, aby byly minimalizovány nároky na nové sítě. Pokud nově sítě vzniknou, jejich využití bude intenzivní. Tím jsou vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Na území obce se nevyskytují plochy ani objekty, které by vyžadovaly asanační či rekultivační zásahy do území. Rekonstrukční zásahy jsou v rámci podmínek využití jednotlivých ploch umožněny a jsou v kompetenci majitelů. Pouze velké funkční změny ve využití stávajícího objektu jsou zařazeny do ploch přestavby, pro kterou je předepsáno zpracování územní studie.

Územní plán je zpracován v souladu s veškerou platnou legislativou a jejími požadavky. To je zajištěno zejména souhlasným vyjádřením jednotlivých dotčených orgánů k návrhu Územního plánu, které potvrzuje soulad dokumentu s platnými právními předpisy.

Územní plán nevymezuje vzhledem k charakteru území plochy pro využívání přírodních zdrojů. Při formulaci koncepce uspořádání krajiny byly využity poznatky z oborů ekologie, což vyplývá z odůvodnění koncepce uspořádání krajiny.

Posouzení vlivů na životní prostředí a udržitelný rozvoj nebylo vyžadováno.

12. Výsledek přezkoumání souladu územního plánu s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Pořizování Územního plánu probíhá podle Stavebního zákona s využitím příslušných ustanovení jeho prováděcích předpisů, zejména vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně

plánovací činnosti, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

12.1 Stavební zákon

Územní plán řeší v souladu s ustanoveními § 43 Stavebního zákona celé správní území obce, které zahrnuje jedno katastrální území. V kapitole 1. textové části Územního plánu je vymezeno zastavěné území, které je graficky znázorněno ve všech výkresech Územního plánu i jeho odůvodnění. V kapitole 2. je formulována základní koncepce využití území obce, včetně stanovení hodnot (přírodních, kulturních a civilizačních), které Územní plán chrání. Definovány jsou požadavky na rozvoj obce z hlediska tří pilířů udržitelného rozvoje. V kapitole 3. byla definována urbanistická koncepce, vymezeny byly zastavitelné plochy, plochy přestavby a jedna plocha územní rezerva. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR, Územní plán neřeší. Formulována byla koncepce rozvoje technické a dopravní infrastruktury i koncepce uspořádání krajiny, a to v kapitolách 4. a 5. Formulované koncepce rozvíjejí požadavky nadřazené územně plánovací dokumentaci a politiky územního rozvoje a vycházejí z podkladů, jak je popsáno v ostatních částech tohoto Odůvodnění. Každá plocha ve správním území obce byla definována jako jedna z ploch s rozdílným způsobem využití, pro niž jsou v kapitole 6. textové části Územního plánu formulovány konkrétní požadavky na využití. Při vymezení těchto ploch byl brán v potaz současný stav území. Ten byl doplněn návrhy, které uspořádání území řeší v souladu s výsledným žádoucím uspořádáním. Návrhové plochy jsou vymezeny zejména tak, aby řešily a předcházely střetům v území. Jednotlivé návrhové plochy nebo jejich skupiny jsou podrobně zdůvodněny v rámci odůvodnění Územního plánu. Řešení neobsahuje podrobnosti náležející svým obsahem podrobnější územně plánovací dokumentaci. Územní plán stanovil pro plochu přestavby požadavek na vypracování územní studie. Dohoda o parcelaci ani regulační plán vyžadovány nejsou.

V souladu s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů (obsah územního plánu) jsou požadavky § 44–47 vyhodnoceny v samostatných kapitolách tohoto Odůvodnění, obdobně i § 50–53. Průběh pořízení je popsán v 1. kapitole tohoto Odůvodnění. Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu Územního plánu zejména s PÚR a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů), popřípadě s výsledkem řešení rozporů. Vydání územního plánu podle § 54 zajistí zastupitelstvo obce Niměřice ve spolupráci s pořizovatelem. Paragrafy 55 až 57 se návrhu Územního plánu netýkají.

V souladu s § 58 bylo na základě intravilánu vymezeno zastavěné území, které kromě intravilánu zahrnuje nově zastavěné stavební pozemky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území a ostatní veřejná prostranství. Paragraf 59 a 60 se na Územní plán nevztahuje.

12.2 Vyhláška č. 500/2006 Sb.

Obsah Územního plánu byl zpracován v souladu s požadavky vyhlášky 500/2006 Sb., v platném znění. Územní plán je, dle požadavků § 3, zpracován nad aktuální katastrální mapou

v měřítku 1: 1 000. Grafické výstupy Územního plánu jsou vedeny v měřítku 1: 5 000. Grafické přílohy Odůvodnění jsou zpracovány nad aktuální katastrální mapou v měřítku 1: 1 000, případně nad státním mapovým dílem (základní mapou) 1: 50 000. Grafické výstupy jsou pořízeny v měřítkách 1: 2 000, 1: 5 000 nebo 1: 50 000. Paragraf 11 se k řešení územního plánu nevztahuje. Paragraf 13 byl naplněn, obsah Územního plánu i Odůvodnění odpovídá požadavkům přílohy č. 7. Měřítko map byla dodržena. Návrh bude opatřen záznamem o účinnosti podle požadavků § 14 po schválení zastupitelstvem. Paragrafy 15 a 16 se k řešení nevztahují.

12.3 Vyhláška č. 501/2006 Sb.

V rámci Územního plánu jsou pojmy, definované v § 2 vyhlášky, užívány ve smyslu těchto definic.

V rámci zpracování Územního plánu při vymezení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití za účelem uspořádání bylo postupováno v souladu s § 3–19 vyhlášky.

§ 3

V rámci členění ploch s rozdílným způsobem využití byly vymežovány plochy různé velikosti. Vzhledem k velikosti řešeného území a nutnosti vymežit konkrétní funkce v území bylo přikročeno i k vymezení ploch menších než 2 000 m². Územní plán tak zajišťuje všechny funkce, které jsou nezbytné pro bezkonfliktní fungování území a zajištění nebo zvýšení jeho urbanistických nebo přírodních hodnot.

Plochy byly vymezeny v souladu se stávajícím využitím, pokud nebylo žádoucí stanovit dané ploše nové, vhodnější využití, které by zajistilo soulad s koncepcí rozvoje obce. Jednotlivým plochám byly s ohledem na specifické podmínky a charakter území přiděleny podmínky využití, které předcházejí funkčním střetům v území a slouží ochraně veřejných zájmů. Každá z vymezených ploch spadá do zastavěného území, zastavitelných ploch nebo území nezastavěného, což je vyznačeno v grafické části.

Některé plochy s rozdílným způsobem využití byly s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny. Územní plán v tomto ohledu respektoval vymezení ploch, jak jej stanoví schválená krajská metodika MINIS, a v odůvodněných případech je dále dělil.

Oproti plochám vyjmenovaným v této vyhlášce byly v souladu s metodikou MINIS vymezeny navíc plochy zeleně, které zahrnují zeleň soukromou a vyhrazenou a zeleň veřejnou. Tyto funkce bylo nutné s ohledem na zajištění koordinace využívání území vymežit samostatně, neboť mají významnou funkci při utváření celkového obrazu sídla. Jejich součástí je i krajinná zeleň. Tu není možné zařadit ani do ploch přírodních (nejedná se o plochy chráněné), ani do ploch lesních (nejedná se o pozemky určené k plnění funkce lesa). Současně se nejedná o plochy smíšené. Jde o plochy zpravidla vysoké mimolesní zeleně, která ve vztahu k ÚSES může plnit funkci interakčního prvku. Konkrétně se jedná zejména o významné meze, remízky, doprovody komunikací nebo zeleň příkrých svahů. Tyto prvky mají specifické využití, odlišné od využití definovaného v § 4–19, jsou významné pro uspořádání území a je proto třeba stanovit pro ně specifické podmínky využití.

Územní plán stabilizoval a nově vymezil veřejná prostranství a zajistil jejich přístupnost. Stabilizovány byly i stávající cesty, případně byla navržena nová dopravní obsluha území. Návrhem cest a doprovodné zeleně Územní plán zlepšuje prostupnost krajiny.

§ 4 – Plochy pro bydlení

V rámci ploch bydlení Územní plán vymezil dvě kategorie – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské a plochy bydlení v bytových domech. Stanovené podmínky využití plochy pro bydlení vychází z ustanovení § 4, přičemž s ohledem na charakter území a specifické podmínky dále upřesňují využití ploch tak, aby nedocházelo k funkčním střetům v území, aby byly zajištěny podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí s možností každodenní rekreace. Umožněny jsou základní funkce spojené s bydlením ve venkovském prostředí i funkce doplňkové, které umožní umístování žádoucích doplňků využití hlavního. Současně je rozdělením do dvou typů ploch zajišťován venkovský charakter převážné většiny zástavby.

§ 5 – Plochy rekreace

Plochy rekreace Územní plán vymezuje ve značném rozsahu zejména v Dolním Cetně a Niměřicích. Stanovena byla jedna kategorie rekreačních ploch, která je určena pro individuální rekreaci. Další rekreace se předpokládá i na ostatních plochách s rozdílným způsobem využití, zejména na plochách bydlení a smíšených obytných.

§ 6 – Plochy občanského vybavení

Plochy byly vymezeny pro zajištění služeb obyvatelům a návštěvníkům obce v souladu s požadavky vyhlášky. Vzhledem k různorodému využití ploch občanského vybavení a s ohledem na zpracovanou metodiku MINIS rozdělil Územní plán plochy občanského vybavení do čtyř kategorií.

Plochy veřejné infrastruktury (OV) připouští zřizování nekomerčních služeb pro obyvatele obce i návštěvníky. Doplňkově jsou vymezena využití, která s hlavním využitím nekolidují a dále zlepšují využitelnost těchto ploch.

Plochy malé a střední komerční vybavenosti (OM) připouští zřizování komerčních staveb, zpravidla pro lokální potřeby obce a blízkého okolí. Doplňkově jsou vymezena využití, která s hlavním využitím nekolidují a dále zlepšují využitelnost těchto ploch.

Plochy malé a střední komerční vybavenosti (OMx), které vzniknou přestavbou zemědělského areálu a budou sloužit pro rehabilitační a vzdělávací činnosti pro širší zájmové okolí boleslavského regionu i kraje.

Plochy tělovýchovných a sportovních zařízení (OS) jsou vymezovány pro zajištění sportovního vyžití obyvatel obce.

§ 7 – Plochy veřejných prostranství

Plochy byly vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. Veřejná prostranství (PV) vymezil Územní plán zejména za účelem umožnění přístupu k pozemkům, shromažďování obyvatel a zajištění funkční celistvosti sídlení struktury. Připouštěny byly i další funkce, které doplňují funkce veřejného prostranství. Vymezeny byly jak v zastavěném území, tak v území nezastavěném, kde plní především komunikační funkci. Veřejnou zeleň (ZV) Územní plán vymezuje tam, kde jsou v

obci parkové plochy významné buď z hlediska estetického, nebo shromažďovacího, případně specifického využití (využití zeleně v záplavovém území).

§ 8 – Plochy smíšené obytné

Plochy smíšené obytné byly vymezeny v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení, zemědělské výroby a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro výrobu. Plochy smíšené obytné venkovské (SV) jsou vymezeny tam, kde je v rámci koncepce uspořádání území obce vhodné zajistit tradiční polyfunkční charakter venkova se smíšenou funkcí obytnou, výrobní a obslužnou.

§ 9 – Plochy dopravní infrastruktury

Plochy dopravní infrastruktury jsou v obci zastoupeny výhradně plochami silničními. Podmínky využití jsou stanoveny v textové části Územního plánu. Plochy silniční infrastruktury vymezují těleso komunikace včetně přilehlých veřejných prostranství, pokud jsou s komunikací funkčně propojeny. V rámci koncepce dopravní infrastruktury je pak vyznačeno konkrétní vedení silnice. Ostatní komunikace, které nejsou silnicemi či dálnicemi, jsou zpravidla zřizovány na plochách veřejných prostranství, plochy dopravní infrastruktury pro ně samostatně vymezovány nejsou.

§ 10 – Plochy technické infrastruktury

Plochy technické infrastruktury jsou Územním plánem vymezeny pro potřeby nakládání s vodami v souladu s ustanovením odst. 2 tohoto paragrafu.

§ 11 – Plochy výroby a skladování

Plochy výroby a skladování vymezil Územní plán jako stávající na území areálu bývalého cukrovaru. V souladu s metodikou MINIS rozdělil plochy výroby a skladování do dvou podkategorií, pro které stanovil specifické podmínky využití. Jedná se o plochy zemědělské výroby (VZ), plochy drobné a řemeslné výroby (VD) a plochy skladování (VK). Jednotlivé plochy mají ve vztahu k okolní zástavbě různé požadavky na využití.

§ 12 – Plochy smíšené výrobní

Plochy smíšené výrobní Územní plán nevymezuje, neboť taková potřeba z řešení nevyplývá.

§ 13 – Plochy vodní a vodohospodářské

Územní plán samostatně vymezil plochy vodní a vodohospodářské tam, kde je funkce takové plochy významná pro celkové uspořádání území. Jejich funkce je zpravidla kumulovaná, mají pozitivní vliv pro zajištění podmínek nakládání s vodami, regulaci vodního režimu území nebo jako požární vody. Vymezené plochy zahrnují jak samotnou vodní plochu či tok, tak jeho břehové porosty, které jsou nezbytné pro funkci plochy či toku. Většina drobných toků a nádrží je zahrnuta v rámci přípustného využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

§ 14 – Plochy zemědělské

Plochy zemědělské Územní plán vymezil za účelem zajištění ploch pro zemědělskou výrobu a s ní spojené produkční i mimoprodukční funkce. Plochy zemědělské se člení na ornou půdu a travní porosty, a to především s ohledem na zadržení vody v krajině. Podmínky využití jsou obdobné, pouze na plochách travních porostů je omezena možnost hospodaření s ohledem na vodohospodářské a půdoochranné zájmy.

§ 15 – Plochy lesní

Plochy lesní jsou vymezeny v souladu s druhem pozemku, stanoveným v katastru nemovitostí (lesní pozemky). Podmínky využití zajišťují podmínky pro lesní hospodářství i mimoprodukční funkce lesa. Připuštna je i technická infrastruktura.

§ 16 – Plochy přírodní

Plochy přírodní se samostatně nevymezují. V území se nenachází zvláště chráněná území, která by jejich vymezení vyžadovala.

§ 17 – Plochy smíšené nezastavěného území

Jako plocha smíšená nezastavěného území je vymezena plocha krajinné zeleně (NK), která je vymežována na plochách nelesní vzrostlé zeleně převážně v nezastavěném území obce Niměřice, jako např. okolí vodní plochy v Dolním Cetně, nebo v návaznosti na vzrostlou zeleň kolem severozápadní hranice katastrálního území.

§ 18 – Plochy těžby nerostů

Plochy těžby nerostů se v území samostatně nevymezují.

§ 19 – Plochy specifické

Plochy specifické se v území samostatně nevymezují.

13. Výsledek přezkoumání souladu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů

Vyhodnocení souladu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů bude provedeno podle § 53 odst. 4 písm. d) Stavebního zákona po veřejném projednání Územního plánu.