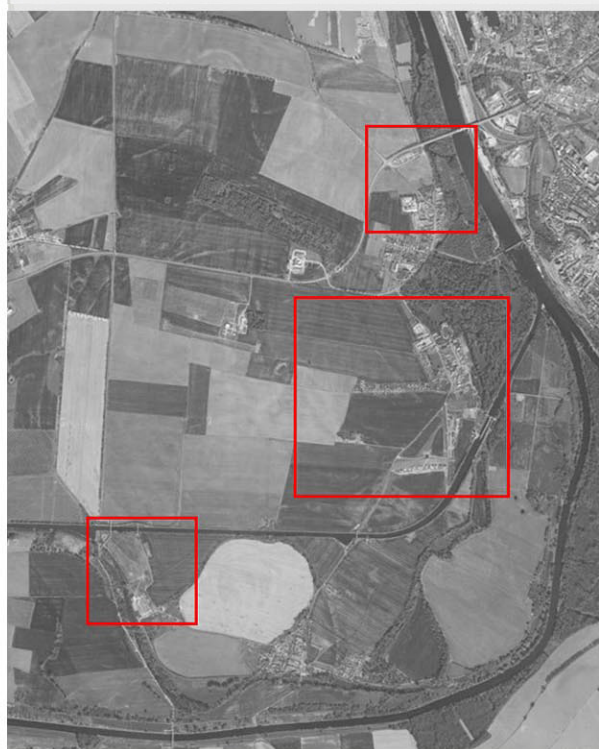
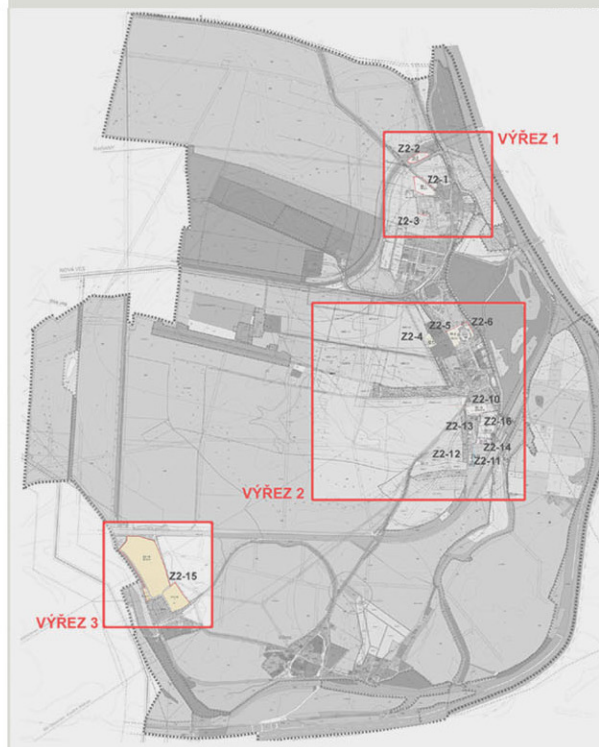




ZMĚNA Č.2 ÚPO HOŘÍN
ODŮVODNĚNÍ

ZMĚNA Č.2 ÚPO HOŘÍN – ODŮVODNĚNÍ

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI :

- 2.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ
- 2.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY č.1, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ V SOULADU S POKYNY V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE §51 odst.2 NEBO §51 odst.3 NEBO §54 odst.3 NEBO §55 odst.3 STAVEBNÍHO ZÁKONA , VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNŮ PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ
- 2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ
- 2.4. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ
- 2.5. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ
- 2.6. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRH. ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL
- 2.7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.
- 2.8. ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ POŽÁRNÍ A CIVILNÍ OCHRANY

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY :

O1	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	
O2a	VÝKRES ZÁBORŮ ZPF – VÝŘEZ 1,	1: 5000
O2b	VÝKRES ZÁBORŮ ZPF – VÝŘEZ 3,	1: 5000

POŘIZOVATEL

OBEČNÍ ÚŘAD HOŘÍN
HOŘÍN 19, 276 01 MĚLNÍK IČ 00236837
STAROSTA OBCE JAROSLAV VRBA
TEL. 315 622 266, FAX 315 622 266
e-mail ou@obechorin.cz

ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL

PRISVICH, s.r.o.
NA NÁMĚSTÍ 63, 252 06 DAVLE, IČ 271101053
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053
e-mail prisvich@prisvich.cz

PROJEKTANT ZMĚNY



FOGLAR ARCHITECTS

ING. AKAD. ARCH PETR FOGLAR
KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2

VED. PROJEKTANT ING. AKAD. ARCH PETR FOGLAR
ING.ARCH.ZUZANA FOGLAROVÁ
TEL.,FAX 224 919 889
e-mail foglar@foglar-architects.cz

PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095
ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE
ODD. ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ, VED. ING. JAROSLAV SMÍŠEK
TEL. 252 280 946, FAX 257 280 775

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 ÚPO HOŘÍN

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

O pořízení změny č.2 ÚPO Hořín (dále jen „změna č. 2“) rozhodlo Zastupitelstvo obce Hořín usnesením ze dne 16. srpna 2011 na návrh vlastníka pozemku parc. č. 341/44 k. ú. Hořín, společnosti GELLERT ČR, s.r.o., IČ 18620850 podle § 44 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v návaznosti na § 55 odst. 2 a § 188 odst. 3 stavebního zákona.

Vzhledem k jednoduchosti navrhovaných změn bylo upuštěno od zpracování konceptu , podle § 47 odst. 5 stavebního zákona.

Obec Hořín má platnou územně plánovací dokumentaci, a to územní plán obce Hořín („ÚPO Hořín“), schválený dne 7. prosince 2004, jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou obce Hořín č. 1/2005, kterou se vyhláší jeho závazná část. V následujícím období byla pořízena pouze změna č. 1 ÚPO Hořín, schválená dne 18. října 2006, jejíž závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou obce Hořín č. 2/2006 s účinností dne 6. listopadu 2006.

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR Stč. kraje) byla schválena usnesením č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011 Zastupitelstva Středočeského kraje, a její vydání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou na úřední desce Středočeského kraje dne 7. února 2012, účinnosti nabyla dne 22. února 2012.

Řešení změny č.2 ÚPO Hořín nezasahuje do koncepce ZÚR Stč. Kraje.

Z hlediska širších územních vztahů, vzhledem k poloze a velikosti řešeného území, nedojde změnou č. 2 k žádným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce – město Mělník a obce Býkev, Dolní Bečkovice, Lužec nad Vltavou, Obříství a Zálezlice.

Obec Hořín je dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008), schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009, součástí rozvojové oblasti „OB1 Rozvojová oblast Praha“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Mělník (jen obce v jihozápadní části), obce s rozšířenou působností, a leží mezi koridory dopravní infrastruktury – vodní dopravy „VD1 Labe: Pardubice – hranice SRN“ k zabezpečení splavnosti Labe jako vodní cesty mezinárodního významu a „VD2 Vodní cesta využívaná na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebeň“ k zabezpečování parametrů vodních cest dopravně významných využívaných jako součásti vnitrozemské vodní dopravy.

Pro řešené území změny č. 2 nevyplývají z PÚR ČR 2008 žádné konkrétní požadavky, které je nutné respektovat. Řešení změny nicméně koresponduje se strategií PÚR ČR, zejména v lokalitách Z2-11 a Z2-14 dotýkajících se vybudování doprovodných zařízení k trase zmiňované vodní cesty.

Řešené území je součástí správního území města Mělník (obce s rozšířenou působností), pro něž byly pořízeny úřadem územního plánování územně analytické podklady (ÚAP) ve smyslu § 26 stavebního zákona. Vzhledem k charakteru změny a vymezení řešeného území, nevyplývají ze zpracovaných ÚAP pro řešení změny č. 2 takové požadavky, které by měly negativní vliv na možnost prověřit jednotlivé záměry na změnu funkčního využití území. Problematikou konfliktu letiště s obytnou zástavbou se změna č. 2 nezabývá.

2.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY č.2, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ V SOULADU S POKYNY V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE §51 odst.2 NEBO §51 odst.3 NEBO §54 odst.3 NEBO §55 odst.3 STAVEBNÍHO ZÁKONA, VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNŮ PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

Při zpracování návrhu změny č.2 ke společnému jednání byly zohledněny veškeré požadavky, vyplývající ze schváleného zadání.

V návrhu změny č.2 jsou zohledněny veškeré požadavky, vyplývající ze schváleného zadání. V zadání bylo uvedeno, že, vzhledem k tomu, že se jedná o dílčí změnu, a nikoliv změnu celé koncepce, bude v souladu s § 47 odst. 5 stavebního zákona, spojeno zpracování konceptu řešení a návrhu změny.

[1]

Z důvodu rozsáhlejšího rozšíření zastavitelných ploch na západním okraji sídla Hořín (lokalita Z2-8) a severním okraji sídla Zelčín (lokalita Z2-15) je změnou stanoveno, v souladu se jejím zadáním, jako povinný předpoklad projektové přípravy území zástavby pořízení regulačních plánů, které stanoví podrobné zastavovací a regulační podmínky. V obou případech jde o rozsáhlá území její další vývoj je třeba podrobně regulovat a sledovat.

Lokalita Z2-8 byla vypuštěna po společném jednání.

[2]

Zástavba v lokalitě Z2-2, nacházející se v ochranném pásmu silnic I. a III. třídy je stanovena jako podmíněně přípustná : umístění objektů v OP silnic je podmíněno povolením příslušného správního úřadu dle §32 zákona č.13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, což bude řešeno následně v projektové přípravě území (Pro plochu NV 2.2. se doplňují podmínky využití plochy).

[3]

V lokalitě Z2-7 - pro využití území označeného OMS 2.7-P se doplňují podmínky využití plochy:

- plocha označená jako OMS 2.7-P je pro výstavbu nadzemních objektů využitelná až po zrušení ochranného pásma letiště Hořín
- v území ležícím uvnitř ochranného pásma vzletového a přiblížovacího prostoru letiště Hořín je limitována výška staveb, a to podle ustanovení § 37 odst. 4 písm. b) zákona č. 49/1997, o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů
- okamžikem zrušení ochranného pásma letiště Hořín omezení pod písm. a) a b) pozbývají platnosti

Lokalita Z2-7 byla vypuštěna po společném jednání.

[4]

Z důvodu značného rozsahu lokality Z2-8 - Pro plochu OMS 2.8 se doplňují podmínky využití plochy :

- pro plochu OMS 2.8 budou zvláštní podmínky využití plochy, odpovídající charakteru území stanoveny regulačním plánem
- v navazující územně plánovací dokumentaci - regulačním plánu - budou vhodně vymezeny plochy soustředěné veřejné zeleně, včetně zelených pásů podél komunikací, a to v rozsahu minimálně 20% celkového rozsahu lokality Z2-8
- pro jednotlivé stavební pozemky se stavbami pro bydlení se stanovuje max. procento zastavění nadzemními objekty do 35 % (bez zpevněných ploch na pozemku) a minimální plocha zeleně 60% plochy stavebního pozemku

Lokalita Z2-8 byla vypuštěna po společném jednání.

Při zpracování návrhu změny č.2 po společném jednání byly zohledněny veškeré požadavky, vyplývající z pokynů pro úpravu po SJ.

[1]

Pro lokalitu Z2-10 byla do regulativů plochy doplněna podmínka prokázání splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č.272/2011 Sb. v dalších správních řízeních při umisťování staveb.

[2]

U lokality Z2-15 byly regulativy plochy a Zadání regulačního plánu doplněny a upraveny dle studie lokality-rozšíření areálu firmy Zelland s.r.o.

„Bude řešeno a stanoveno max. procento zastavění nadzemními objekty, přičemž nepřesáhne 20 % rozlohy lokality. Zastavitelná část lokality Z2-15 bude vymezena ve 2 částech území: 1,5 ha v severovýchodní části lokality pro zemědělské stavby, 0,65 ha v severovýchodní části lokality pro sociální zázemí a ubytování. Z celkové rozlohy lokality tak bude jako zastavitelná plocha vymezena celková plocha o rozloze max.2,2 ha za současného splnění regulativu, že max. procento zastavění nadzemními objekty nepřesáhne 20 % rozlohy lokality. Bude - s ohledem na charakter území a blízkost biokoridoru ÚSES -vymezena nezastavitelná část lokality Z2-15 - plochy zeleně ve formě lesoparku včetně zelených pásů podél komunikací, a to v rozsahu minimálně 70% celkového rozsahu lokality Z2-15.

Regulační plán stanoví maximální přípustnou podlažnost objektů 1+P a stanoví maximální výšku staveb s ohledem na charakter území a jeho krajinný ráz“

[3]

Lokalita Z2-7 byla vypuštěna.

[4]

Lokalita Z2-8 byla vypuštěna.

[5]

Dokumentace Změny byla upravena dle současně platné vyhlášky.

[6]

Lokalita Z2-9 byla vypuštěna.

2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

2.3.1. CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem zpracované změny bylo zapracování nových požadavků na využití území obce (změna funkčního využití v zastavěných a zastavitelných plochách, rozšíření zastavitelných ploch).

Důvodem pořízení změny č.2 je prověřit jednotlivé lokalizované záměry na změnu funkčního využití území uplatněných vlastníky pozemků, a poté stanovit pro vymezené zastavitelné plochy a plochy změny stávající zástavby takové podmínky rozvoje území, které zajistí ochranu jeho hodnot, zajistí udržení urbanistické koncepce ÚPO Hořína i uspořádání jeho krajiny. Změna řeší související dopady na koncepci veřejné infrastruktury i stanovuje dopady veřejně prospěšné stavby a opatření.

2.3.2. KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY č.2

Změnou č.2 ÚPO se v řešených lokalitách:

- 1) mění funkční využití zastavitelných ploch (Z2-4, Z2-10, Z2-14),
- 2) rozšiřují zastavitelné plochy (Z2-1 až Z2-3, Z2-5, Z2-6 a Z2-15),
- 3) upravují regulativy plochy (lokalita Z2-16),

4) aktualizuje ÚPO (uvádí do souladu funkční využití ploch se skutečným stavem využití území- v lokalitě Z2-13 aktualizace zastavěného území, v lokalitě Z2-11 a Z2-12 zákres hráze a komunikace dle územních rozhodnutí)

Celková urbanistická koncepce územního plánu se nemění a je změnou č.2 respektována. Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚPO Hořín zůstává zachována.

Nejzásadnější změnou je rozšíření zastavitelných ploch na severním okraji sídla Zelčín – lokalita Z2-15. Z důvodu rozsahu uvedené lokality je, jak je výše popsáno, změnou stanoven v souladu se zadáním jako povinný předpoklad další projektové přípravy území pořízení regulačního plánu, který stanoví podrobné zastavovací a regulační podmínky.

Ostatní záměry mají pouze lokální charakter, resp. neovlivňují urbanistickou koncepci ani koncepci uspořádání krajiny. Část problematiky řešená ve změně č.2 se týká změn území které jsou vázány na vybudovaná protipovodňová opatření, čímž se uvolnila část ploch obce.

Významným partnerem obce Hořín je vlastník areálu zámku Hořín a navazujících nemovitostí, a významné části pozemků na území obce, pan Jiří Lobkowicz. Změna č.2 zapracovává požadavky na transformaci části historického jádra obce, včetně samotného areálu zámku, na společensky významné centrum s aktivitami vybavenosti, školství, obchodu a služeb. Jde zejména o změny v lokalitách Z2-5 a Z2-6 (transformace a úpravy areálu zámku Hořín a přilehlých hospodářských budov), a v lokalitě Z2-4 (obytné území navazující na již vymezené plochy). Záměry, které byly podkladem řešení změn v patřičných lokalitách souvisejí s přípravou významného investičního záměru „Royal Mělník Park“, který byl pod záštitou Středočeského kraje prezentován jako jedna z jeho nejvýznamnějších připravovaných investic. Generel tohoto investičního záměru zahrnuje rehabilitaci a oživení zámku a navazujících budov, posílení aktivit v centru obce a jejich propojení s připravovanou obytnou zónu tvořící významnou část návrhových ploch pro individuální bydlení na území obce. Urbanistická koncepce území Royal Mělník Parku do značné míry předjímá další urbanistický rozvoj obce.

Místní část Brozánky, jakožto severní předpolí vlastního centra Hořína, je ve změně č.2 doplňována o některé plochy pro nerušící výrobu. Tato místní část tvoří z velké části produkční zázemí Hořína a plochy pro výrobu jsou v daném území stabilizovány již delší časové období.

2.4. VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

2.4.1. VLIV NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ

Změna č. 2 nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území. Zadání změny č. 2 nestanovilo požadavky na vyhodnocení vlivů změny č. 2 na udržitelný rozvoj území. Lokality, řešené změnou, nezasahují do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000, současně ani zprostředkovaně nemůže ovlivnit nejbližší evropsky významnou lokalitu Labe – Liběchov (kód CZ0213039) chráněné bioty drobné rybky hořavky duhové.

Změna č.2 ÚPO Hořín vytváří předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území. Vymezení zastavitelných území nezasahuje do chráněných území přírody a krajiny, ani nekoliduje s významnými prvky technického vybavení.

2.4.2. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Při projednání zadání bylo konstatováno, že změna č.2 ÚPO Hořín nepodléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Návrh změny č. 2 vylučuje umísťování takových staveb a zařízení, které by vyžadovaly posouzení vlivů na životní prostředí.

2.5. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nejsou předmětem řešení změny č. 2.

2.6. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Změnou č. 2 bude ZPF dotčen v lokalitách Z2-1, Z2-3 a Z2-15 - dochází k záboru ZPF.

V lokalitách Z2-4, Z2-10, Z2-11, Z2-12, Z2-13 a Z2-16 se mění pouze účel záboru, neboť lokality jsou již zařazeny v platném ÚPO Hořín či jeho změně č. 1. U lokalit Z2-2, Z2-5 a Z2-6 není zábor ZPF vyčíslen, protože se dle údajů katastru nemovitostí jedná o druh pozemku ostatní plocha.

Nejrozsáhlejší nová zastavitelná plocha v rámci lokalit Z2-7, Z2-8 a Z2-9 byla ze změny č. 2 vypuštěna po společném jednání.

Zábor v lokalitě **Z2-15** se týká ploch pro zemědělství se specializací na agroturistiku, organizované společností ZELLAND, s.r.o., která umožní spojit turistiku v typických venkovských podmínkách s prací v zemědělství na venkově.

Zde je předepsáno zpracování regulačníhoplánu jako nástroje pro zajištění souladu mezi zájmy obce, investorů, dotčených orgánů státní správy a veřejností. Bylo stanoveno v regulativech této plochy, že území bude z větší části nezastavitelné -70 % zeleně ve formě lesoparku, větší část záboru ZPF bude změnou kultury, ale nedojde zde k zástavbě.

Odůvodnění vymezení zastavitelné plochy v souladu s § 55, odst. (3) a ve smyslu § 53, odst. (5), písmeno d) stavebního zákona- viz níže (**str.9 a 10 odůvodnění**).

Z2-1

BPEJ/ třída ochrany	1.10.00/ l.	Celkem ha
ZÁBOR PRO (ha): NV – nerušící výroba, sklady Č.POZEMKU: 253/15 k.ú. Brozánky	1,04	1,04

Z2-3

BPEJ/ třída ochrany	1.10.00/ l.	Celkem ha
ZÁBOR PRO (ha): NV – nerušící výroba, sklady Č.POZEMKU: 253/17 k.ú. Brozánky	0,10	0,10

Z2-15

BPEJ/ třída ochrany	1.56.00/ I.	1.13.00/II	Celkem ha
ZÁBOR PRO (ha): ZV – zemědělství	celkem 0,19	celkem 9,64	celkem 9,83
Č.POZEMKU: 201 k.ú. Zelčín	-	2,01	2,01
215 k.ú. Zelčín	-	7,63	7,63
220 k.ú. Zelčín	0,19	-	0,19

Celkem zábor ZPF ve změně č.2.....10,97

(Z původních 22,4 ha bylo 11,43 ha vypuštěno s lokalitami Z2-7, Z2-8 a Z2-9 ze záborů ZPF po společném jednání .)

Pozemky PUPFL nejsou změnou č.2 dotčeny- řešené území změny č. 2 se nedotýká PUPFL, ani neleží ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa.

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

Podrobné zdůvodnění řešení lokalit, včetně odůvodnění vymezení nových zastavitelných ploch

Porovnání výměr zastavitelných ploch ÚPO Hořín:

Plocha zastavěného území činí 71,36 ha

Zastavitelné plochy ÚPO Hořín pro bydlení před pořízením změny č.1 činí 32,65 ha

Zastavitelné plochy pro bydlení vymezené změnou č.1 mimo Royal Mělník Parku činí 5,28 ha, rozloha ploch pro bydlení, které jsou součástí záměru Royal Mělník Park činí 47 ha.

Nové zastavitelné plochy pro bydlení po úpravách dokumentace změny č.2 po společném jednání se změnou č.2 nevymezují.

Z2-1

V lokalitě se vymezuje nová zastavitelná plocha pro nerušící výrobu a sklady (NV – návrh).

Území změny tvoří část pozemku parc. č. 253/15, k. ú. Brozánky, který navazuje na zastavěné území a je přístupný z místní komunikace (úsek zrušené silnice II/246 na Cítov po realizaci silnice I/16).

Lokalita bezprostředně navazuje na plochu VN – stav, stabilizovanou v ÚPO Hořín, a již zastavěnou.

Plocha je v dosahu veřejné technické infrastruktury.

Z2-2

Lokalita Z2-2 vyplňuje jinak obtížně využitelné území zbytkových ploch při křížení silnice I/16 a III/24637. Území změny navazuje na zastavěné území s funkčním využitím TV (technická vybavenost) - areál ČOV obce Hořín - a má vhodné podmínky pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Do lokality Z2-2 by mělo být přemístěno nové sídlo společnosti Aciss, s.r.o, s prodejem, servisem a půjčovnou zahradní techniky z adresy Nádražní 3401, Mělník.

Požadavky vyplývající z polohy v ochranném pásmu silnic jsou řešeny doplněním podmínek pro využitím ploch ukládajícím povinnost projednat a dohodnout způsob využití pozemku s příslušným dopravně – správním úřadem.

Z2-3

Lokalita Z2-3 je vymezena pozemkem parc. č. 253/17, k. ú. Brozánky, který ze dvou stran navazuje na zastavěné území s funkčním využitím NV (nerušící výroba, sklady) a nachází se v zemědělsky těžko

obhospodařovatelném okraji pole. Plocha bude využita pro navrhovaný záměr rozšíření manipulační plochy stávajícího výrobního a skladového areálu v Brozánkách.

Z2-4

Řešené území je v části pozemku parc. č. 350/4, k. ú. Hořín, která přiléhá k ploše stejného funkčního využití (SM - stav). Vzhledem k předpokládanému přesunu centrálního prostoru obce v souvislosti s realizací investičního záměru „Royal Mělník Park“ se funkční využití zastavitelné plochy OMS 1.2 (obytné území malých sídel - návrh) změní na SM (smíšené území – návrh).

Lokalita již byla součástí zastavitelných ploch ÚP Hořína, mění se pouze její funkční využití.

Z2-5

V tomto území se mění funkční využití území z RO - rekreačně obytného - stav, zčásti i PH - park a hřbitov - stav, na území SM - smíšené území - návrh.

Důvodem je záměr využít hospodářskou část areálu zámku Hořín pro transformaci na školská a obchodní zařízení. Tato změna souvisí s investičním záměrem „Royal Mělník Park“.

Změna funkce je navržena z pro podporu urbanistické osy zámek – náměstí – navazující plochy řešené v generelu „Royal Mělník Parku“.

Území změny leží v bezprostředním centru obce, které bude po realizaci celého záměru významně oživeno a rozšířeno. Architektonické, kulturní a historické hodnoty území budou dále sledovány, což vyplývá z faktu, že jde o areál zámku Hořín (nemovitou kulturní památku reg.č.1304), a leží ve Společném ochranném pásmu pro soubor kulturních památek historického jádra Mělníka a zámku Hořín s parkem (povolování staveb v takovémto území podléhá zvláštnímu režimu). Změna využití části plochy z území PH (park a hřbitov) do zastavitelné plochy OMS je vyvolána faktem, že při stavebních úpravách takového areálu nutně dochází zásahům do prostoru ležícího mimo obrys stávajících historických budov.

Změna č.2 nestanovuje doplňující požadavky na využití, neboť charakter území a jeho památková hodnota, sledovaná orgány kultury a památkové péče predisponují k uvážlivému a detailnímu postupu při veškerých změnách.

Z2-6

Řešení změny je odůvodněno připravovanou rekonstrukcí zámku Hořín, kde v ploše dosavadního území PH (park a hřbitov), je vymezována plocha RO – rekreačně – obytné území - stav.

Důvody této změny vycházejí ze skutečností uváděných v bodě Z2-5, včetně vyplývajících souvislostí a požadavků. Lokalita Z2-6 je v generelu připravovaných změn umožňuje připravovat stavební úpravy areálu zámku v jeho soukromé části, konkrétně umístění části zázemí provozu areálu, formou zčásti zapuštěného - podzemního objektu.

Změna v lokalitě Z2-6 vyplývá z významu zámku Hořín jako těžiště celé urbanistické struktury obce, a polohy v průsečíku historické vývojové osy s osnou „Royal Mělník Parku“.

LOKALITY Z2-7, Z2-8 a Z2-9 byly vypuštěny po společném jednání.

Z2-10

Lokalita byla dříve určena pro sport a rekreaci (SR), a na základě požadavku vlastníka pozemku je ve Změně č.2 zařazena do plochy OSM – obytné území malých sídel. Její využití je podmíněno prokázáním splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č.272/2011 Sb. v dalších správních řízeních při umisťování staveb. Realizace protipovodňových opatření opravňují k změně využití plochy na obytnou funkci.

Z2-11

Dochází ke zpřesnění zákresu průběhu hráze budoucího přístavu Bílé Břehy podle projektové dokumentace k územnímu řízení.

Z2-12

Jde o aktualizaci ÚPO Hořín v místě průběhu úseku obslužné komunikace pod lokalitou Bílé Břehy.

V lokalitě Z2-12 dochází k uvedení trasy hlavní obslužné komunikace „U Dubu“ zakreslené pod lokalitou Bílé Břehy v rámci zastavitelné plochy OMS 1 (obytné území malých sídel) a zastavitelné plochy SM 1.7 (smíšené území) do souladu s údaji katastru nemovitostí, kde je místní komunikace „U Dubu“ vedena pod parc. č. 340/74, k. ú. Hořín.

Rozloha celé lokality-0,55 ha.

Z2-13

Aktualizace ÚPO Hořín : v místě stávajícího oploceného areálu je vymezeno adekvátní funkční využití odpovídající předmětné ploše : NV – nerušící výroba, sklady. Změna aktualizuje území v rozsahu stávajícího oploceného areálu společnosti Luna Plast,a.s.

Z2-14

Navrhované využití plochy – OS – obchod, služby – připravuje území pro vybudování víceúčelového objektu správu přístavu Hořín, zahrnujícím kancelářský, restaurační a ubytovací provoz. Změna ÚPD je pořizována na podkladu projektové dokumentace k územnímu řízení.

Z2-15

Změna funkčního využití z nezastavitelných ploch OR (orná půda), PZN (přírodní nelesní zeleň) a LO (louky) na zastavitelnou plochu ZV (zemědělství) se specializací na agroturistiku. Pro dané území bude zpracován regulační plán.

Z důvodu velikosti lokality Z2-15 a její návaznosti na volnou krajinu byla společně s regulativy, stanovujícími mimo jiné, že území bude z větší části nezastavitelné (70 % zeleně ve formě lesoparku), stanovena podmínka vydání regulačního plánu pro tuto lokalitu, který bude zpracován s kladením důrazu na regeneraci krajiny a vytvoření podmínek k budoucímu dosažení harmonického souladu přírodní krajiny a nestabilních složek vytvořených člověkem.

Aktivity budou organizovány společností ZELLAND, s.r.o., která umožní spojit turistiku v typických venkovských podmínkách s prací v zemědělství na venkově. Tato společnost je úspěšným provozovatelem Zooparku Zelčín ve stávajících objektech zastavěného území sousedícího s řešenou lokalitou.

Areál má velmi vhodné podmínky pro svůj rozvoj, není v blízkosti obytných ploch a okolní navazující území vytváří vhodné podmínky pro expanzi.

Pro plochu ZV 2.15. budou zvláštní podmínky využití plochy, odpovídající charakteru území se specializací na agroturistiku, stanoveny regulačním plánem, jehož Zadání je součástí textové části Návrhu změny č.2 ÚPO Hořín. Zde budou vhodně vymezeny plochy zeleně ve formě lesoparku včetně zelených pásů podél komunikací, a to v rozsahu minimálně 70% celkového rozsahu lokality Z2-15, bude stanoveno max. procento zastavění nadzemními objekty do 20 % a vymezena nezastavitelná část lokality Z2-15 a ohledem na charakter území a blízkost biokoridoru ÚSES.

Zastavitelná část lokality Z2-15 bude vymezena ve 2 částech území: 1,5 ha v severovýchodní části lokality pro zemědělské stavby, 0,65 ha v severovýchodní části lokality pro sociální zázemí a ubytování. Z celkové rozlohy lokality tak bude jako zastavitelná plocha vymezena celková plocha o rozloze max. 2,2 ha. Regulační plán stanoví maximální přípustnou podlažnost objektů 1+P a stanoví maximální výšku staveb.

Z2-16

Úprava textové části ÚPO Hořín – harmonizace vztahu mezi regulativy plochy SR 1.6 (územní pro sport a rekreaci) a regulativy plochy SR 1.10.

Odůvodnění vymezení zastavitelné plochy v souladu s § 55, odst. (3) a ve smyslu § 53, odst. (5), písmeno d) stavebního zákona:

V řešeném území se uplatňuje střet zájmů stavebního rozvoje obce a rozvoje dopravní infrastruktury se zájmy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) na rozvojových zastavitelných plochách mimo zastavěné území.

Nejrozsáhlejší nové zastavitelné plochy- zábor ZPF- v rámci lokalit Z2-7, Z2-8 a Z2-9 byly ze změny č. 2 vypuštěny po společném jednání.

Dotčené zábořem ZPF jsou třídy ochrany I. a II. Nové zastavitelné plochy navržené změnou č.2 doplňují zastavitelné plochy, již v ÚPO vymezené, z nichž část ještě v současné době není zastavěna, ale je součástí projektu „ROYAL MĚLNÍK PARK“ a je ve stadiu projektové přípravy a přípravy podkladů pro vynětí ze ZPF. Nové zastavitelné plochy změny č. 2 doplní stávajících zastavitelné plochy vymezené hlavně ve změně č. 1 ÚPO Hořín, které jsou již ve stádiu realizace jako součást developerského projektu ROYAL MĚLNÍK PARK. V současné době probíhá příprava podkladů pro vynětí pozemků ze ZPF. Projekt ROYAL MĚLNÍK PARK byl pod záštitou Krajského úřadu Středočeského kraje veřejně prezentován jako jedna z nejvýznamnějších připravovaných investic Středočeského kraje na 21. ročníku mezinárodního veletrhu nemovitostí a investičních příležitostí MIPIM 2010 ve francouzském Cannes.

Ve změně č.1 ÚPO Hořín, schválené dne 18.října 2006, byly pro realizaci tohoto Středočeským krajem podporovaného developerského projektu vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení. Zastavitelné plochy pro bydlení, vymezené v ÚPO Hořín v jeho změně č.1. **Pro uspokojení předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj v území (v souladu s cíli a úkoly územního plánování) zastupitelstvo obce Hořín v roce 2011, s dostatečným odstupem od schválení změny č.1 ÚPO (dne 18. 10. 2006), schválilo v listopadu 2011 návrhy vlastníků na vymezení nových zastavitelných ploch.**

Zastupitelstvo obce Hořín konstatovalo, že není schopno uspokojit poptávku po rozvoji nových ploch bydlení v rámci území „Royal Mělník Parku“. Zastavitelné rozvojové plochy vymezené v jednotlivých etapách vzniku územně plánovací dokumentace obce jsou již připravovány k realizaci a v obci nyní chybí nabídka nových obytných ploch které by byly nezávislé na subjektu „Royal Mělník Parku“.

Mimo rozsah ploch dotčených developerským záměrem „Royal Mělník Parku“ v územně plánovací dokumentaci obce Hořín není vymezena významnější rezerva pro individuální obytnou výstavbu, umožňující alternativu rozvoje obytného zázemí obce.

Obytné plochy se po vyloučení lokalit Z2-7, Z2-8 a Z2-9 k rozšíření zastavitelného území ve změně č. 2 nenavrhují.

Plocha lokality Z2-15 bude řešena regulačním plánem, změnou č.2 je stanoveno, že max. procento zastavění nadzemními objekty nepřesáhne 20 % rozlohy lokality. Zastavitelná část lokality Z2-15 bude vymezena ve 2 částech území: 1,5 ha v severovýchodní části lokality pro zemědělské stavby, 0,65 ha v severovýchodní části lokality pro sociální zázemí a ubytování. Z celkové rozlohy lokality tak bude jako zastavitelná plocha vymezena celková plocha o rozloze max. 2,2 ha za současného splnění regulativu, že max. procento zastavění nadzemními objekty nepřesáhne 20 % rozlohy lokality. Většina z celkové plochy lokality -70% plochy bude sloužit jako lesopark.

2.6.

ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ POŽÁRNÍ A CIVILNÍ OCHRANY

Pro zpracování změny č. 2 nebyly v Zadání stanoveny žádné požadavky civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu.

Požární ochrana :

Zajištění potřeby požární vody bude provedeno z obecního vodovodu. Pro potřebu protipožárního zabezpečení je třeba zajistit dodávku požární vody o vydatnosti 4 l/s při přetlaku 0,2 MPa u nejvýše položeného vnějšího hydrantu a při rychlosti proudění 0,8m/s.

Přístupové komunikace v lokalitách změny budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel do vzdálenosti min. 20 m od objektů, příjezdová komunikace musí být odolná nápravovému tlaku 8t, minimální průjezdná šířka komunikace bude 300 cm.

Civilní ochrana:

A) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.

Území obce Hořín se nachází v prostoru ohrožení průlomovou vlnou zvláštní povodně vzniklé v případě narušení vodního díla Orlík.

Na území obce se nachází záplavová území vodních toků Vltava a Labe a jejich zóny aktivní inundace vyplývají v řešených lokalitách z příslušných správních rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje jako příslušného vodoprávního úřadu, omezující využití území obce Hořín. Po vybudování protipovodňové hráze na území obce Hořín neleží žádná navrhovaná lokalita v aktivní zóně.

B) zóny havarijního plánování

Změnou č.2 ÚPO Hořín se nemění údaje o havarijním plánování. Území obce nejsou dotčeny zónami havarijního plánování.

C) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

V celém obvodu obce nejsou žádné stálé úkryty.

V případě mimořádné události je nutné řešit v současnosti ukrytí cca 751 obyvatel, návrh územního plánu a jeho změn počítá s nárůstem obyvatel až na cca 1900.

(Dle ÚPO..... Předpokládaný nárůst až na 1100 obyvatel

Změna č.1 ÚPOnavýšení až o 770

Změna č.2 ÚPOnavýšení až o 30

Celkem..... 1900 obyvatel)

Úkrytí bude zajištěno v improvizovaných úkrytech, které se budují před účinky světelného a tepelného záření, pronikavé radiace, kontaminace radioaktivním prachem a proti tlakovým účinkům zbraní hromadného ničení v případě nouzového stavu nebo stavu ohrožení státu a v době válečného stavu v místech, kde nelze k ochraně obyvatelstva využít stálých úkrytů. V případě mimořádné události by byly využity zejména sklepní prostory rodinných domů, ve kterých budou budovány úkryty svépomocí obyvatelstva.

D) evakuace obyvatelstva jeho ubytování

Místa pro ubytování evakuovaných obyvatel:

- společenský sál v Hoříně č.p. s kapacitou pro ubytování cca 70 osob
- tělocvičnu ZŠ Hořín s kapacitou pro ubytování cca 70 osob
- objekt MŠ Hořín s kapacitou pro ubytování cca 100 osob

Další ubytovací prostory budou řešeny dle druhu mimořádné události v koordinaci se sousedními obcemi, obdobně jako při povodni 2002.

Místa pro stravování evakuovaných obyvatel:

- školní jídelna ZaMŠ v Hoříně.

E) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci.

Uskladnění možných prostředků individuální ochrany je optimální v budově (areálu) obecního úřadu. Systém výdeje a zpětného přebírání bude v případě potřeby zaveden.

Sklad humanitární pomoci případně další sběrná místa budou v první fázi vždy situována v budově obecního úřadu v Hoříně, následně pak mohou být využity objekty ZaMŠ v Hoříně a budova č.p. 27 (bývalá hořínská hospoda).

F) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území města.

Změna nenavrhuje takové zásahy do území, které by znemožňovaly vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území města.

Vyvezení případné nebezpečné látky mimo současně zastavěná území by bylo zajištěno spoluprací složek IZS, případně odbornou firmou.

G) návrh ploch pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací.

Vhodnou plochou a objektem využitelným k tomuto účelu je areál ČOV Hořín-Brozánky, který je vybaven přívodem vody, elektrické energie a technologií pro jímání znečištěných vod. Plochu lze nouzově vybavit dalšími prostředky pro dekontaminaci.

Prostory pro shromažďování raněných by dle situace byly situovány v ZaMŠ v Hoříně, v budoově obecního úřadu, případně v budově č.p. 27 (bývalá hořínská hospoda).

H) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na území obce se nenalézají sklady nebezpečných látek.

Změnou č.2 ÚPO Hořín se nemění žádné údaje v souvislosti s touto problematikou. Změna č.2 nenavrhuje takové zásahy do území, v navrhovaných plochách nedochází ke skladování nebezpečných látek.

I) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Subjektem zajišťující nouzové zásobování vodou je vodárenská společnost (VaK Mělník, Veolia). Cisterny s vodou je žádoucí rozmístit vždy v centrech jednotlivých částí obcí (Brozánky, Hořín, Vrbno a Zelčín).

Nouzové zásobování pitnou vodou je dále možné zajistit balenou vodou hrazenou z dostupných zdrojů, např. z rozpočtu obce.

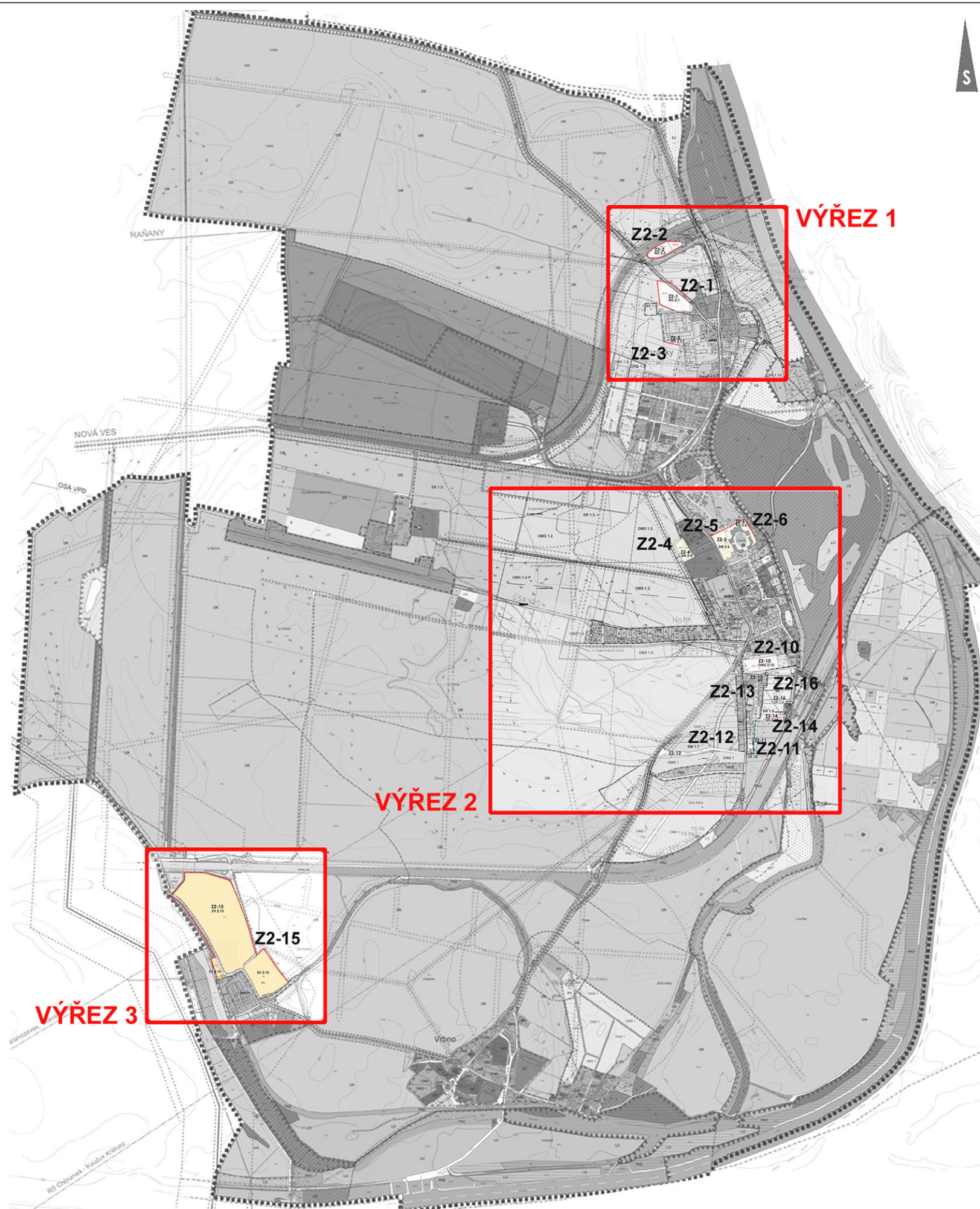
Náhradní zásobování elektrickou energií lze řešit elektrocentrálami.

J) systém varování obyvatelstva

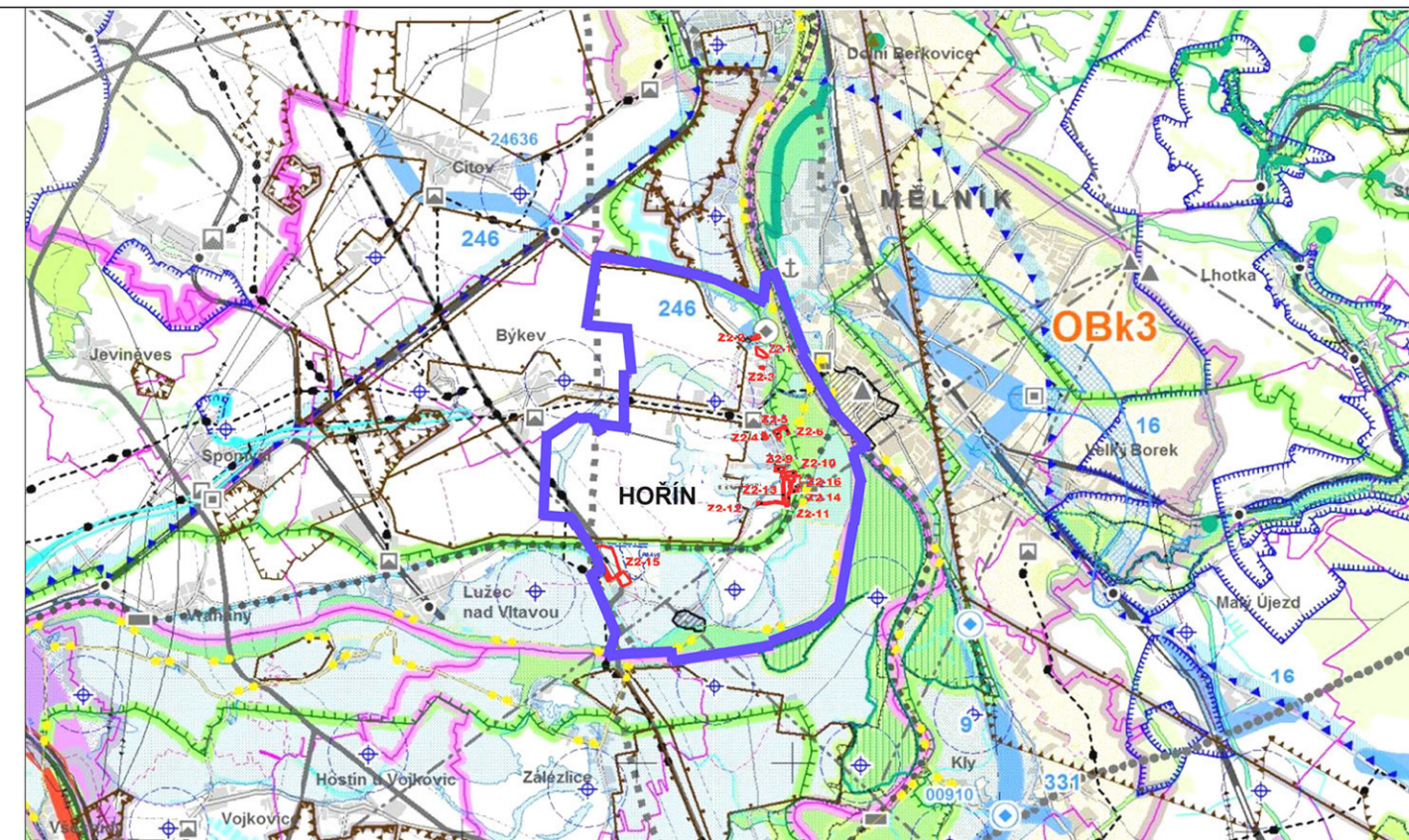
- siréna
- bezdrátový rozhlas

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

O1	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ, BEZ MĚŘÍTKA		
O2a	VÝKRES ZÁBORŮ ZPF	– VÝŘEZ 1,	1: 5000
O2b	VÝKRES ZÁBORŮ ZPF	– VÝŘEZ 3,	1: 5000



VYMEZENÍ LOKALIT ZMĚNY NA PODKLADĚ ZMENŠENÉHO SCHEMATU HLAVNÍHO VÝKRESU



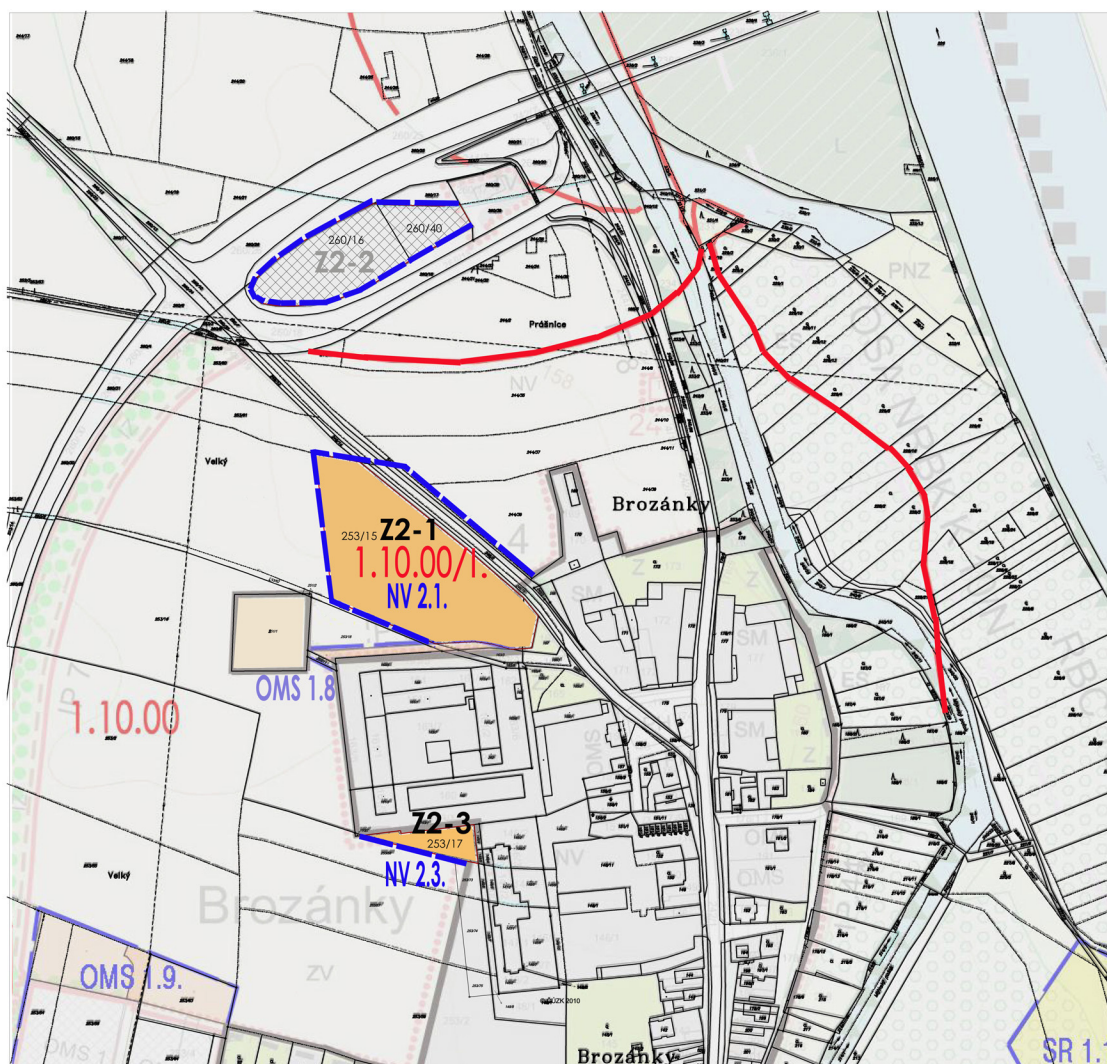
VYZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY NA PODKLADĚ VÝŘEZU KOORDINAČNÍHO VÝKRESU ZÚR SK

Z2-1

UMÍSTĚNÍ VÝŘEZŮ GRAFICKÉ ČÁSTI
A OZNAČNÍ LOKALITY ZMĚNY

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚPO HOŘÍN

O1 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ, BEZ MĚŘÍTKA

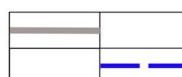


VÝŘEZ Č.1 1: 5 000

LOKALITY Z2-1, Z2-3

LEGENDA

STAV NÁVRH



HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

HRANICE ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

Z2-1

OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY



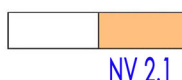
HRANICE BPEJ

1.10.00 / I.

KÓD BPEJ / TŘÍDA OCHRANY

DŮSLEDKY NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ZA ZPF A LPF

STAV NÁVRH



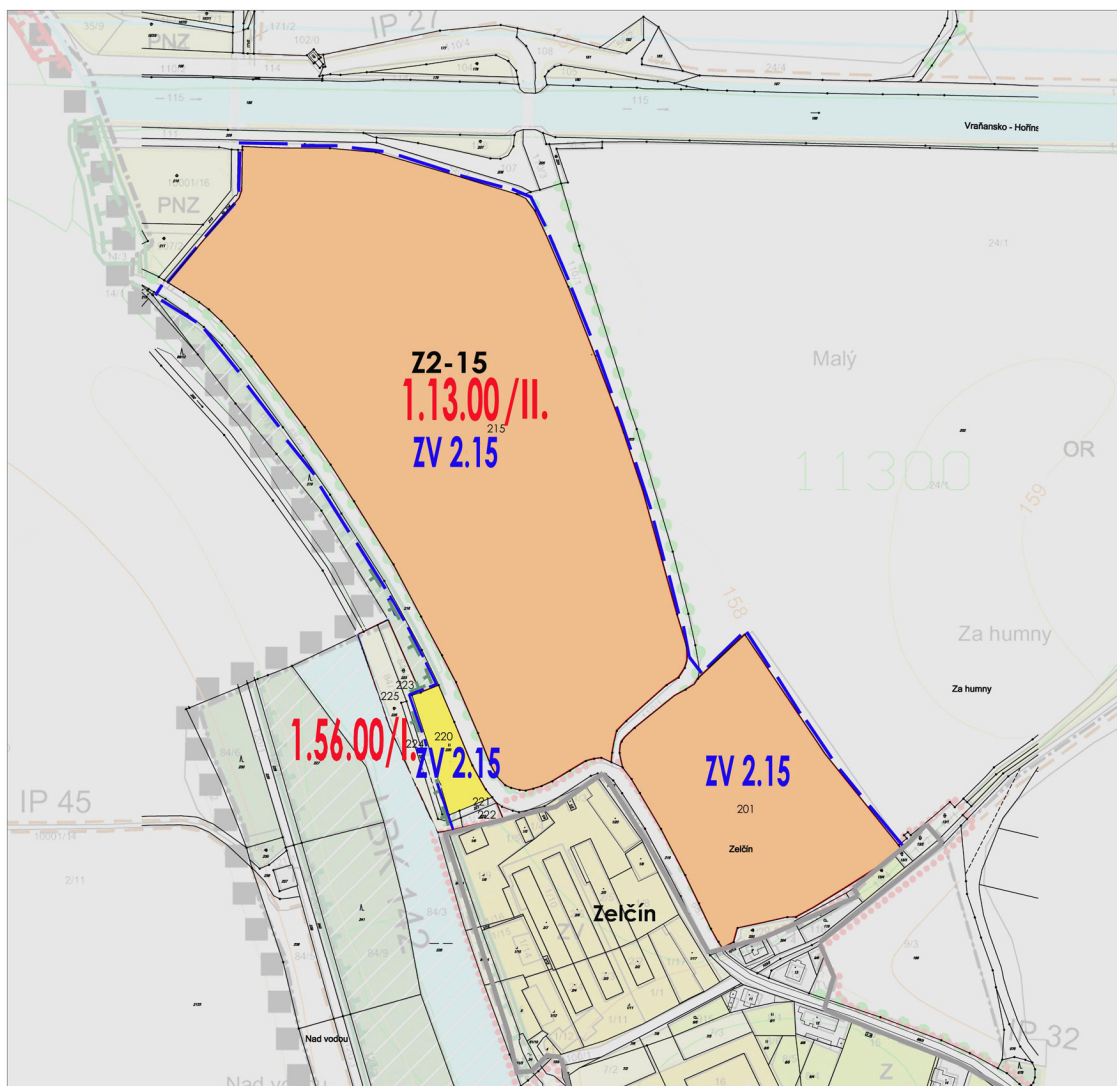
ZÁBORY ZPF
V NAVRHOVÉM OBDOBÍ

NV 2.1

OZNAČENÍ PLOCHY ZÁBORU

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚPO HOŘÍN

O2a VÝKRES ZÁBORŮ ZPF – VÝŘEZ 1, 1: 5000

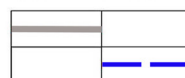


VÝREZ Č.3 1: 5 000

LOKALITA Z2-15

LEGENDA

STAV NÁVRH



HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

HRANICE ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

Z2-15

OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY



HRANICE BPEJ

1.13.00/II.

KÓD BPEJ / TŘÍDA OCHRANY

DŮSLEDKY NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ZA ZPF A LPF

STAV NÁVRH



ZÁBORY ZPF
V NAVRHOVÉM OBDOBÍ

ZV 2.15

OZNAČENÍ PLOCHY ZÁBORU

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚPO HOŘÍN

O2b VÝKRES ZÁBORŮ ZPF – VÝŘEZ 3, 1: 5000