

OBEC CHUDÍŘ



Opatření obecné povahy č.,
kterým se vydává

ZMĚNA č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHUDÍŘ

Zastupitelstvo obce Chudíř, příslušné podle ustanovení § 27 odst.1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále i "stavební zákon"), za použití ustanovení § 106 ve spojení s § 104, § 105 a přílohy č. 8 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, § 171 a následujících zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů vydává, usnesením č..... ze dne.....

v y d á v á

v samostatné působnosti opatření obecné povahy č....., kterým je

Z M Ě N A č . 4 Ú Z E M N Í H O P L Á N U C H U D Í Ř



Změna č. 4 Územního plánu Chudíř

Záznam o účinnosti

Správní orgán, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Chudíř
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:	
Pořizovatel:	Obec Chudíř
Otisk úředního razítka:	Příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele. Michal Vitmajer, starosta obce Ing. Martina Nikodemová osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 46 odst. 2 písm. c) stavebního zákona

Změna č. 4 Územního plánu Chudíř

V Ý R O K

- 1 Textovou a grafickou část výroku

O D Ů V O D N Ě N Í

- 2 Textovou a grafickou část odůvodnění

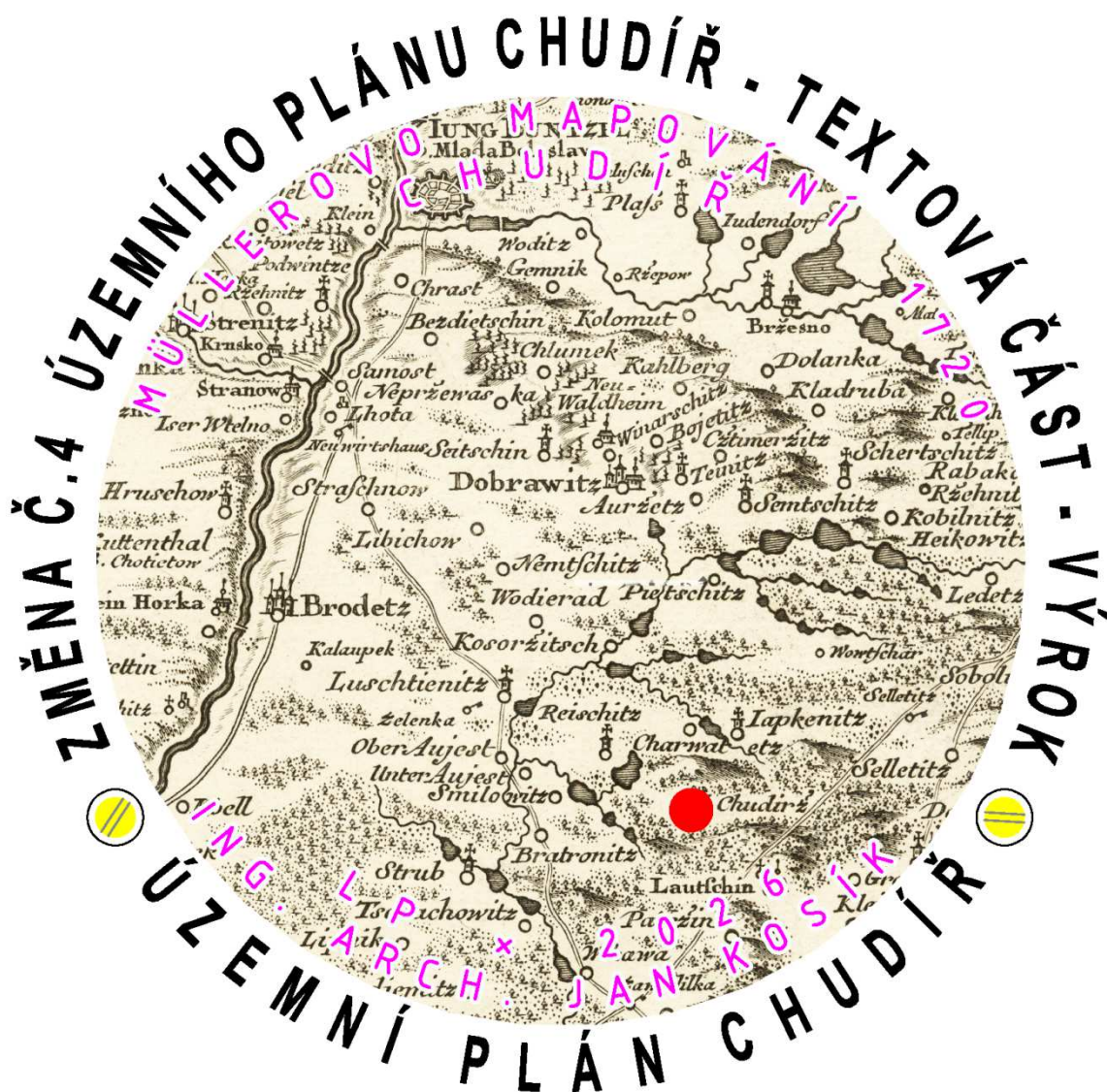
Seznam příloh Změny č. 4 Územního plánu Chudíř:

Textová část výroku	18 stran
Grafická část výroku:	
V1 Výkres základního členění - výřez	1:5 000 2 A4
V2 Hlavní výkres - výřez	1:5 000 2 A4
Textová část odůvodnění	21 stran
Grafická část odůvodnění:	
O1 Koordinační výkres - výřez	1:5 000 2 A4
O2 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - výřez	1:5 000 2 A4

Textová část Změny č. 4 Územního plánu Chudíř, zpracována formou úplného znění textu platného Územního plánu Chudíř s vyznačením změn provedených ve Změně č. 3 Územního plánu Chudíř tedy:

1. nově doplňovaný text je uveden **podtrženým tučným červeným písmem**;
2. zrušený text je uveden **přeškrtnutým tučným červeným písmem**;





Objednavatel:

Obec Chudíř
Chudíř 16, 294 45 Jabkenice
IČO: 00238244

Zastoupený

Michalem Vitmajerem - starostou obce

Pořizovatel:

Obec Chudíř
IDDS: zrdapt2

Zpracovatel:

Ing. arch. Jan Kosík-PROZIS
Šafaříkova 277/III, 293 01 Mladá Boleslav
ČKA: 01488, IČO: 102 30 068
IDDS: 9nzf93y

Mladá Boleslav

leden 2026



OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI S VYZNAČENÍM ZMĚN

	Zkratky použité v textu výroku	str. 2
	Kódy ploch s rozdílným způsobem využití dle STANDARDU	str. 2
a)	Vymezení zastavěného území.	str. 3
b)	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	str. 3
c)	Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.	str. 4
d)	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování.	str. 6
e)	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně.	str. 8
f)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).	str. 10
g)	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.	str. 15
h)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § odst. 1 katastrálního zákona.	str. 15
i h)	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.	str. 16
j i)	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho provedení.	str. 16
k j)	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 vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.	str. 16
l k)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů v připojené grafické části.	str. 16

Zkratky použité v textu výroku:

ČKA	Český svaz architektů
ČOV	čistička odpadních vod
KZ	koeficient zeleně = poměr nezastavěné a nezpevněné plochy k ploše pozemku
ppč.	pozemková parcela číslo
STANDARD	jednotný standard územně plánovací dokumentace
STL	středotlaký plyn
ÚPCh ;	územní plán Chudíř
<u>Z1 ÚPCh</u>	<u>Změna č. 1 územního plánu Chudíř</u>
<u>Z2 ÚPCh</u>	<u>Změna č. 2 územního plánu Chudíř</u>
<u>Z3 ÚPCh</u>	<u>Změna č. 3 územního plánu Chudíř</u>
<u>Z4 ÚPCh</u>	<u>Změna č. 4 územního plánu Chudíř</u>
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO Chudíř	územní plán obce Chudíř
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí
VO	veřejné osvětlení
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	zásady územního rozvoje Středočeského kraje v aktualizovaném znění

Kódy ploch s rozdílným způsobem využití dle STANDARDU.

BV	Bydlení venkovské
DS	Doprava silniční
LU	Lesní všeobecné
MU	Smíšené nezastavěného území všeobecné <u>krajinné všeobecné</u>
AU	Zemědělské všeobecné
OK	Občanské vybavení komerční
OU	Občanské vybavení všeobecné
OV	Občanské vybavení veřejné
PU	Veřejná prostranství všeobecná
RI	Rekreace individuální
TE	Energetika
VZ	Výroba zemědělská a lesnická
WT	Vodní a vodních toků
ZZ	Zeleň – zahrady a sady <u>Zeleň zahradní a sadová</u>
PX	Veřejná prostranství jiná

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území ~~o celkové ploše cca 26,87 ha~~ je vymezeno v souladu se stavebním zákonem a zachycuje stav ke dni ~~02. 04. 2023~~ 02. 10. 2025. ZÚ je zobrazeno na výkresech V1, V2 ~~a O1~~.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**b.1) Koncepce rozvoje území**

Území řešené ÚPCh zahrnuje jedno katastrální území, k. ú. č. 654795 ~~s celkem 230 obyvateli (stav 31. 12. 2022)~~.

Koncepce rozvoje území vychází z obecných zásad ZÚR a z platného ÚPO Chudíř 15. 07. 2002. ÚPCh dává předpoklady k rozvoji osídlení s ohledem na jeho charakter s důrazem na dobré podmínky pro bydlení a rekreaci při zachování přírodních a kulturních hodnot území.

V zastavěném území dominuje obytná a rekreačně obytná funkce (správa, výroba) je v území minimálně zastoupena.

ÚPCh vymezuje zastavitelné plochy ~~o celkové ploše cca 3,84 ha, z toho~~ pro bydlení ~~cca 2,94 ha~~, ~~rekreaci pro~~ občanské vybavení ~~cca 0,15 ha~~, dopravu ~~cca 0,24 ha~~, výrobu zemědělskou a lesnickou, veřejná prostranství ~~cca 0,33 ha a zeleň soukromou a vyhrazenou 0,18 ha zeleň zahradní a sadovou~~.

~~Plochy změn jsou doplněny o zastavitelné plochy Z.3.1, Z.3.2 a plochy přestavby P.3.1, P.3.2, P.3.3 a P.3.4.~~

ÚPCh nevymezuje žádné rezervní plochy. Část rozvojových ploch pro dopravu je součástí zastavitelných ploch a část je vymezena v rámci ploch změn v krajině. Plochy ~~zeleň soukromé a vyhrazené~~ zeleň zahradní a sadové jsou vymezeny v rámci zastavitelných ploch.

b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

ÚPCh respektuje, zachovává a chrání prostřednictvím podmínek využití všechny hodnoty území, tj. urbanistické, architektonické, přírodní a kulturní. Tyto hodnoty jsou vyznačeny v grafické části dokumentace výroku a odůvodnění. Nově navrhované rozvojové plochy do těchto hodnot nezasahují.

Architektonické, urbanistické a kulturní hodnoty území.

Architektonickou hodnotou řešeného území tvoří především památkově chráněné objekty a areály zapsané v evidenci památek vedených v Ústředním seznamu kulturních památek. Rovněž sem patří i kulturní památky neuvedené v tomto seznamu, jedná se o objekty lidového stavitelství v památkovém zájmu a ostatní drobné historické objekty dotvářející krajinu. Urbanistické hodnoty území spočívající v uspořádání a různorodosti zástavby (hodnoty stavitelského umění), v utváření prostorů, umístění pohledově významných prvků v jeho urbanistické kompozici.

ÚPCh do těchto památek nijak nezasahuje. V podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny takové podmínky využití území, které minimalizují vliv na tyto hodnoty území. Nově navrhované rozvojové plochy do těchto hodnot nezasahují.

Přírodní hodnoty

K přírodním hodnotám řešeného území patří blízkost masivu Jabkenické obory, regionálního biocentra 1875 Chudíř a nadregionálního biokoridoru K68. Řešené území leží v oblasti krajinného rázu ObKR 28 Mladoboleslavsko a ObKR 28/2 Jabkenice.

ÚPCh do těchto hodnot nijak nezasahuje, respektuje je a vytváří podmínky pro jejich ochranu a zachování. V podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny takové podmínky využití území, které minimalizují vliv na tyto hodnoty.

Nově navrhované rozvojové plochy a jejich využití je v souladu s obecnými podmínkami kladenými z hlediska ÚSES a oblasti krajinného rázu.

c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.

c.1) Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce ÚPCh vychází z platného ÚPO Chudíř a charakteru současného využití řešeného území. Chudíř je malou obcí s drobnější zástavbou venkovských chalup s malými pozemky zahradami doplněnou hospodářskými usedlostmi. Obec má ulicový charakter. Historický centrální prostor v zástavbě tvoří rozšířená část komunikace s křižovatkou. Charakter centra je rozsahem současné zástavby zcela zastřen. Životní podmínky v obci podtrhuje kvalitní zázemí jabkenických a loučeňských lesů. Čistě rekreační chatová zástavba je soustředěna na jižním a východním okraji zastavěného území obce. Převažující současnou funkční složkou v osídlení je tedy bydlení doplněné individuální rekreací. Z dříve převažujícího zemědělského využití zbylo několik stodol a areál bývalého ZD Jabkenice. Občanské vybavení je v obci zastoupeno jen minimálně a je větší části dostupné pouze pomocí dojíždění. Spádovost obce je do Loučně (ZŠ, MŠ), Semčic (lékař) a do Mladé Boleslavi (práce).

Cílem této koncepce je zachovat charakter osídlení jeho hodnoty a možnosti, umožnit požadovaný rozvoj území a nepoškodit jej nevratnými zásahy, které by měly do budoucna negativní dopad. Změna č. 1 ÚPCh mění dvě plochy ZZ na BV, jednu v ZÚ a druhou v rámci rozšíření rozvojové plochy Z.1 dle ÚP. Navrhované rozvojové plochy navazují na zastavěné území nebo vyplňují dosud nezastavěné části zastavěného území. Nenarušují stávající urbanistickou koncepci a doplňují ji o nové plochy určené pro bydlení dopravu a občanské vybavení. ÚPCh vymezuje následující rozvojové plochy.

Změna č. 2 ÚPCh mění na základě aktuálního mapového podkladu funkční využití části rozvojové plochy Z5.

Změna č. 2 ÚPCh rozšiřuje zastavitelnou plochu Z.3 o ppč. 453/9, ppč. 453/17 a ppč. 453/20 a mění funkční využití z ZZ na BV.

Změna č. 2 ÚPCh mění funkční využití ppč. 403/2 z ZZ na BV, ppč. 233 a ppč. 435/79 z RI na BV.

Z3 ÚPCh vymezuje zastavitelné plochy Z.3.1, Z.3.2 a plochy přestavby P.3.1, P.3.2, P.3.3 a P.3.4.

Z4 ÚPCh ruší zastavitelnou plochu Z.1a plochu přestavby P.3.4, vymezuje zastavitelnou plochu Z.4-1, rozšiřuje zastavitelnou plochu Z.3-1 (Z.3.1 dle Z3 ÚPCh) a na její části mění funkčního využití z OV na BV. V souladu s přechodem na „nový“ standard mění označení plochy přestavby (P) n plochy transformační (T) druhou tečku za označením ploch změn nahrazuje pomlčkou.

c.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby-transformačních

ÚPCh vymezuje v řešeném území následující zastavitelné plochy, tyto plochy vždy navazují na ZÚ.

Z. zastavitelné plochy k. ú. Chudíř celkem			7.1366 ha
Ozn. dle ÚP	funkční využití	Plocha v (ha) cca Σ RD	Umístění lokality a podmínky využití
Z.1	BV, PU,	0,6255 – 2 0,0098	Plocha ležící na severozápadním okraji zastavěného území je určena pro bydlení venkovské a veřejné prostranství všeobecné. Změna č. 1 ÚPCh tuto plochu rozšiřuje o pozemek ppč. 490/4.
Zástavba je omezena existencí trasy sdělovacího kabelu. Podmínky navrhovaného využití: Vymezení pozemku veřejného prostranství, který spolu s přilehlým pozemkem 608/1 bude mít minimální šíři 8 m. Vybudování vlastního zdroje vody a respektování tras stávající technické infrastruktury.			
Z.2	SV, PU	0,3902 – 3 0,0784	Plocha ležící na severovýchodním okraji obce mezi jejím zastavěným a zemědělským areálem. Je určena jako smíšené obytné venkovské a veřejná prostranství všeobecné.
Zástavba je omezena ochranným pásmem komunikace III/27529.			

Z.3	BV	0,5219 – 6	Plocha ležící na východním okraji obce jižně od lokality Z.2. Je určena pro bydlení venkovské.
Zástavba je omezena ochranným pásmem komunikace III/27529 a kontaminovanou plochou zrekultivované skládky. Podmínky navrhovaného využití: Nezpůsobit kontaminaci spodních vod porušením ochranných vrstev skládky. Na její ploše smí být budovány jen takové stavby, které svým založením doložitelně (průzkumem před zahájením jakýchkoliv stavebních prací včetně vyhodnocení jejich dopadu na okolní zástavbu) neporuší izolační funkci nadloží skládky. Zásobování vodou je možné z obecního vodovodu nebo z vlastního zdroje umístěného pouze na ploše rostlého terénu neporušeného skládkou (tj. pouze mimo vyznačené území skládky). Splaškové vody musí být odváděny pouze do obecní kanalizace.			
Z.4	OV	0,1508	Plocha ležící na východním okraji obce jižně od lokality Z.3. Je určena pro občanské vybavení veřejné
Část lokality leží v zastavěném území. Lokalita je napojitelná na technickou infrastrukturu obce.			
Z.5	SV, ZZ, PU	1,4243 – 14 0,1824, 0,2994	Plocha ležící na severovýchodním okraji obce mezi jejím zastavěným a zemědělským areálem východně od lokality Z.2, na kterou přímo navazuje. Je určena jako smíšené obytné venkovské, zeleň – zahrady a sady zahrady a sadové a veřejné prostranství všeobecné.
Podmínky navrhovaného využití: Hranice obytné zástavby ve vzdálenosti 20 m od kraje lesa, v případě inženýrských sítí, komunikací a jiných liniových staveb se akceptuje vzdálenost 3 m od kraje lesa. K dotčení pozemků do 50 m od kraje lesa je třeba souhlas příslušného orgánu státní správy lesů. Plocha s tímto omezením bude využívána jako zeleň - zahrady a sady.			
Z.7	VZ	0,5488	Plocha ležící na severním okraji zemědělského areálu. Je určena pro výrobu zemědělskou a lesnickou.
Zástavba je omezena ochranným pásmem komunikace III/27529. Hranice obytné zástavby ve vzdálenosti 20 m od kraje lesa, v případě inženýrských sítí, komunikací a jiných liniových staveb se akceptuje vzdálenost 3 m od kraje lesa. Zem. výroba a skladování při dotčení stavbou pod 20 m od kraje lesa, doloží nezbytně nutná opatření (§22) v navazujícím stupni stavebního řízení.			
Z.3.4 Z.3-1	OV, BV, RI	1,9989	Plocha ležící na jihovýchodním okraji obce. Je určena pro občanské vybavení veřejné, bydlení venkovské a rekreaci individuální.
Lokalita je napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu obce.			
Z.3.2 Z.3-2	OU	0,7675	Plocha ležící na jižním okraji obce. Je určena pro občanské vybavení všeobecné.
Lokalita je napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu obce.			
Z.4-1	SV		<u>Plocha ležící na západním okraji obce. Je určena pro smíšené obytné venkovské.</u>
<u>Lokalita je napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu obce.</u>			
P. T. plochy přestavby <u>transformační</u> v k. ú. Chudíř celkem			1,0650 ha
P.3.4 T.3-1	BV	0,3375	Plocha ležící na západním okraji obce Je určena pro bydlení venkovské.
Existující odvodnění je patří majiteli pozemku a musí být zachována jeho funkčnost. Lokalita je napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu obce.			
P.3.2 T.3-2	RI, DS	0,2829 0,0429	Plocha ležící na východním okraji obce je určena pro rekreaci individuální a dopravu silniční.
Lokalita je napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu obce.			
P.3.3 T.3-3	RI	0,2864	Plocha ležící na východním okraji obce je určena pro rekreaci individuální
Lokalita je napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu obce.			
P.3.4	OV	0,1456	<u>Plocha ležící v severní části obce je určena pro občanské vybavení veřejné.</u>
<u>Lokalita je napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu obce.</u>			
T.4-1	OV, BV		<u>Plocha ležící v severní části obce je určena pro občanské vybavení veřejné a bydlení venkovské.</u>
<u>Lokalita je napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu obce.</u>			

c.3) Systém sídelní zeleně**ZZ, PX**

ÚPCh vyznačuje a stabilizuje v řešeném území systém sídelní zeleně včetně stanovení podmínek její ochrany. Veřejnou zeleň ÚPCh vymezuje na plochách veřejně přístupných zpravidla v zastavěném území. Zeleň ~~—zahrady a sady~~ zahradní a sadovou ÚPCh vymezuje na soukromých pozemcích v místech, která nejsou vhodná k zástavbě (BV).

ÚPCh nově vymezuje plochu ZZ (Z.5) do vzdálenosti 20 m od okraje lesa.

OZN.	funkční využití ploch dle STANDARDU	Plochy změn-ha	Plochy stab.-ha
PX	veřejná prostranství jiná	-	2,45
ZZ	zeleň – zahrady a sady	0,18	3,98

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.**d.1) Veřejná infrastruktura - doprava****DS**

ÚPCh vyznačuje a stabilizuje v řešeném území komunikace II. a III. třídy včetně jejich ochranných pásem, komunikace místní, komunikace účelové veřejně přístupné, komunikace (dočasné) bez vlastního pozemku, stezky a cyklostezky. Hipostezky se v území nevyskytují a nebyl vznesen požadavek na jejich vymezení. Některé komunikace účelové veřejně přístupné mohou být i součástí jiného funkčního využití než DS. Doprava v klidu je řešena v rámci regulativu funkčního využití. Parkování vozidel je vždy nutno řešit na vlastním pozemku.

Změna č. 2 ÚPCh vymezuje a stabilizuje komunikační síť polních cest dle PSZ formou lokálních dopravních koridorů dle STANDARDU a zařazuje ji do veřejně prospěšných staveb VD.

ÚPCh nově vymezuje dopravní koridory pro obnovu historické cesty mezi Chudíř (CPU.VC4) a sousedními Charvátky a rozšíření stávající komunikace propojující silnici III/ 27529 s územím RI (CPU.2). Tato komunikace má sloužit dopravnímu napojení a umístění inženýrských sítí pro lokalitu Z.5. Tyto koridory ÚPCh zařazuje mezi veřejně prospěšné stavby (VD.).

Vymezené rozvojové plochy jsou připojeny prostřednictvím místních a účelových komunikací. V případě, že šířka pozemků těchto komunikací nesplňuje požadavky dle §22 vyhl. 501/2006 dle §9 vyhl. 146/2024 Sb., jsou v rámci rozvojových ploch vymezeny samostatné plochy PU tak, aby součet šířek těchto pozemků a ploch PU byl v souladu s těmito požadavky.

OZN.	funkční využití ploch dle STANDARDU	Plochy změn-ha	Plochy stab.-ha
DS	doprava silniční	0,24	6,33
CPU.	koridory plošně vymezené územním plánem	4,31	-

d.2) Technická infrastruktura - energetika**TE**

ÚPCh vyznačuje a stabilizuje v řešeném území plochy technické infrastruktury včetně stanovení podmínek jejich prostorového uspořádání.

ÚPCh nevymezuje žádné nové plochy TE.

ÚPCh je zařazuje do veřejně prospěšných staveb (VT.) dosud nezrealizované trasy inženýrských sítí vodovodu.

Návrhem řešení ÚPCh budou respektována ochranná a bezpečnostní pásma energetických zařízení zasahujících na správní území Chudíře.

OZN.	funkční využití ploch dle STANDARDU	Plochy změn-ha	Plochy stab.-ha
TE	energetika	-	0,003

Nakládání s odpady

ÚPCh ponechává stávající způsob nakládání s odpady a v řešeném území vyznačuje místa ekologických zátěží a skládky odpadů.

ÚPCh nevymezuje žádné nové plochy TO.

Zásobování vodou

ÚPCh vyznačuje a stabilizuje v řešeném území stávající systém zásobování pitnou vodou. Nově vymezené rozvojové plochy je možné zásobovat pitnou vodou z vlastního zdroje, ze stávající

vodovodní síť (pouze v případě dokončení propojovacího řadu do Loučně nebo za předpokladu připojení většího počtu odběrných míst) nebo pomocí prodloužení této sítě vedené vždy v trase stávající či navrhované plochy DS případně PU.

ÚPCh je zařazuje do veřejně prospěšných staveb (VT) dosud nezrealizované trasy navrhované vodovodní sítě.

Lokalita Z3 může být zásobována pouze vodou z obecního vodovodu, vybudování vlastního zdroje vody je u této lokality nepřipustné.

Nouzové zásobování vodou

ÚPCh nemění stávající způsob zásobování.

Požární voda

ÚPCh vyznačuje a stabilizuje zdroje požární vody v řešeném území.

Kanalizace - splaškové vody

ÚPCh vyznačuje a stabilizuje v řešeném území stávající systém likvidace splaškových vod. Část obce je napojena na tlakovou kanalizaci, která odvádí splaškové vody na čistírnu v Jabkenicích. Nově vymezené rozvojové plochy budou odkanalizovány přímo do obecní tlakové kanalizační sítě a to pouze za předpokladu intenzifikace ČOV Jabkenice, nebo prostřednictvím prodloužení této sítě vedené vždy v trase stávající či navrhované plochy DS případně PU.

V obci Chudíř byla dokončena splašková kanalizace (viz kolaudační souhlas č. j. ŽP.231/2-12758/2015/KS ze dne 29. 5. 2015). Lokality budou napojeny na obecní kanalizaci prodloužením sítí (zejména lok. Z.02, Z.05). Lokalita Z3 situovaná na zrekultivované skládce musí být odkanalizována do obecní kanalizace – viz textová část kap. d.2) Veřejná infrastruktura. Lok. Z.4 – pro výstavbu požární zbrojnice situovaná v intravilánu je napojena. Lokalitu Z.7 je možné napojit na stávající řad tlakové kanalizace v pozemku parc. č. 608/1.

ÚPCh v rozvojových plochách samostatnou likvidaci odpadních vod nenavrhuje. Ty je možné vypouštět vyčištěné do vod povrchových pouze v souladu se Zákonem o vodách č. 254/2001 Sb.

Kanalizace - dešťové vody

V obci je částečně vybudovaná dešťová kanalizace, která není dosud komplexně graficky zpracovaná. Dešťové vody jsou touto kanalizací nebo otevřenými příkopy svedeny do místních rybníků a melioračním kanálem Boží voda dále do Jabkenického potoka, který ústí do vodního toku Vlkava.

Dešťové vody ze zelených ploch budou likvidovány zasakováním na místě, čisté dešťové vody ze střech objektů budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku.

Dešťové vody ze zpevněných ploch, kde nehrozí kontaminace ropnými produkty, budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku.

Dešťové vody z ploch, kde hrozí kontaminace ropnými produkty, budou svedeny na odlučovač ropných látek, čisté odpadní vody pak budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku, v případě, že nebude možné dešťové vody či jejich část likvidovat na přímo na pozemku, budou tyto vody jímány do vlastních retenčních nádrží, odkud budou odpouštěny pomocí řízeného odtoku a následně přednostně zasakovány.

Zpevněné plochy veřejných pozemků nacházejících se v blízkém okolí vodoteče, kde nejde uplatnit zasakování, budou odvodněny do této vodoteče.

Zásobování plynem

ÚPCh vyznačuje a stabilizuje v řešeném území rozvody STL plynu.

Nově vymezené rozvojové plochy mohou být zásobovány plynem přímo z obecního rozvodu STL nebo prostřednictvím prodloužení této sítě vedené vždy v trase stávající či navrhované plochy DS případně PU.

Lokality, u nichž je podmínkou napojení na obecní STL síť její prodloužení: Z.2 a Z.5.

Zásobování elektrickou energií

ÚPCh vyznačuje a stabilizuje v řešeném území rozvody a VN, umístění trafostanic a příslušná ochranná pásma. Nově navrhované rozvojové plochy budou zásobovány el. energií ze stávajících, v případě potřeby přezbrojených či nových zdrojů.

Lokality Z.1, Z.4, **Z4-1** je možné zásobovat el. energií se stávajících rozvodů NN rozšířením této sítě.

Lokalita Z.3 může být zásobována ze stávajících rozvodů NN nebo částečně z nové TS.

Veřejné osvětlení

ÚPCh stávající způsob VO v řešeném území nemění. U nově navrhovaných rozvojových ploch pro BV bude VO součástí ploch PU.

Telekomunikace

ÚPCh vyznačuje a stabilizuje v řešeném území rozvody sdělovacích vedení. Území obce je součástí místního telefonního obvodu MTO Jabkenice, ÚTO Dobrovice. Telefonní rozvody jsou provedeny převážně kabelovým vedením. Zastavěným územím obce prochází trasa dálkového kabelu a optického kabelu v souběhu se silnicí III. třídy od Jabkenic.

ÚPCh nenavrhuje žádné nové trasy a zařízení pro telekomunikace.

d.3) Veřejná infrastruktura - občanské vybavení**OV, OK**

ÚPCh vyznačuje a stabilizuje v řešeném území plochy občanského vybavení včetně stanovení podmínek jejich prostorového uspořádání.

ÚPCh nově vymezuje plochu OV (lokalita Z.3.2) pro vybudování požární zbrojnice místního SDH.

OZN.	funkční využití ploch dle STANDARDU	Plochy-změn-ha	Plochy-stab.-ha
OV	občanské vybavení veřejné	2,22	0,06
OU	občanské vybavení všeobecné	0,76	-
OK	občanské vybavení komerční	-	0,05

d.4) Veřejná prostranství všeobecná**PU**

ÚPCh vyznačuje a stabilizuje v řešeném území plochy veřejných prostranství včetně stanovení podmínek jejich prostorového uspořádání. *Veřejná prostranství jiná viz kap. c3).*

ÚPCh nově vymezuje plochy PU (lokality Z.1, Z.2 a Z.5). Tyto plochy slouží k vedení dopravní a technické infrastruktury. Šířky těchto ploch spolu s přilehlými pozemky **DS** **PU** musí mít minimální šířku 8 m.

OZN.	funkční využití ploch dle STANDARDU	Plochy-změn-ha	Plochy-stab.-ha
PU	veřejná prostranství všeobecná	0,38	2,39

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

e.1) Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch

ÚPCh vyznačuje a stabilizuje v řešeném území plochy s rozdílným způsobem využití včetně stanovení podmínek jejich prostorového uspořádání.

ÚPCh nevymezuje žádné nové plochy.

Účelem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití a zájmů ochrany jeho hodnot, zejména přírodních. Za tímto účelem územní plán vymezuje následující plochy s rozdílným způsobem využití

v nezastavěném území.

OZN.	funkční využití ploch dle 2.2 STANDARDU	Plochy změn-ha	Plochy stab.-ha
WT	vodní a vodních toků	-	9,92
AU	zemědělské všeobecné	-	222,71
LU	lesní všeobecné	-	20,75
MU	smíšené nezastavěného území všeobecné	-	20,94

e.2) Územní systém ekologické stability

Změna č. 2 ÚPCh podle PSZ upravuje a doplňuje interakční prvky.

ÚPCh nezasahuje do prvků ÚSES rozvojovými plochami do míst s výskytem zvláště chráněných druhů obojživelníků.

e.3) Investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

V řešeném území byly v letech 1930 - 1985 provedeny investice do půdy (odvodnění) v celkovém rozsahu cca 156,44 ha.

ÚPCh nezasahuje do těchto investic rozvojovými plochami.

e.4) Migračně významná území

ÚPCh v řešeném území respektuje migračně významné území a zpřesňuje jeho hranice.

ÚPCh nezasahuje do tohoto území rozvojovými plochami.

e.5) Prostupnost krajiny

Změna č. 2 ÚPCh vymezuje a stabilizuje komunikační síť polních cest dle PSZ.

e.6) Protierozní ochrana

ÚPCh nenavrhuje žádná nová protierozní opatření.

e.7) Rekreace

ÚPCh vymezuje a stabilizuje v řešeném území plochy rekreace včetně stanovení podmínek jejich prostorového uspořádání.

ÚPCh vymezuje dvě **nové** rekreační plochy RI **a stávající plochu RN v rámci Z.3.2 převádí do ploch OU. V rámci rozšířené zastavitelné plochy Z.3-1 se mění funkční využití PX na RI.**

OZN.	funkční využití ploch dle STANDARDU	Plochy změn-ha	Plochy stab.-ha
RI	rekreace individuální	0,57	3,49

e.8) Ochrana nerostných surovin

ÚPCh vymezuje a stabilizuje v řešeném území plochy chráněných ložiskových území, ložisek nerostných surovin a dobývacích prostor. Využití takto dotčeného území je omezeno ve smyslu § 18 a § 19 horního zákona v chráněných ložiskových územích i v dobývacím prostoru. Za znemožnění nebo ztížení dobývání nepovažují všechny stavby v hranicích zastavěné části obce a stavby obytných a vodohospodářských objektů mimo hranice zastavěných částí obce.

ÚPCh nezasahuje do těchto území rozvojovými plochami.

e.9) Ekologické zátěže

V řešeném území se nenacházejí žádná evidovaná kontaminovaná místa. ÚPCh vymezuje na potencionální staré zátěži rozvojovou plochu Z.3. Její využití k navrhovanému účelu je možné pouze za předpokladu splnění podmínek uvedených v Návrhu.

e.10) Vodní plochy

ÚPCh vyznačuje a stabilizuje stávající vodní toky a plochy, které využívá jako přírodní zdroje požární vody.

- f) **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.**

Obecné podmínky prostorového uspořádání

Zástavba přesahující podmínky prostorového uspořádání může být v území umístěna pouze za předpokladu, že bude posouzena individuálně stavebním úřadem v souladu s možnostmi stavebního zákona. Hlavní využití s výjimkou ploch specifických musí tvořit minimálně 2/3 funkčního způsobu využití plochy. Zástavba určená k pobytu osob musí být vzdálena minimálně 20 m od okraje lesa.

KZ koeficient zeleně = poměr nezastavěné a nezpevněné plochy k ploše pozemku. Dolní index (podsazený údaj) určuje velikost pozemku, ke kterému se hodnota vztahuje.

Pokud nejsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, bude zástavba posuzována individuálně stavebním úřadem v souladu s možnostmi stavebního zákona.

V rámci zastavěných, přestavbových a zastavitelných ploch je možné na stavebních objektech umisťovat fotovoltaická zařízení, jako doplňkový zdroj elektrické energie.

~~Na celém území obce se nepovoluje realizace samostatných výrobních ploch el. energie v tzv. fotovoltaických elektrárnách nebo větrných elektrárnách.~~

Bydlení venkovské

BV

Hlavní využití:

Individuální rodinné a rekreační domy různých stavebních forem venkovského charakteru ve spojení s užitkovým využitím zahrad a objekty k bydlení do tří bytových jednotek.

Přípustné využití:

Rekreační chalupy, doplňkové stavby pro chov domácího zvířectva jen v rozsahu, jehož negativní vliv neovlivní využívání okolních pozemků a zařízení lokálního charakteru pro administrativu, kulturu, sport, zdravotnictví, školství, veřejné stravování, maloobchod, drobnou výrobu a služby, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky, související technická a dopravní infrastruktura.

Podmínečně přípustné využití:

Plochy parkovacích stání pro osobní automobily určené pouze pro hlavní a přípustné využití, liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmínečně přípustném využití včetně bytových a řadových domů.

Podmínky prostorového uspořádání:

U nové zástavby nesmí být počet nadzemních podlaží vyšší než dvě včetně podkroví.

KZ = 0,70_{do 1000m} / 0,75_{nad 1000m}. Podmínkou je umístění min. jednoho místa (garáž nebo stání) pro osobní automobil na vlastním pozemku.

Rekreace individuální

RI

Hlavní využití:

Objekty sloužící individuální rekreaci a nejsou součástí rekreace zahrádkové osady.

Přípustné využití:

Doplňkové stavby pro rekreaci a další druhy staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejná prostranství, občanské vybavení lokálního charakteru, které

nesnižuje kvalitu prostředí ve vymezené ploše a je slučitelné s rekreačními aktivitami, související technická a dopravní infrastruktura.

Podmínečně přípustné využití:

Plochy parkovacích stání pro osobní automobily určené pouze pro hlavní a přípustné využití, liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a

Občanského vybavení veřejné

OV

Hlavní využití:

Správní úřady, poštovní úřady, archivy, celní úřady, hasičské záchranné sbory, policie, zařízení kulturní, vzdělávací, spolková a církevní, zařízení zdravotnictví, zařízení školství, zařízení sociální péče.

Přípustné využití:

Zařízení obchodů, zařízení nevýrobních služeb, zařízení veřejného ubytování, zařízení veřejného stravování, související technická a dopravní infrastruktura.

Podmínečně přípustné využití:

Plochy parkovacích stání pro osobní automobily určené pouze pro hlavní a přípustné využití, liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmínečně přípustném využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

Občanské vybavení komerční

OK

Hlavní využití:

Administrativní budovy, stavby pro kulturu, obchodní stavby a prodejny s potřebným skladovým zázemím, zařízení veřejného i soukromého krátkodobého i dlouhodobého ubytování, zařízení stravování.

Přípustné využití:

Služby, jejichž vliv a činnost na těchto plochách včetně vyvolané dopravní obsluhy nebude narušovat sousední plochy nad přípustné normy pro plochy bydlení, privátní zařízení pro zdravotnictví privátní zařízení sociální péče, zařízení sportovní provozované na komerčním základě, jejichž vliv a činnost na těchto plochách včetně vyvolané dopravní obsluhy nebude narušovat sousední plochy nad přípustné normy pro plochy bydlení, zařízení nevýrobních služeb, související technická a dopravní infrastruktura.

Podmínečně přípustné využití:

Plochy parkovacích stání pro osobní automobily určené pouze pro hlavní a přípustné využití, liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmínečně přípustném využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

Smíšené obytné venkovské

SV

Hlavní využití:

Nestanovuje se

Přípustné využití:

Rodinné domy se zahradami a doplňkovými stavbami pro bydlení nebo vedlejší zemědělskou výrobu, objekty k bydlení do tří bytových jednotek, doplňkové stavby pro chov domácího zvířectva u obytných domů, ostatní stavby pro bydlení, zařízení místní správy, školství, vědy a výzkumu, kulturní, církevní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení, zařízení maloobchodu, veřejného ubytování a stravování, zařízení drobné zemědělské, lesnické a rybářské výroby, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky.

Objekty sloužící individuální rekreaci, které nejsou součástí ploch RI a RZ, doprovodná zařízení pro rekreaci a relaxaci, související technická a dopravní infrastruktura.

Podmínečně přípustné využití:

Plochy parkovacích stání pro osobní automobily určené pouze pro hlavní využití, liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmínečně přípustném využití včetně bytových a řadových domů.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

Doprava silniční**DS****Hlavní využití:**

Hlavní silniční komunikace, to je silnice I., II., III. třídy a důležité místní komunikace C. a D. třídy, doplňková dopravní zařízení a plochy doprovodné a ochranné zeleně k těmto komunikacím.

Pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot.

Přípustné využití:

Místní komunikace zklidněné a nemotoristické. Plochy ostatních místních komunikací, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihlukové stěny a plochy doprovodné a izolační zeleně.

Sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s dopravní vybaveností, stravovací a ubytovací zařízení pro občerstvení a krátkodobé ubytování spojené s provozem hromadné dopravy osob.

Nepřípustné využití:

Jiné stavby činnosti než jsou výše uvedeny.

Podmínky prostorového uspořádání:

Silnice budou z hlediska příčného a podélného uspořádání budovány v souladu s požadavky normy ČSN 736101 či norem pozdějších a souvisejících předpisů. Mimo zastavění území budou liniové stavby technické infrastruktury vedeny mimo těleso silnice, s výjimkou nezbytných křížení.

Energetika**TE****Hlavní využití:**

Trafostanice

Přípustné využití:

Se nestanovuje.

Nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

Výroba zemědělská a lesnická**VZ****Hlavní využití:**

Plochy pro stavby zemědělské, lesnické a rybářské výroby a přidružené drobné výroby pro zemědělství.

Přípustné využití:

Stavby a činnosti umožňující provozování ájurvédy- ájufarma, související technická a dopravní infrastruktura.

Podmínečně přípustné využití:

Plochy parkovacích stání pro osobní a nákladní automobily určené pouze pro hlavní využití, administrativní, stravovací, ubytovací a komerční zařízení, za podmínky, že souvisí s hlavním využitím, liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a podmínečného využití.

Nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmínečně přípustném využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se s výjimkou **KZ = 0,30**.

Veřejná prostranství všeobecná**PU****Hlavní využití:**

Veřejná prostranství se zpevněnými plochami pro místní dopravu parkování a zásobování, plochy pěších komunikací, plochy upravené zeleně stabilizující ji v sídle, plochy relaxace, stavby protihlukových a protierozních zařízení.

Přípustné využití:

Mobiliář pro relaxaci, plastiky a další prvky zahradní architektury včetně vodních prvků, související technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití:

Všechny stavby, zařízení, jiná opatření a činností, které vyvolávají riziko úpravy parteru, nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisejí s přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

Veřejná prostranství jiná**PX****Hlavní využití:**

Významné plochy zeleně v sídlech, výjimečně i v nezastavěném území, většinou parkově upravené a veřejně přístupné, součástí těchto ploch mohou být i drobné vodní plochy a toky.

Přípustné využití:

Mobiliář pro relaxaci, plastiky a další prvky zahradní architektury včetně vodních prvků, zpevněné plochy, oplocení a liniové trasy technické a dopravní infrastruktury.

Podmínečně přípustné využití:

Jednotlivé drobné přízemní stavby (např. altány, pomníky, sochy, které jsou určeny pro obslužná zařízení přípustného funkčního využití těchto ploch, liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmínečně přípustném využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

Zeleň –zahrady a sady zahradní a sadová**ZZ****Hlavní využití:**

Plochy soukromé zeleně v sídlech, výjimečně i v nezastavěném území, obvykle oplocené, zejména zahrady, které v daném případě nemohou být součástí jiných typů ploch.

Přípustné využití:

Plochy a drobné objekty pro zelinářství, sadařství apod., okrasnou, užitkovou a přírodní zeleň, bazény, terasy a zpevněné plochy pro rekreační využití, dětské herní prvky, související technická a dopravní infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Nestanovují se.

Nepřípustné využití:

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

Vodní a vodních toků**WT****Hlavní využití:**

Pozemky vodních ploch a koryta vodních toků.

Přípustné využití:

Stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, těžbu, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Nepřípustné využití:

Jiný způsob využití než je uveden v hlavním a přípustném využití.

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

Zemědělské všeobecné**AU****Hlavní využití:**

Plochy zemědělsky využívané.

Přípustné využití:

Stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, pro ochranu přírody a krajiny, související technická a dopravní infrastruktura, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Podmíněně přípustné využití:

Plochy přípustné pro zalesnění jsou pozemky obklopené nebo sousedícím stávajícími lesními plochami, pozemky svažité nevhodné k zemědělskému využití a pozemky v nejnižších třídách ochrany ZPF. Přípustné plochy nesmí ležet blíže než 50 m od stávajících nebo navrhovaných staveb a liniových vedení nadzemních inženýrských sítí. Oplocení a liniové stavby veřejné a soukromé technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

Jiný způsob využití než je uveden v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití s výjimkou OZE.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

Lesní všeobecné**LU****Hlavní využití:**

Pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Přípustné využití:

Stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, související technická a dopravní infrastruktura.

Podmínečně přípustné využití:

Oplocení a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

Jiný způsob využití než je uveden v hlavním, přípustném a podmínečně přípustném využití. Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmínečně přípustném využití

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

Smíšené nezastavěného území všeobecné krajinné všeobecné**MU****Hlavní využití:**

Nestanovuje se.

Přípustné využití:

Stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, související technická a dopravní infrastruktura.

Podmínečně přípustné využití:

Oplocení a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

Jiný způsob využití než je uveden v hlavním, přípustném a podmínečně přípustném využití. Všechny druhy staveb, zařízení, jiná opatření a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmínečně přípustném využití s výjimkou OZE.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovuje se.

- Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu.**

ÚPCh zpřesňuje hranice oblastí krajinného rázu do měřítko ÚP.

ÚPCh nenavrhuje žádné rozvojové plochy, které by svým umístěním a funkčním využitím vyžadovaly stanovení podmínek ochrany krajinného rázu. **V nezastavěném lze realizovat OZE pouze na plochách AU a MU.**

- g) 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.**

ÚPCh vymezuje následné veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury (VD₂) a technické infrastruktury (VT₂).

Ozn. ÚP	Plocha/délka (ha/m)	Umístění veřejně prospěšné stavby a popis
VD.VC4	0,55	Obnovení historické komunikace mezi Chudíř a sousedními Charvátci. (CPU.VC4)
VD.CD2	0,08	Propojení III/27529 s plochou RI. (CPU.2)
VT.2	linie	Nerealizovaný propojovací vodovodní řad Chudíř - Loučeň
VD.HC1-R	1,68	Hlavní polní cesta HC1-R dle PSZ (CPU.HC-R1)
VD.VC2-R	0,88	Vedlejší polní cesta VC2-R dle PSZ (CPU.VC2-R)
VD.VC3-R	0,10	Vedlejší polní cesta VC3-R dle PSZ (CPU.VC3-R)
VD.DC5	0,34	Doplňková polní cesta DC5 dle PSZ (CPU.DC5)
VD.DC6	0,41	Doplňková polní cesta DC6 dle PSZ (CPU.DC6)
VD.DC7	0,12	Doplňková polní cesta DC7 dle PSZ (CPU.DC7)
VD.DC8	0,03	Doplňková polní cesta DC8 dle PSZ (CPU.DC8)

~~h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 50 odst. 1 katastrálního zákona~~

~~ÚPCh nevymezuje žádnou veřejně prospěšnou stavbu pro kterou lze uplatnit předkupní právo.~~

~~i h) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.~~

ÚPCh nestanovuje žádná kompenzační opatření podle § 50. odst. 6 stavebního zákona.

~~j i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření. R.~~

ÚPCh nevymezuje žádné plochy územní rezervy.

~~k j) 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 vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.~~

ÚPCh nevymezuje žádné plochy či koridory ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

~~l k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.~~

Textová část výroku ÚPCh obsahuje

~~15~~ listů formátu A4.

Grafická část výroku ÚPCh obsahuje

4 výkresy tj. celkem 28 formátů A4.



Objednavatel:

Obec Chudíř
Chudíř 16, 294 45 Jabkenice
IČO: 00238244

Zastoupený

Michalem Vitmajerem - starostou obce

Pořizovatel:

Obec Chudíř
IDDS: zrdapt2

Zpracovatel:

Ing. arch. Jan Kosík-PROZIS
Šafaříkova 277/III, 293 01 Mladá Boleslav
ČKA: 01488, IČO: 102 30 068
IDDS: 9nzf93y

Mladá Boleslav

leden 2026



Zkratky použité v textu odůvodnění:

ETL	kontrolní nástroj jednotného standardu územně plánovací dokumentace
KN	katastr nemovitostí
KÚSK	Krajský úřad Středočeského kraje
ppč.	pozemková parcela číslo
PSZ	plán společných zařízení
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR	Politika územního rozvoje České republiky, ve znění č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 8 aktualizace
SDH	sbor dobrovolných hasičů
spč.	stavební parcela číslo
STANDARD	Jednotný standard územně plánovací dokumentace
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPCh	Územní plán Chudíř
ÚSES	územní systém ekologické stability
Z4 ÚPCh	Návrh Změny č. 4 Územního plánu Chudíř
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚ	zastavěné území
ZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. a 16 aktualizace

Obsah textové části

	Zkratky použité v textu odůvodnění	str. 1
a)	Stručný popis postupu pořízení územního plánu,	str. 2
b)	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona,	str. 2
c)	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,	str. 5
d)	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,	str. 5
e)	Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo obsahem změny,	str. 7
f)	Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti,	str. 8
g)	Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,	str. 8
h)	Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,	str. 9
i)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3,	str. 9
j)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení,	str. 11
k)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,	str. 11
l)	Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení,	str. 17
m)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,	str. 17
n)	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění,	str. 18
o)	Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem.	str. 18
p)	Text s vyznačením změn.	
	Poučení	str. 19
	Protokol	str. 20

a) **STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Bude doplněno pořizovatelem.

b) **VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA**

Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Z4 ÚPCh byla zpracována v souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a jeho prováděcích vyhlášek. Byly upraveny formální a legislativní náležitosti ÚP, např. ve smyslu úpravy názvů kapitol a vypuštění těch, které již nejsou součástí ÚPD dle stavebního zákona. Z4 ÚPCh je ÚPD převáděna ze Standardu (dle vyhlášky č. 500/2006 Sb.) do podoby Jednotného STANDARDU (dle vyhlášky č. 157/2024 Sb.). (podrobně viz kap. p).

Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Z4 ÚPCh je vypracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování:

Z4 ÚPCh je řešen požadavek, týkající se převodu ÚPD do STANDARDU a změně funkčního využití ploch změn dle ÚPD a jedné změny funkčního využití v rámci zastavěného území obce. Tyto úpravy ÚPD nemají vliv na hodnoty území. Z4 ÚPCh nedochází ke změnám v takovém rozsahu aby byly v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje – řešením Z4 ÚPCh nedochází z tohoto hlediska ke změně rozsahu vymezeného dle platné ÚPD.

Z4 ÚPCh svým řešením cílí na zvyšování kvality vystavěného prostředí sídla a rozvoj jeho identity a vytváří funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel – řešením Z4 ÚPCh nedochází z tohoto hlediska ke změně rozsahu vymezeného dle platné ÚPD.

Z4 ÚPCh chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury - řešením Z4 ÚPCh nedochází z tohoto hlediska ke změně rozsahu vymezeného dle platné ÚPD.

Úkolem územního plánování je zejména:

- *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty - Z4 ÚPCh nedochází z tohoto hlediska ke změně rozsahu vymezeného dle platné ÚPD;*
- *stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území – Z4 ÚPCh nedochází z tohoto hlediska ke změně rozsahu vymezeného dle platné ÚPD;*
- *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území – Z4 ÚPCh dle požadavku obce prověřila a posoudila potřebu navrhovaných změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území. Z tohoto hlediska Z4 ÚPCh upravila funkční využití některých ploch změn dle ÚPD;*
- *stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství – Z4 ÚPCh nedochází z tohoto hlediska ke změně obsahu vymezeného dle platné ÚPD. ÚPD*

- v mezích stanovených stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy definuje požadavky na plošné a prostorové uspořádání a využívání řešených ploch;
- vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch – Z4 ÚPCh nedochází z tohoto hlediska ke změně obsahu vymezeného dle platné ÚPD;
 - s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu – Z4 ÚPCh umožňuje v nezastavěném území až na výjimky budování OZE;
 - stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu – Z4 ÚPCh nedochází z tohoto hlediska ke změně obsahu vymezeného dle platné ÚPD;
 - prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení – Z4 ÚPCh nerozšiřuje až na jednu výjimku v nezastavěném území plochy změn a z tohoto hlediska nedochází ke změně obsahu vymezeného dle platné ÚPD
 - stanovovat pořadí provádění změn v území – Z4 ÚPCh nedochází z tohoto hlediska ke změně obsahu vymezeného dle platné ÚPD;
 - koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území - Z4 ÚPCh nedochází z tohoto hlediska ke změně obsahu vymezeného dle platné ÚPD;
 - vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření – Z4 ÚPCh nedochází z tohoto hlediska ke změně obsahu vymezeného dle platné ÚPD;
 - vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot – Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu ÚPD;
 - uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu – Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu ÚPD;
 - prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území – Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu ÚPD;
 - vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany – Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu ÚPD;
 - vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch – Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu ÚPD;
 - určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území – Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu ÚPD;
 - regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití – Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu ÚPD;
 - vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis – Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu ÚPD.

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

Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů je obsažen v jednotlivých kapitolách Odůvodnění Z4 ÚPCh, zejména pak v kap. i) a m). V procesu pořizování územně plánovací dokumentace chrání veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů dotčené orgány. Pro postupy podle stavebního zákona, které nejsou správním řízením, vydávají dotčené orgány stanoviska, která jsou závazným podkladem pro opatření obecné povahy vydávaná podle stavebního zákona, s tím, že dle ustanovení § 2 odst. 2 správního řádu dotčený orgán uplatňuje svou pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena.

Z4 ÚPCh je v souladu s právními předpisy ve smyslu týkající se základních použitých pojmů, v požadavcích na vymezení ploch a v uplatněných plochách s rozdílným způsobem využití, je vypracována v souladu s metodickým pokynem MMR ČR.

Z4 ÚPCh je v souladu se zákony:

č. 254/2001 Sb., č. 114/1992 Sb., č. 334/1992 Sb., č. 20/1987 Sb., č. 289/1995 Sb., č. 13/1997 Sb., č. 266/1994 Sb., č. 49/1997 Sb., č. 455/1991 Sb., č. 114/1995 Sb., č. 458/2000 Sb., č. 406/2000 Sb., č. 44/1988 Sb., č. 164/2001 Sb., č. 62/1988 Sb., č. 263/2016 Sb., č. 258/2000 Sb., č. 185/2001 Sb., č. 166/1999 Sb., č. 222/1999 Sb., č. 239/2000 Sb., č. 139/2002 Sb., č. 229/1991 Sb., č. 224/2015 Sb., č. 100/2001 Sb., Sb., - všechny uvedené ve znění pozdějších předpisů.

Bude doplněno po projednání.

Zajišťování ochrany obyvatelstva – civilní ochrana

Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu ÚPD.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

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

d) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vydala pod č. j.: 54539-2024-UVCR formou opatření obecné povahy Územní rozvojový plán (nabytí účinnosti dne 29.10.2024). Dle ustanovení § 319 odst.5, zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) se nepoužije § 73 odst.2 a 3 stavebního zákona.

Územní rozvojový plán na řešeném území vymezuje veřejně prospěšné opatření pro založení prvků ÚSES **NRBK4-6** Řepínský důl (4) - Žehuňská obora (6) pro vedení nadregionálního biokoridoru. Jedná se o chybu Územního rozvojového plánu, dle ZÚR a ÚAP 2024 tento biokoridor zcela míjí řešené území.

Vyhodnocení s politikou územního rozvoje

Z4 ÚPCh je v souladu s celostátními prioritami stanovenými v bodech (14) - (31) PÚR.

Řešené území není dotčeno žádnými koridory a plochami dopravní a technické infrastruktury navrhovanými PÚR. Pro řešené území nevyplývají z PÚR žádné konkrétní požadavky z oblasti dalších úkolů pro územní plánování.

Dle PÚR se a celé území obce Chudíř se vymezuje do **Specifické oblasti SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

ÚP respektuje polohu obce Chudíř ve **Specifické oblasti SOB10**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska **rozvoje výroby energie z energie slunečního záření**. V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy (Zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů – v legislativním procesu).

Požadavek úkolu je naplňován umožnění realizace FVE v zastavěném území a zastavitelných plochách za předpokladu nenarušení kulturních hodnot.

ÚP respektuje polohu ve **Specifické oblasti SOB11**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska **rozvoje výroby energie z větrné energie**. V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy (Zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů – v legislativním procesu). Vymezování akceleračních oblastí je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚKOZ) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Tyto skutečnosti nejsou doposud naplněny.

Požadavek úkolu je naplňován umožnění realizace OZE v nezastavěném území na plochách AU a MU. Charakter a rozsah ostatní druhů ploch v nezastavěném území zde vylučuje realizaci OZE.

čl. 75b. Úkoly pro územní plánování pro SOB9 stanovuje PÚR tyto:

- vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy *orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy*) – Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu ÚPD. Ve Z4 ÚPCh není využito;
- vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině – Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu ÚPD. Ve Z4 ÚPCh není využito;
- vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody – Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu ÚPD. Ve Z4 ÚPCh není využito;
- vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např.

větro lamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů – Z4 ÚPCh nedochází ke změně věcného obsahu ÚPD. Ve Z4 ÚPCh není využito;

- *vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody – Z4 ÚPCh nedochází ke změně věcného obsahu ÚPD. Ve Z4 ÚPCh není využito;*

Z4 ÚPCh je v souladu s PÚR ČR, ve znění č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 9 aktualizace.

Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací kraje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR) byly vydány Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 7. 2. 2012, nabyly účinnosti dne 22. února. 2012, znění 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14, 15. a 16. aktualizace.

Obec Chudíř leží v území, pro které jsou zpracovány ZÚR, které zařazují řešené území do krajinného typu **N07 - krajina výrazně polyfunkční**. ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

N07 - krajina výrazně polyfunkční.

ZÚR vymezují krajiny výrazně polyfunkční v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:

- a) pestrá skladba v krajinné mozaiky, s převahou druhů pozemků snižujících ekologickou stabilitu krajiny;
- b) omezené zastoupení přírodních a kulturních hodnot krajiny;
- c) významné zastoupení zemědělské půdy převážně nižší kvality.

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) zvýšení podílu ploch s vyšším stupněm ekologické stability;
- b) plošně rozsáhlé změny ve využití území podmiňovat realizací kompenzačních opatření k posílení ekologických funkcí krajiny (retence, prostupnost, nelesní zeleň);
- c) vytvářet podmínky pro specifické zemědělské funkce.

Z těchto hledisek Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu ÚPD.

Z hodnot řešeného území ZÚR vymezuje biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců - migrační koridor, ložisko nerostných surovin č.3013900 Chudíř, chráněné ložiskové území č.07530000 Bezno (Mělnická pánev) a dobývací prostor č.70807 Jabkenice. Regionální biocentrum RC 1875 Chudíř navrhované v ZÚR, jako veřejně prospěšné opatření pro vytváření prvků územního systému stability leží mimo řešené území, jedná se o opakující se chybu ZÚR.

Z tohoto hlediska Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu ÚPD.

Z4 ÚPCh je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14, 1. a 16. aktualizace.

e) VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO OBSAHEM ZMĚNY

Zpráva o uplatňování Územního plánu Chudíř za období 9/2016-08/2024 byla schválena Zastupitelstvem obce Chudíř dne 25. 9. 2025 usnesením č. 36/2025

- Aktualizace zastavěného území, případně změna využití v zastavěném území či zastavitelných plochách týkající se drobného narovnání dle skutečného právního stavu dle aktuálních mapových podkladů.

Zastavěné území bylo aktualizováno k 2. 10. 2025 na základě aktuálních mapových podkladů.

- Prověření, popř. upřesnění a doplnění kapitoly: Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, případné možné upřesnění, přeřešení či doplnění kapitol týkající se veřejné infrastruktury, koncepce uspořádání krajiny

a vymezení veřejně staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, popř. aktualizace etapizace území.

Z4 ÚPCh po prověření vypouští z textové části nadbytečné údaje, aktualizuje a doplňuje kapitoly b), c), d), e). Dává do souladu označení ploch RZV s jednotným standardem a u ploch WT, AU a MU upřesňuje podmínky pro jejich využití tak aby byly v souladu se současně platnou legislativou.

- Popřípadě doplnění či upřesnění limitů v území.

Z4 ÚPCh po prověření ÚAP mění limit vzdálenosti od okraje lesa z 50 na 30 m.

- Prověření změny funkčního využití pozemku parc. č. 732/1 o výměře 6377 m² (orná půda – BPEJ IV.), parc.č. 478/3 o výměře 697 m² (zahrada), parc.č. 478/4 o výměře 541 m² (zahrada), parc.č. 732/2 o výměře 160 m² (orná půda – BPEJ IV., V.), vše k.ú. Chudíř z ploch zemědělských všeobecných (AU) a stabilizovaných ploch zeleně – zahrady a sady (ZZ) nacházející se v zastavěném území do ploch zastavitelných pro bydlení venkovské (BV) nebo smíšené obytné venkovské (SV).

Z4 ÚPCh po prověření mění v rámci zastavitelné plochy **Z.4-1** funkční využití výše uvedených pozemků na smíšené obytné venkovské (SV).

- Prověření změny funkčního využití pozemku parc. č. 477/118 o výměře 1770 m² (ostatní plocha) v k.ú. Chudíř ze stabilizovaných ploch zeleně – zahrady a sady (ZZ), které se nachází v zastavěném území na částečně plochy pro bydlení a část na občanské vybavení.

Z4 ÚPCh po prověření mění v rámci transformační plochy **T.4-1** funkční využití výše uvedeného pozemku na občanské vybavení veřejné (OV) a bydlení venkovské (BV).

- Prověření změny funkčního využití části vymezené zastavitelné plochy Z.3.1 a navazující plochy PX nacházející se na pozemcích parc. č. 442/3 v k.ú. Chudíř s tím, že část plochy PX z důvodu urbanistického ztvárnění uzavření blokové zástavby bude prověřena přeřešením do ploch pro rekreaci či bydlení a část plochy Z.3.1 se navrhuje prověřit přeřešení jako částečně plochy pro bydlení, které budou navazovat na území stávající obytné zástavby.

Z4 ÚPCh po prověření rozšiřuje zastavitelnou plochu Z.3-1 (Z.3.1 dle ÚPD) o navazující plochu PX a mění na části funkční využití na bydlení venkovské (BV) a rekreaci individuální (RI).

- Změna č. 4 územního plánu Chudíř nevyžaduje zpracování variant.

f) ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Krajský úřad jako příslušný úřad ve stanovisku (č.j.: 110467/2025/KUSK ze dne 20.08.2025) podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), dle ust. § 45i odst. 1 ZOPK k návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Chudíř za období 09/2016–08/2024 včetně návrhu zadání změny č. 4 uvedl, že **nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality** (uvedené v nařízení vlády č. 318/2013 Sb., o stanovení národního seznamu evropsky významných lokalit) nebo na vyhlášené ptačí oblasti ve smyslu ZOPK, která leží mimo území Agentury ochrany přírody a krajiny ČR.

g) SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Krajský úřad jako příslušný úřad příslušný orgán dle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon

o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon EIA), ve stanovisku (č.j.: 109463/2025/KUSK ze dne 26.08.2025) k předloženému návrhu zadání změny č. 4 územního plánu Chudíř **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 4 územního plánu Chudíř na životní prostředí (tzv. SEA).**

h) STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 106 ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

S ohledem na výše uvedené není stanovisko vydáváno.

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

Obsah textové části s vyznačením změn

Z4 ÚPCh vypouští z obsahu textové části kapitoly h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § odst. 1 katastrálního zákona. Současně s tím i mění označení následujících kapitol. Tento typ VPS současně platná legislativa již neobsahuje.

Zkratky použité v textu výroku.

Z4 ÚPCh aktualizuje seznam zkratk použitých v textu.

Kódy ploch s rozdílným způsobem využití dle STANDARDU

Z4 ÚPCh aktualizuje kódy ploch RZV tak, aby byly v souladu s jednotným standardem dle vyhl. 157/2024 Sb.

a) Vymezení zastavěného území

Z4 ÚPCh odstraňuje nadbytečné údaje a aktualizuje datum vymezení zastavěného území

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

b.1) Koncepce rozvoje území

Z4 ÚPCh odstraňuje nadbytečné údaje, aktualizuje je a dává standardizované jevy dle vyhlášky 500/2006 Sb. do souladu s vyhláškou 157/2024 Sb.

b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu platného ÚPD.

c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.

c.1) Urbanistická koncepce

Z4 ÚPCh ruší ty plochy změn či jejich části, kde došlo k realizaci výstavby a dává standardizované jevy dle vyhlášky 500/2006 Sb. do souladu s vyhláškou 157/2024 Sb.

c.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch transformačních

Z4 ÚPCh odstraňuje nadbytečné údaje, aktualizuje je a dává standardizované jevy dle vyhlášky 500/2006 Sb. do souladu s vyhláškou 157/2024 Sb.

c.3) Systém sídelní zeleně

Z4 ÚPCh odstraňuje nadbytečné údaje a dává standardizované jevy dle vyhlášky 500/2006 Sb. do souladu s vyhláškou 157/2024 Sb.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.

d.1) Veřejná infrastruktura - doprava

Z4 ÚPCh odstraňuje nadbytečné údaje a dává text do souladu s vyhláškou 146/2024 Sb.

d.2) Technická infrastruktura - energetika

Z4 ÚPCh odstraňuje nadbytečné údaje.

d.3) Veřejná infrastruktura - občanské vybavení

Z4 ÚPCh odstraňuje nadbytečné údaje.

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

e.1) Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch

Z4 ÚPCh odstraňuje nadbytečné údaje.

e.2) Územní systém ekologické stability

Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu platného ÚPD.

e.3) Investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu platného ÚPD.

e.4) Migračně významná území

Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu platného ÚPD.

e.5) Prostupnost krajiny

Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu platného ÚPD.

e.6) Protierozní ochrana

Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu platného ÚPD.

e.7) Rekreace

Z4 ÚPCh odstraňuje nadbytečné údaje a mění je podle požadavku obce.

e.8) Ochrana nerostných surovin

Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu platného ÚPD.

e.9) Ekologické zátěže

Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu platného ÚPD.

e.10) Vodní plochy

Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu platného ÚPD.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Z4 ÚPCh doplňuje nadpis k obecným podmínkám prostorového uspořádání vpouští omezení výstavby OZE tak, aby text byl v souladu s vymezenými specifickými oblastmi SOB10 a SOB11.

Z4 ÚPCh upřesňuje a doplňuje podmínky pro využití plochy WT, AU a MU tak, aby byly v souladu se současně platnou legislativou.

Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

Z4 ÚPCh doplňuje možnost výstavby OZE v nezastavěném území u ploch AU a MU tak, aby text byl v souladu s vymezenými specifickými oblastmi SOB10 a SOB11. Charakter a plošný rozsah ostatní druhů ploch v nezastavěném území obce vylučuje realizaci OZE.

- g) **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.**

Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu platného ÚPD.

Z4 ÚPCh vypouští z obsahu textové části kapitoly h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § odst. 1 katastrálního zákona. Tento typ VPS současně platná legislativa již neobsahuje. Současně s tím i mění označení následujících kapitol..

- h) **Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.**

Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu platného ÚPD.

- i) **Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.**

Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu platného ÚPD.

- j) **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 vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.**

Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu platného ÚPD.

- h) **Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.**

Z4 ÚPCh aktualizuje počet listů a výkresů k němu připojené grafické části tak, aby byl v souladu s vyhláškou 147/2024 Sb..

- j) **VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu platného ÚPD.

- k) **VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je zpracováno s přihlédnutím k metodickému pokynu Vyhodnocení zastavitelných ploch z prosince 2022.

Řešené území leží v klidné odlehle části okresu Mladá Boleslav, je stranou od zdrojů hluku ve vzdálenosti cca 15 km. Dostupnost z Mladé Boleslavi je cca 20 min. autem, do Dobrovice je to cca 10 min. Pro vlastníky osobních aut je obec poměrně dobře komunikačně přístupná, bez osobního vozidla je to podstatně horší.

Z demografického vývoje je patrné postupné mládnutí populace a zrychlující se rozvoj obce doprovázený nárůstem počtu obyvatel.

Tab. 1 demografický vývoj obce Ledce za posledních 22 let

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Počet obyvatel	139	141	145	153	172	178	169	182	179	179	189
Přirozený přírůstek	-3	-2	-4	-1	1	1	-2	-1	2	3	1
Saldo migrace	-2	4	8	9	18	5	-7	14	-	-3	9
Podíl obyvatel ve věku 65 a více let na celkovém počtu obyvatel (%)	.	.	.	.	.	.	.	17,0	16,8	16,2	16,9
Počet obyvatel ve věku 65 a více let	30	28	24	26	26	26	28	31	30	29	32
Počet dokončených bytů	-	-	-	-	1	1	1	2	-	-	-
Průměrný věk	44,7	44,1	42,4	41,5	40,8	40,8	41,6	41,1	40,4	40,6	40,4
Počet obyvatel ve věku 15 - 64 let	93	94	101	106	121	126	117	124	119	119	123
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Počet obyvatel	192	198	208	204	209	203	212	227	230	232	247
Přirozený přírůstek	1	3	2	-1	2	-7	5	-3	-1	-2	-
Saldo migrace	2	3	8	-3	3	1	4	16	4	4	15
Podíl obyvatel ve věku 65 a více let na celkovém počtu obyvatel (%)	16,7	18,7	19,7	21,1	20,1	19,7	59,4	59,0	57,8	58,2	60,3
Počet obyvatel ve věku 65 a více let	32	37	41	43	42	40	19,8	18,5	19,6	19,4	18,2
Počet dokončených bytů	2	-	1	1	2	2	-	4	2	1	3
Průměrný věk	40,3	40,3	40,4	41,5	40,9	40,8	40,6	39,1	39,6	39,5	39,6
Počet obyvatel ve věku 15 - 64 let	124	124	127	123	126	123	126	134	133	135	149

k.1) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

ÚPCh vymezuje celkem cca 17,52 ha ploch s funkčním využitím bydlení **BV a SV** což je cca 51,62 % plochy ZÚ. Na tomto území je v současné době dle KN 68 objektů k bydlení, 35 rodinných domů, na jeden objekt připadá cca 0,17 ha včetně komunikací zahrad a ostatních staveb zahrnutých do tohoto funkčního využití území. Podle sčítání obyvatel v roce 2021 zde celkem 94 bytů a z toho 27 bylo neobydlených. Do roku 2024 bylo dostavěno a zkolaudováno 6 bytů rozdíl tří bytů je dán datem jeho kolaudace, kdy tyto byty ještě nebyly zahrnuty sčítání.

ÚPCh vymezuje celkem cca 3,47 ha ploch s funkčním využitím rekreace **RI** což je cca 10,22 % plochy ZÚ. Na tomto území je v současné době 43 jiných staveb s evidenčním číslem a 14 staveb pro rodinnou rekreaci na jeden rekreační objekt připadá cca 0,06 ha včetně komunikací zahrad a ostatních staveb zahrnutých do tohoto funkčního využití území.

Celkový počet v současnosti nezastavěných parcel zahrad s funkčním využitím bydlení a možným napojením na dopravní a technickou infrastrukturu je cca 6. Jedná o ostatní plochy a plochy zahrad v soukromých rukou a bez souhlasu majitelů jsou pro možný rozvoj obce nevyužitelné. Ostatní zdánlivě volné pozemky v ZÚ jsou komunikačně nepřístupné.

Celkový počet v současnosti nezastavěných parcel s funkčním využitím rekreace a možným napojením na dopravní a technickou infrastrukturu jsou 3, leží v soukromých rukou a bez souhlasu majitelů jsou pro možný rozvoj obce nevyužitelné..

k.2) Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Vyhodnocení je pro účely ÚPCh provedeno na základě metodického pokynu Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch z 1. 12. 2022, ve které je srovnána potřeba ploch pro jednotlivé způsoby využití a kapacita území ve vztahu ke způsobu využití, pro které jsou v ÚPCh vymezeny zastavitelné plochy.

k.2.1) **Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení**

k.2.1.1) **Vyhodnocení celkové potřeby nových bytů**

Vnitřní potřeba bytů se primárně odvozuje z demografického vývoje v obci. Ten je určen přirozenou měnou obyvatelstva, tedy počtem zemřelých a nově narozených. Základní potřeba nových bytů se stanovuje na základě vzorce:

rozdíl poloviny počtu mladých 10 až 24 let a poloviny počtu seniorů 65+

Základní vnitřní potřeba nových bytů (tj. $26/2 - 42/2$) = - 8 bytů

(údaje k 31. 12. 2024, zdroj: ČSÚ)

Bytová výstavba a saldo migrace jsou v obci Chudíř v posledních letech výrazně kladné (15), průměrný věk je v obci pouze 39,6 let (průměrný věk v ČR je 42,6 let). To vede k poměrně minimální vnitřní potřebě bytů, neboť starší lidé v obci neuvolní v příštích 15 letech dostatek bytů, který by stačil na hypotetické uspokojení potřeb mladých lidí v obci.

Vyhodnocení odpadu bytů.

konverze bytů na rekreační využití

Byty neobydlené dle SLDB2011: 36 bytů

27 slouží k rekreaci 2 v přestavbě 3 neobyvatelné

Byty neobydlené dle SLDB2021: 27 bytů sloužících k rekreaci

Za 10 let dva byty zrekonstruovány a 3 zdemolovány počet bytů využívaných k rekreaci je stabilní. Odpad bytů z předmětného důvodu tedy není uvažován.

zástavba nevyhovující platné legislativě

V rámci zpracování ÚPCh nebyly identifikovány na území obce žádné plochy, ve kterých by se nacházela obytná zástavba ve střetu s platnou legislativou, a musela by být navržena k relokaci.

zástavba vyhodnocená jako nevyhovující z urbanistických důvodů

V rámci zpracování ÚPCh nebyly identifikovány na území obce žádné plochy, ve kterých by se nacházela obytná zástavba v natolik urbanisticky nevhodných lokalitách, aby byla tato zástavba navržena k relokaci.

demolice bytů vynucené plánovanými investicemi

V rámci zpracování ÚPCh nebyly navrženy žádné záměry na provedení změn v území, které by vyvolaly nutnost demolice stávajících obytných staveb.

odpad bytů: 0 bytů

Stanovení celkové vnitřní potřeby nových bytů

základní potřeba bytů - 8 bytů

odpad bytů 0 bytů

celková vnitřní potřeba nových bytů - 8 bytů

k.2.1.2) **Vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech**

Porovnání struktury bytového fondu

Byty celkem (2021)	v tom			Obydlené byty celkem	v tom		
	v rodinných domech	v bytových domech	v ostatních budovách		v rodinných domech	v bytových domech	v ostatních budovách
94	94	-	-	58	58	-	-

Vyhodnocení struktury bytového fondu

(dle SLDB2021)

- počet osob v obydlích bytech celkem: 211
- počet osob v obydlích bytech v rodinných domech: 211
- podíl osob v rodinných domech: 100 %

velikostní skupina obce	podíl osob žijících v rodinných domech (v %)
do 199 obyvatel	92,11
200 – 499 obyvatel	89,34

Podíl obyvatel v rodinných domech je v rámci odpovídající velikostní skupiny obcí u obce Chudíř vyšší. V rámci vyhodnocení faktoru struktury bytového fondu tak není identifikována žádná vnitřní potřeba po nových bytech.

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu:
0 bytů

Vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů

Při plánování s výhledem na 15 let do budoucna tak vzniká prostor 20 let (2024 – 2039), ve kterém je třeba zohlednit vývoj obsazenosti bytů. Východiskem pro tuto operaci bude vývoj obsazenosti bytů od roku 2021 do roku 2024.

Výpočet dosavadního trendu obsazenosti bytů v letech 2021 – 2024 se provede dle následujícího vzorečku:

počet obyvatel k 31.12. 2024/počet obydlených bytů SLDB 2021+počet dokončených bytů 2021-2024- počet obyvatel k 31.12. 2021/počet obydlených bytů SLDB 2021 - 0,28

počet obydlených bytů dle SLDB 2021: 58
počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 26. 3. 2021: 227
počet dokončených bytů v letech 2021 – 2024: 10
počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 31. 12. 2024: 247
počet obydlených bytů k datu 31. 12. 2024: 68

Obsazenost 2021 3,91

Obsazenost 2024 3,63

Obsazenost 2039 (při lineárním klesání obsazenosti bytu) 1,47

Obsazenost bytů v obci klesá rychleji než v celé ČR, kde klesá průměrná obsazenost bytů o cca 0,1 osobu za 10 let. Je to dáno tím, že se do obce stěhují hlavně mladší rodiny, které nemají potřebu mít více než jedno dítě a poměrně krátkým úsekem sledování tohoto trendu.

Výsledný rozdíl v obsazenosti bytů je následně extrapolován na návrhové období územního plánu. Extrapolaci obsazenosti bytů není možné vždy provést mechanicky. V případě depopulačních obcí, ve kterých již nyní dosahuje hodnota obsazenosti bytů podprůměrných hodnot, je třeba uvážit, zda je další pokles realistický, tedy zda nebude pokles počtu obyvatel v obci spíše způsobovat vybydlování bytového fondu. Extrapolace by tak neměla předpokládat nižší hodnotu než 2,1 os./byt.

Potřeba bytů vyplývající ze snižování obsazenosti bytů je následně vypočtena podle tohoto vzorce:

počet obyvatel v roce 2024/extrapolovanou hodnotou obsazenosti bytu na konci návrhového období ÚP - počet bytů v roce 2024 $247/2,1-68 = 50$

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající ze snižování obsazenosti bytů: + 50

Výsledný výpočet vnitřní poptávky po nových bytech

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu: 0 bytů

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající ze snižování obsazenosti bytů: 50 bytů

Celková vnitřní poptávka po nových bytech: + 50 bytů

k.2.1.3) Vyhodnocení vnější poptávky po bytech

Vyhodnocení dosavadního vývoje migrace

1 Vyhodnocení dosavadního vývoje migrace

Souhrnná hodnota přírůstku stěhováním za posledních 15 let (2010-2024) se následně vydělí očekávanou obsazeností v roce 2039.

přírůstek / úbytek stěhování 2010 - 2024: 74
předpokládaná obsazenost bytů: 2,1

Výchozí výpočet vnější poptávky po nových bytech: 74/2,1 = **35 bytů**

2 Urbanistický korektiv – faktor polohy obce v rámci sídelní struktury, faktor dostupnosti veřejných infrastruktur a faktor dostupnosti pracovištního centra

Vyhodnocení faktoru polohy obce v rámci sídelní struktury je provedeno na základě jediného ukazatele, a to zařazením či nezařazením obce do **rozvojové oblasti vymezené v zásadách územního rozvoje kraje**. Obec Chudíř leží mimo všechny rozvojové osy, oblasti a koridory dopravní a technické infrastruktury.

Rozvojová aktivita obce je dána pouze požadavky jejích obyvatel na bydlení pro sebe a své potomky. V tomto případě nebude uvažován.

Vnější poptávka po nových bytech po aplikaci urbanistického korektivu: + **0 bytů**

k.2.1.4) **Výpočet celkové potřeby nových bytů**

Celková potřeba nových bytů je vypočtena součtem výše vypočtených hodnot:

Celková vnitřní potřeba nových bytů: - 8 bytů
Celková vnitřní poptávka po nových bytech: + 50 bytů
Vnější poptávka po nových bytech: + 35 bytů

Politický korektiv

Obec tento korektiv ve vyhodnocení potřeby nových bytů neuplatňuje. Navržené tempo rozvoje nepředstavuje riziko pro udržitelný rozvoj samotné obce.

Celková potřeba nových bytů: + **77 bytů**

k.2.2) **Vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů**

k.2.2.1) *Výpočtová (100 %) kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení*

Vyhodnocení výpočtové kapacity stabilizovaných ploch

Vyhodnocení výpočtové kapacity nezastavěných proluk ve stabilizovaných plochách

Kapacita nezastavěných proluk ve stabilizovaných plochách byla zjištěna terénním průzkumem území a kalibrována průzkumem nad aktuální leteckou mapou. V obci se nachází 6 proluk, které by mohly být zahrnuty do výpočtové kapacity. 6 bytů

Vyhodnocení výpočtové kapacity zahuštěním stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch

Hlavním východiskem pro vyhodnocení této kapacity je stávající počet domů na území obce. Následně je vyhodnoceno, jaký podíl stávajících domů je umístěn v plochách, jejichž prostorová regulace umožňuje intenzifikaci zástavby (např. je stanovena výšková regulace umožňující zvýšení stávajících staveb o další podlaží anebo se jedná o stávající domy se šikmou střechou bez využitelného podkroví) a kvalifikovaně odhadnut počet bytů, který by mohl novým využitím šikmé střechy pro vestavbu podkroví anebo nástavbou domu například o další podlaží vzniknout. Vychází se přitom zásadně z hodnot celkového počtu domů na území obce dle SLDB 2011. A to z toho důvodu, že u rodinných i bytových domů postavených v uplynulých cca 10 letech (tedy v období od sčítání lidu, domů a bytů provedeného naposledy v roce 2021) nelze předpokládat, že by v příštích několika letech byly nastavovány, přistavovány či nějak zásadně přestavovány tak, že by došlo ke zvýšení jejich kapacity. To však neplatí o domech postavených dříve, například před několika desetiletími, které naopak obvykle vykazují značný potenciál přestavby a modernizace, směřujících často k intenzifikaci využití domů a navýšení počtu bytů.

V obci Chudíř bylo dle SLDB 2011 58 obydlených rodinných domů. Odborným odhadem bylo stanoveno, že 15 % z nich má vzhledem k prostorové regulaci nastavené v ÚPCh potenciál pro dobudování nástavby podkroví. Byť je regulace v ÚPCh nastavena prakticky na celém území

obce na výškovou hladinu 2 nadzemního podlaží včetně podkroví, velká část domů doposud nemá podkroví dostatečně využito. Počítá se přitom průměrně 1 byt na jednu vestavbu do podkroví rodinného domu. Výsledná výpočtová (100 %) kapacita stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch je dána potenciálem 58 RD pro zřízení vestavby bytu do podkroví v počtu 8,7 bytů, tzn. **+ 9 bytů.**

Vyhodnocení výpočtové kapacity zastavitelných ploch

Výpočtová kapacita je stanovena max. hodnotou počtu RD na zastavitelnou plochu Z.2 - 4RD, Z.3 - 1RD, Z.5 - 9RD, Z.3-1 - 9RD. Z.4-1 - 8RD. Výsledná výpočtová (100 %) kapacita zastavitelných ploch je stanovena na max. + 31 nových bytů v rodinných domech, celkem tedy: **+ 31 nových bytů**

Vyhodnocení celkové výpočtové kapacity území pro rozvoj bydlení

výpočtová (100 %) kapacita proluk ve stabilizovaných plochách je stanovena	+ 6 bytů
výpočtová (100 %) kapacita stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch	+ 9 bytů
výpočtová (100 %) kapacita ploch přestavby a zastavitelných ploch:	+ 31 bytů
celkem:	+ 46 bytů

k.2.2.2) *Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených pro rozvoj bydlení*

Za uplynulých 20 let se postavilo v obci Chudíř 23 bytů. Tuto hodnotu je třeba vydělit tzv. středním počtem obyvatel, tedy počtem obyvatel k datu 31. 12. 2015, který byl 198 obyvatel. Podíl je pak nutné vynásobit 1 000 a vyjde tempo výstavby obce Chudíř 116 bytů / 1000 obyvatel / 20 let. Obec se tak zcela jasně řadí do kategorie obcí velmi rozvojových s výchozí hladinou míry pravděpodobnosti využití ploch 80 %.

Stanovení míry pravděpodobnosti využití nezastavěných proluk ve stabilizovaných plochách

Výsledná skutečná (redukovaná) kapacita zahuštění stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch tj. 6 bytů x 80% je stanovena na **+ 5 bytů.**

Stanovení míry pravděpodobnosti zahuštění stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch

Předpokládaný počet bytů vzniklých v rámci intenzifikace zástavby v obci s průměrným stářím zástavby rodinných domů a reálnou rozvojovou atraktivitou odpovídá cca 15 % z předpokládaného celkového počtu nových bytů tj. 9 bytů x 15% **+ 1 byty**

Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití zastavitelných ploch

Vzhledem k tomu, že navrhovaná kapacita zastavitelných ploch je částečně v souladu s požadavky majitelů dotčených pozemků a obce, lze předpokládat, že v průběhu 15 let je míra pravděpodobnosti využití zastavitelných ploch rovna 80 % tj. 31 bytů x 0,8. **25 bytů**

Celková skutečná (redukovaná) kapacita území pro rozvoj bydlení je součtem skutečné (redukované) kapacity nezastavěných ploch ve stabilizovaných plochách, skutečné (redukované) kapacity zahuštěním stávající zástavby a skutečné (redukované) kapacity ploch změn:

skutečná (redukovaná) kapacita proluk ve stabilizovaných plochách	+ 5 bytů
skutečná (redukovaná) kapacita stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch	+ 1 byty
skutečná (redukovaná) kapacita ploch přestavby a zastavitelných ploch:	+ 26 bytů
celkem:	32 bytů

k.2.3) Závěrečná bilance

celková potřeba nových bytů (k.2.1.4)	77 nových bytů
x	
skutečná (redukovaná) kapacita ploch a celková potřeba nových bytů vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení (k.2.2.2)	32 nových bytů

Ze závěrečné bilance vyplývá, že skutečná (redukovaná) kapacita nových bytů dle návrhu ÚPCh je menší než je vypočtená potřeba nových bytů v návrhovém období ÚPCh. Řešené území má potenciál a rezervu 45 bytů pro vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení tak aby byly v souladu s veřejným zájmem a současně platnou legislativou.

k.2.3) Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch rekreace individuální

V případě návrhu zastavitelných ploch jiných než pro bydlení, je nutné při tomto vyhodnocení postupovat odlišným způsobem. Nelze vyhodnocovat veškeré plochy agregovaně s tím, že je v zásadě jedno, kde se bude požadovaná funkce na území obce naplňovat. U vymezení nových zastavitelných ploch pro jiné způsoby využití je tak vždy třeba jednotlivě vyhodnotit, zda je jejich konkrétní vymezení potřeba a zda nelze předpokládaný záměr realizovat v jiných k tomu příslušných plochách na území obce.

Území obce Chudíř je poměrně vyhledávanou rekreační oblastí na Mladoboleslavsku. ÚPCh vymezuje cca 3,47 ha stabilizovaných ploch určených k rekreaci individuální RI. Na základě požadavků občanů a obce vymezuje zastavitelné plochy RI v rozsahu cca 0,92 ha, které navazují na plochy stabilizované. Pravděpodobnost míry využití těchto zastavitelných ploch v průběhu 15 let vymezených v souladu s požadavky majitelů velmi vysoká.

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

Z4 ÚPCh nedochází ke změně obsahu platného ÚPD.

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

m.1) údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně.

Z4 ÚPCh mění či upravuje plochy změn v celkovém rozsahu 2,2433 ha z toho činí předpokládaný zábor půdního fondu 1,0296 ha. Podrobné údaje jsou uvedeny v tabulkách záboru.

m.2) Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení.

Z4 ÚPCh zasahuje plochami změn do těchto do uskutečněných investic do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti 0,5016.

m.3) Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení.

Z4 ÚPCh nemění jejich počet a ani do nich nezasahuje navrhovanou rozvojovou plochou.

m.4) Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení.

Z4 ÚPCh nemění uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny. V řešeném území byly provedeny pozemkové úpravy, které jsou součástí ÚPCh a Z4 ÚPCh do nich nezasahuje.

m.5) Znázornění průběhu hranic územních obvodů obcí a hranic katastrálních území
Řešené území je tvořeno jedním katastrem, v grafické části je řešené území na všech výkresech vyznačeno dle STANDARDU.

m.6) Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů.

Z4 ÚPCh je řešena zkráceným postupem na základě požadavku obce v jedné variantě. Variantní řešení nebylo požadováno.

Z4 ÚPCh vymezuje jednu novou zastavitelnou plochu Z.4-1 v rozsahu 0,7813 ha. Rozšiřuje zastavitelnou plochu Z.3-1 dle ÚPCh o 0,3483 ha a mění funkční využití na celkové ploše 1,2851 ha. V rámci transformační plochy T.4-1 mění funkční využití v celém jejím rozsahu 0,1769 ha bez požadavku na zábor půdního fondu, neboť leží na ostatní ploše.

K předpokládanému zábor půdního fondu dochází u následujících ploch změn:

Z.3-1	Celkem 0,348 ha	v ZPF 0,348 ha	TTP 0,021/V	orná půda 0,327/V	-
--------------	-----------------	----------------	-------------	-------------------	---

V rámci této transformační plochy se na základě požadavku obce mění PX - veřejné prostranství jiné na RI - rekreace individuální. Ostatní funkční změny na Z.3-1 jsou bez požadavků na zábor půdního fondu, protože jsou již součástí ploch změn dle ÚPCh.

Z.4-1	Celkem 0,781 ha	v ZPF 0,781 ha	zahrada 0,123/IV	orná půda 0,654/IV	meliorace 0,502
--------------	-----------------	----------------	------------------	--------------------	-----------------

V rámci této transformační plochy se na základě požadavku obce mění ZZ - zeleň zahradní a sadová, AU - zemědělská všeobecná na SV - smíšené obytné venkovské. Plocha je ekonomicky napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu obce a přímo navazuje na zastavěné území, jehož kapacita pro bydlení je téměř vyčerpána. Jedná se o budoucí prioritu veřejného zájmu při využití půdního fondu nižší kvality.

m.7) U sídelních útvarů a zón znázornění průběhu hranic současně zastavěného území obce ke dni zpracování návrhů řešení územně plánovací dokumentace, hranic pozemkové držby jednotlivých právnických a fyzických osob, tras základních zemědělských účelových komunikací a územních a ekologických záměrů vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav, popřípadě vyznačení jejich předpokládaného porušení.

Ve výkresové části je zobrazeno zastavěné území dle STANDARDU.

Ve výkresové části jsou zobrazeny hranice pozemkové držby jednotlivých právnických a fyzických osob.

Ve výkresové části jsou zobrazeny hranice výhradního ložiska nerostných surovin č.3013900 Chudíř, chráněného ložiskové území č.07530000 Bezno (Mělnická pánev) a dobývacího prostoru č.70807 Jabkenice.

• Ochrana lesního půdního fondu

Z4 ÚPCh nezasahuje do plochy pupfl. Do plochy ve vzdálenosti 30 m od hranice lesa zasahují části zastavitelných ploch vymezených ÚPCh Z.3-1, Z.3-2, Z.5 a Z.7 a ploch transformačních T.3-2 a T.3-3.

Katastrální území: Chudíř				Třídění dle lokality a funkčního využití				
číslo lokality	Způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)		
			orná půda	trvalé travní porosty	zahrada	IV.	V.	meliorace
Z..4-1	SV smíšené obytné venkovské	0,7813	-	-	0,1276	0,1276	-	0,0029
			0,6537			0,6537		0,4987
Z.4-1 celkem		0,7813	0,0000	0,0000	0,1276	0,1276	0,0000	0,4987
Z.3-1	RI rekreace individuální	0,3483	-	0,0209	-	-	0,0209	-
			0,3274				0,3274	
Z.3-1 celkem		0,3483	0,3274	0,0209	0,0000	0,0000	0,3483	0,0000
Celkem předpokládaný zábor zpf		1,1296	0,3274	0,0209	0,1276	0,1276	0,3483	0,4987

n) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po projednání.

o) POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Územní plán Chudíř byl změnou č. 3 zkonvertován do STANDARDU dle vyhlášky 500/2006 Sb. Z4 ÚPCh dává standardizované jevy ÚPD do souladu s jednotným standardem dle vyhlášky 147/2024 Sb.

p) TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Z4 ÚPCh je zpracována formou srovnávacího textu a srovnávací text není třeba opakovat v odůvodnění.

P O U Č E N Í

Proti Změně č. 4 Územního plánu Chudíř vydané formou opatření obecné povahy nelze, v souladu s ustanovením § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, podat opravný prostředek.

.....
Michal Vitmajer
starosta obce
Chudíř

.....
Zuzana Sluková
místostarostka obce
Chudíř