

Změna č. 4 Územního plánu Lysá nad Labem

textová část

Návrh pro veřejné projednání (§ 55b)

DATUM

III/2023

PARE

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Lysá nad Labem
Husovo náměstí 23
289 22 Lysá nad Labem

OBJEDNATEL:

Město Lysá nad Labem
Husovo náměstí 23
289 22 Lysá nad Labem

PROJEKTANT:

Ing. Eduard Žaluda
(č. autorizace: 4077)

ZHOTOVITEL:

ŽALUDA, projektová kancelář
Železná 493/20, 110 00 Praha 1
kancelář: Na Březince 1515/22, 150 00 Praha – Smíchov
tel.: 737 149 299
e-mail: eduard.zaluda@gmail.com

AUTORSKÝ KOLEKTIV:

Ing. Eduard Žaluda
RNDr. Ing. Miroslav Vrtiška, Ph.D.
Ing. arch. Alena Švandelíková
Ing. arch. Rostislav Aubrecht
Mgr. Michal Bobr

DATUM:

březen 2023

TEXTOVÁ ČÁST

ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU LYSÁ NAD LABEM

- (1) Změna č. 4 Územního plánu Lysá nad Labem (dále jen „Změna č. 1“) mění Územní plán Lysá nad Labem, který nabyl účinnosti dne 18. 6. 2014, změněný
- Změnou č. 1 Územního plánu Lysá nad Labem, která nabyla účinnosti dne 9. 8. 2018 a
 - Změnou č. 1A Územního plánu Lysá nad Labem, která nabyla účinnosti dne 29. 12. 2017
- takto:**
- (1.1) V kapitole „c. Urbanistická koncepce“, odrážce „Základní členění území města“, pododrážce „území rozvojová – zastavitelné plochy“, bodu „IV. jihovýchod – Družstevní“:
- doplňuje odrážky:
- „- komerční vybavenost [162]“
- (1.2) V kapitole „c.01 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“, podkapitole: „c.01.1 Zastavitelné plochy“, bodu „IV. jihovýchod – Družstevní“:
- doplňuje v prvním řádku text:
- „162“
- a zároveň v první odrážce (využití plochy) doplňuje pododrážku s textem:
- „- OK – komerční vybavenost“
- a zároveň ve druhé odrážce (specifické podmínky využití) doplňuje pododrážky s textem:
- „- využitím lokality 162 pro komerční vybavenost nedojde k dotčení ulice K Borku (její dopravní a obslužný charakter zůstane zachován) a při západní hranici lokality 162 bude zajištěna prostupnost do plánovaného lesoparku (lokality 22b)
- na částech lokality 162 mimo umístované stavby realizovat výsadbu ochranné zeleně
 - nová prodejna v lokalitě 162 bude umístěna mezi parkovištěm prodejny a ulicí K Borku, a to delší stranou podél této ulice (hluková a optická bariéra ke stávající bytové zástavbě)“
- (1.3) V kapitole „d. Koncepce veřejné infrastruktury“, podkapitole: „d.01 Občanská vybavenost“, ve druhé odrážce, v části textu „komerční vybavenost“:
- doplňuje pododrážku s textem:
- „- lokalita 162 (obchod marketového typu – Družstevní)“
- (1.4) V kapitole „f. Plochy s rozdílným způsobem využití“, podkapitole: „f.04 Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití“, v oddílu „I. zastavěné území a zastavitelné plochy“, v části „Veřejná infrastruktura – plochy občanského vybavení“:
- doplňuje ve třetí odrážce přípustného využití ploch komerční vybavenosti (OK) text:
- „veřejná prostranství a“
- (1.5) V kapitole „f. Plochy s rozdílným způsobem využití“, podkapitole: „f.02 Vybrané použité pojmy“:
- doplňuje odrážku s textem (definici pojmu „ochranná zeleň“):
- „- Ochranná zeleň – zeleň účelově zaměřená na snížení negativních vlivů různých provozů a zařízení. Vegetace ochranné zeleně plní nejčastěji funkci ochranné clony – psychologické, hygienické, protihlukové apod. Ochranná zeleň slouží zejména k odclonění dopravních staveb a oddělení rušících provozů od obytné zástavby, ploch občanského vybavení, rekreace, sportu apod.“

(2) Údaje o počtu listů Změny č. 4 územního plánu a výkresů grafické části:

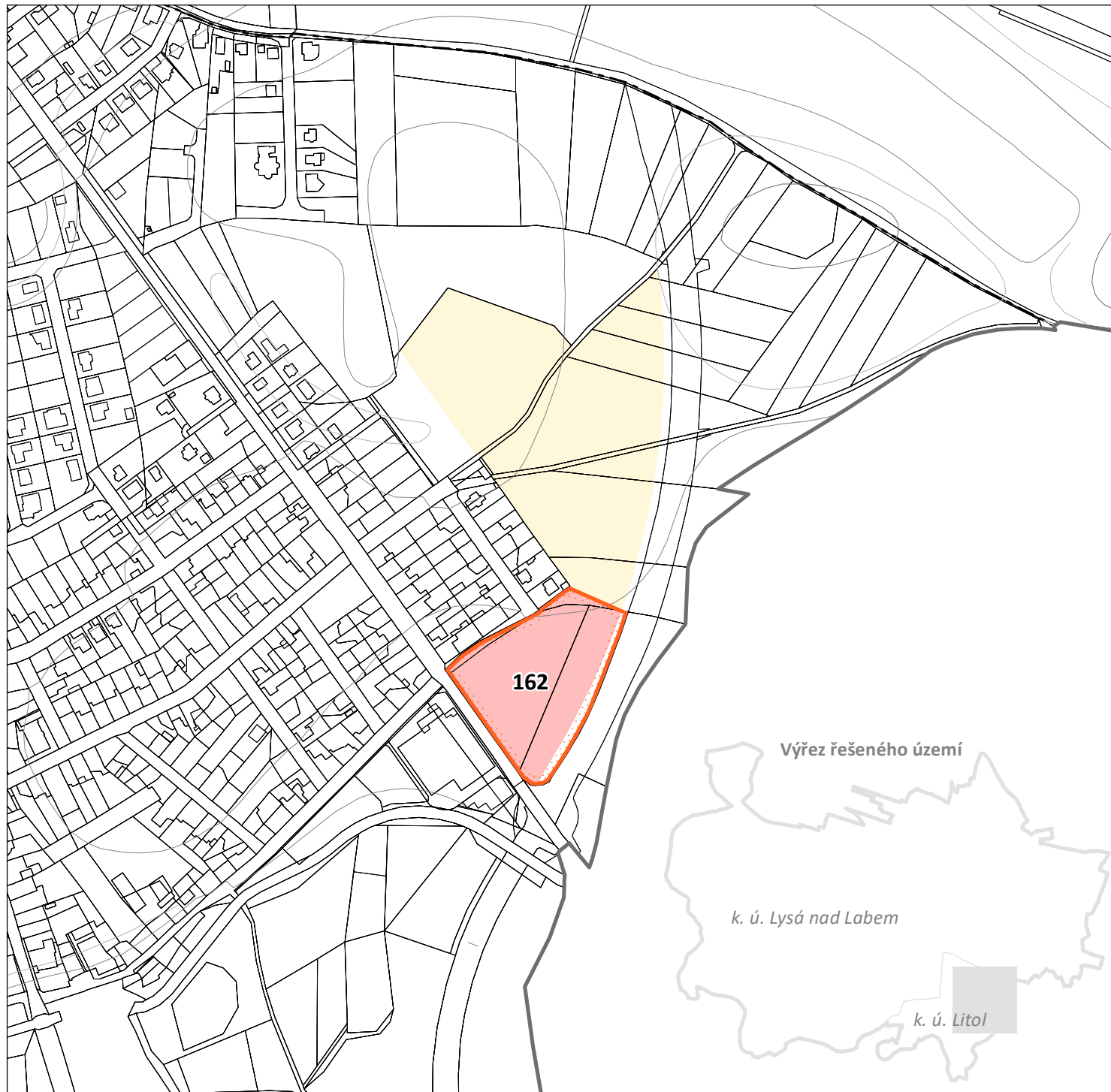
Změna č. 4 Územní plán obsahuje 2 titulní listy a 2 číslované strany.

Grafická část Změny č. 4 Územního plánu obsahuje 2 výkresy (výřezy):

- | | | |
|---|--|------------------|
| 1 | Výkres základního členění území (1 výřez včetně legendy) | měřítko 1: 5 000 |
| 2 | Hlavní výkres (1 výřez včetně legendy) | měřítko 1: 5 000 |

GRAFICKÁ ČÁST

ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU LYSÁ NAD LABEM



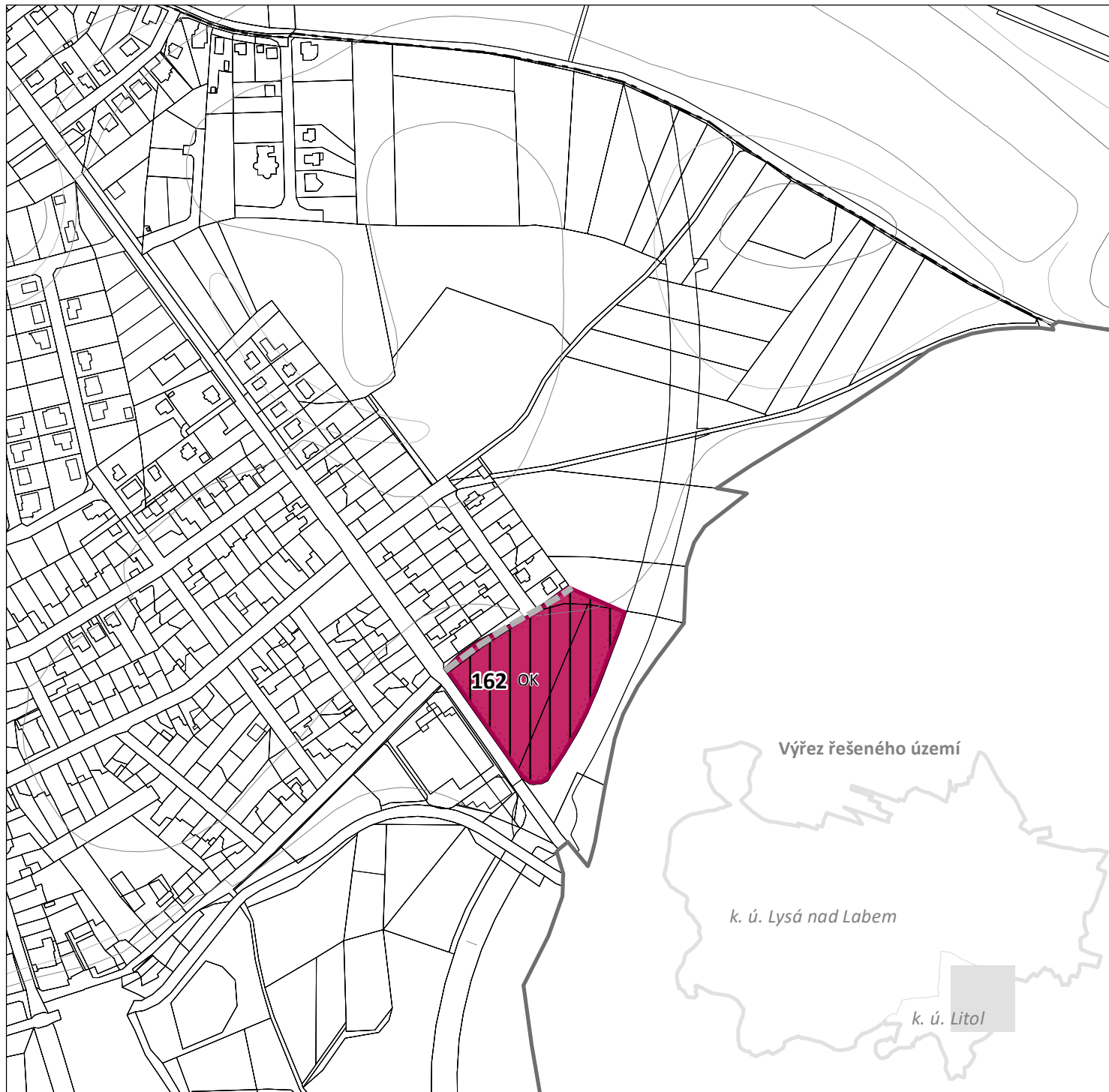
HRANICE

-  administrativní hranice města
-  hranice katastrálního území
-  162 hranice a označení zastavitelné plochy

PLOCHA S PODMÍNKOU ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

-  část plochy se zrušením podmínky zpracování územní studie
-  aktualizovaná plocha s podmínkou zpracování územní studie

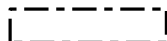
1 / VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU LYSÁ NAD LABEM



HRANICE



administrativní hranice města



hranice katastrálního území



hranice a označení zastavitelné plochy

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stabilizované
plochy

plochy
změn



OK - komerční vybavenost

DOPRAVA

návrh



místní komunikace, ulice

2 / HLAVNÍ VÝKRES

ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU LYSÁ NAD LABEM

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU LYSÁ NAD LABEM

1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Bude doplněno.

2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna č. 4 nemění využívání řešeného území z hlediska širších vztahů v území. Postavení obce v systému osídlení, vazby na sousední katastry, funkce regionálního a nadregionálního ÚSES, ani vztahy nadmístní veřejné infrastruktury nejsou dotčeny.

3 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

3.1 Vymezení řešeného území

Řešeným územím Změny č. 4 je plocha v katastrálním území Litol, které spadá do správního území města Lysá nad Labem.

3.2 Vymezení zastavěného území

Změna č. 4 nemění rozsah zastavěného území. Důvodem je souběžné pořizování Změny č. 3 ÚP Lysá nad Labem (dále jen Změna č. 3), v rámci které je hranice zastavěného území aktualizována (aktuálně k datu 13. 3. 2020 v etapě pro veřejné projednání) v souladu s ust. § 58 stavebního zákona s vazbou na katastrální zákon. Změna č. 3 je ve fázi vyhodnocování veřejného projednání. Stávající zastavěné území, vymezené Územním plánem Lysá nad Labem ve znění změn č. 1 a 1A k datu 30. 4. 2017, je Změnou č. 4 respektováno.

3.3 Odůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Změna č. 4 nemění a respektuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, stanovenou Územním plánem Lysá nad Labem v kapitole b. Řešení Změny č. 4 je v souladu se stanovenými zásadami koncepce rozvoje území.

3.3.1 Ochrana kulturních, hospodářských a přírodních hodnot

Ochrana kulturních hodnot

Nemovité kulturní památky, městská památková zóna ani další zájmové objekty památkové péče nejsou Změnou č. 4 měněny.

Hospodářské hodnoty

Hospodářské hodnoty, jejichž ochrana je stanovena Územním plánem Lysá nad Labem, nejsou Změnou č. 4 měněny.

Přírodní hodnoty

Přírodní hodnoty, jejichž ochrana je stanovena Územním plánem Lysá nad Labem, jsou Změnou č. 4 respektovány a nejsou měněny.

3.4 Odůvodnění urbanistické koncepce

Změna č. 4 nemění a respektuje zásady urbanistické koncepce stanovené Územním plánem Lysá nad Labem v kapitole c. V souvislosti s vymezením zastavitelné plochy pro komerční vybavenost 162 (OK) je doplněno její vymezení v rámci podkapitoly Základní členění města v rozvojovém území IV. jihovýchod – Družstevní, v rámci které je lokalizována.

3. 4. 1 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Na podkladu základních prvků urbanistické struktury města, kterými jsou jednotlivé funkčně a prostorově sevřené celky, doplňuje rozvojové území následujícím způsobem:

Změna č. 4 vymezuje následující zastavitelnou plochu:

Označení zastavitelné plochy: 162

Katastrální území: Litol

Plocha s rozdílným způsobem využití: komerční vybavenost (OK)

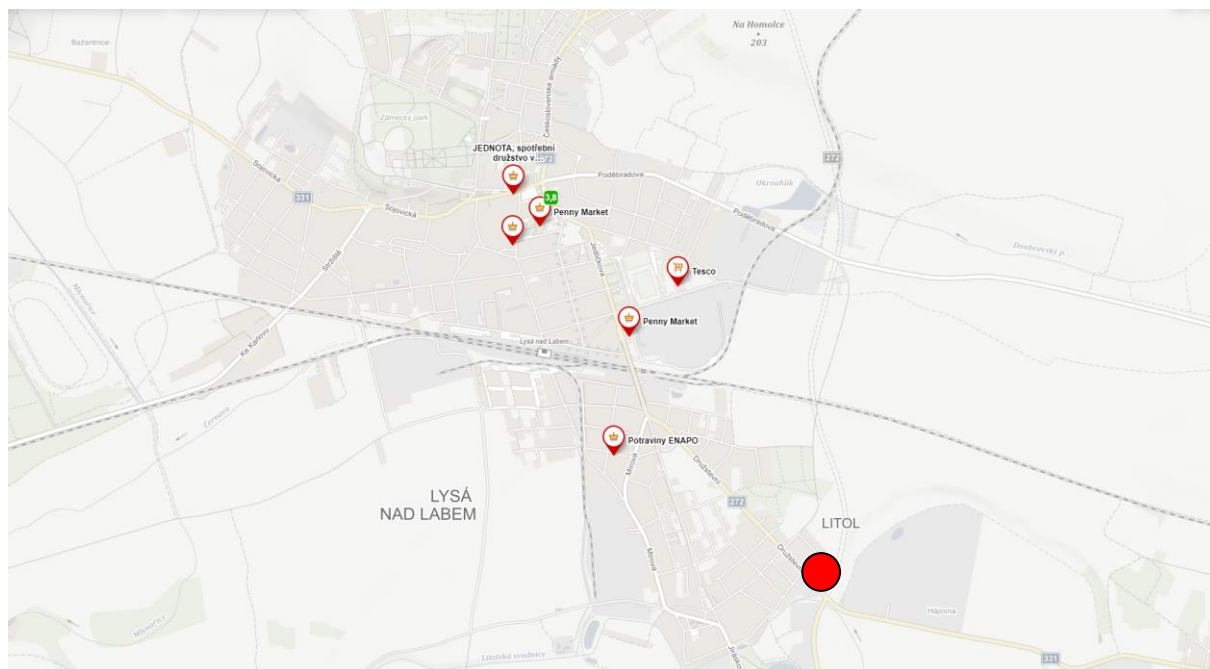
Výměra zastavitelné plochy: 1,5310 ha

Limity využití území: záplavové území, vrchní vedení VN včetně OP, OP vodního zdroje II. stupně, ochranné pásmo dopravy, OP nadregionálního biokoridoru

Odůvodnění vymezení plochy

Plocha je vymezena za účelem vytvoření podmínek pro realizaci zařízení komerční občanské vybavenosti – prodejny LIDL. Rozvoj ploch občanského komerčního občanského vybavení je ve veřejném zájmu. Zastavitelná plocha 162 přímo navazuje na záměr výstavby silničního obchvatu města (východně), ze severu přiléhá k navržené ploše pro lesopark (lokalita 22b) a ze západu sousedí s rezidenční zástavbou v ulici K Borku. Jižním směrem sousedí předmětná lokalita přes silnici II/272 (ul. Družstevní) se stabilizovaným areálem zahradnictví (VZ.1). Navržené funkční využití lokality tedy není v kolizi se sousedními plochami. Lokalizace záměru (supermarket) v místě křížení městské radiály s budoucím obchvatem je současně vhodná i z urbanistického hlediska.

Pro záměr výstavby velkoprodejny je zpracována zastavovací a hmotová studie jako podklad pro změnu územního plánu (*Prodejna LIDL Lysá nad Labem – zastavovací a hmotová studie R03, zpracovatel: REAL design, 04/2021*), která by měla zajistit kvalitní a komplexní vyřešení prostorových a funkčních parametrů záměru. Cílem návrhu pro umístění prodejny LIDL je dle uvedené studie „respektovat uliční čáry a současně vytvořit protihlukovou bariéru vlastním objektem prodejny, zejména hlukem z parkoviště, vzhledem ke stávající nízkopodlažní zástavbě (RD)“ a dále „doplnit dosud chybějící občanskou vybavenost pro stávající rezidenční zástavbu.“ Deklarovanou absenci předmětného charakteru komerční občanské vybavenosti v širším území dokládá níže uvedený obr., zobrazující lokalizaci obchodů s potravinami marketového typu (potraviny) ve městě:



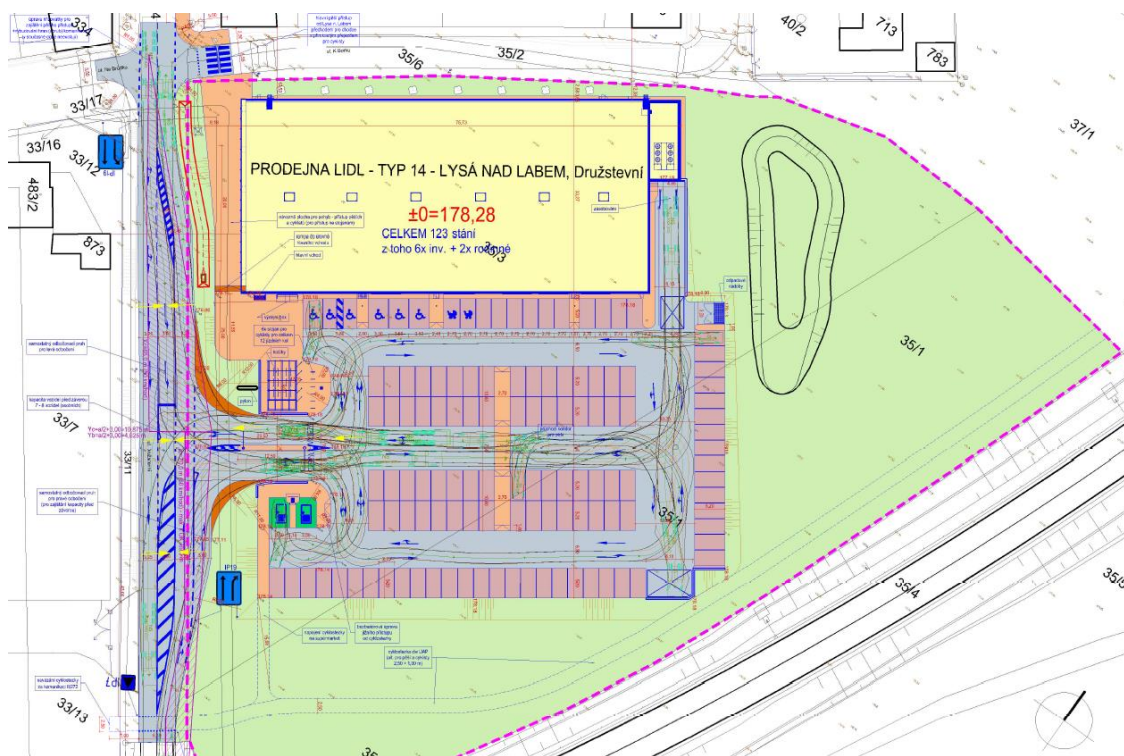
Obr.: Lokalizace obchodů s potravinami ve městě (zdroj: mapy.cz)

Pozn.: Řešená lokalita (lokalizace plochy 162) je zobrazena červeným bodem

Studie navrhuje orientovat prodejnu a její vstupní průčelí podélnou osou kolmo na hlavní příjezdovou komunikaci (ul. Družstevní). Navržené řešení umožňuje v parteru podél chodníku umístit doplňkové služby a svým prostorovým uspořádáním respektuje územní připravenost na vybudování cyklotrasy i prostoru pro nástup do relaxační zóny (plánovaný lesopark v lokalitě 22b). Před fasádou prodejny na západní straně (při ulici K Borku) je naplánováno vysazení jednořadé uliční aleje se stromy s malou korunou. V rámci plochy má být současně realizována retenční nádrž a parková úprava. Grafické znázornění komplexního urbanistického řešení lokality, včetně širších vztahů v lokalitě zobrazují výřezy z výkresů uvedené studie níže:



Obr.: Situace širších vztahů – letecký snímek (Prodejna LIDL Lysá nad Labem – zastavovací a hmotová studie R03, REAL design, duben 2021)



Obr.: Situace stavby (Prodejna LIDL Lysá nad Labem – zastavovací a hmotová studie R03, REAL design, duben 2021)

Změna č. 4 nad rámec prostorových požadavků plochy pro prodejnu a související využití dle výše uvedené studie vymezuje plochu OK 162 také v rozsahu části pozemků p. č. 37/1, 37/2 a 37/3, a to za účelem vymezení kompaktní rozvojové plochy a zamezení ponechání zbytkové plochy bez efektivního způsobu obhospodařování. Souvislosti způsobu vymezení zastavitelné plochy 162 (OK) v rámci řešení Změny č. 4 prezentuje níže uvedený obrázek:



Obr.: Územní plán – zakres návrhu stavby (zdroj podkladu: Prodejna LIDL Lysá nad Labem – zastavovací a hmotová studie R03, REAL design, duben 2021)

Pozn.: červený polygon zobrazuje prostorové nároky na výstavbu záměru dle uvedené studie, fialový polygon zobrazuje části pozemků zahrnuté do plochy OK nad rámec potřeby dle studie

Vzhledem ke skutečnosti, že lokalita sousedí s plochou pro plánovaný lesopark a s přihlédnutím k dopravní a obslužné funkci ulice K Borku vymezuje Změna č. 4 při západní hranici plochy 162 linii místní komunikace, ulice, která respektuje stávající ulici K Borku a zajišťuje propojení do plánovaného lesoparku v lokalitě 22b (ZO.1). Současně je z uvedených důvodů stanovena související specifická podmínka využití plochy 162 ve znění „využitím lokality 162 pro komerční vybavenost nedojde k dotčení ulice K Borku (její dopravní a obslužný charakter zůstane zachován) a při západní hranici lokality 162 bude zajištěna prostupnost do plánovaného lesoparku (lokalita 22b)“. V souvislosti s uvedenou podmínkou jsou doplněny regulativy (podmínky využití) ploch OK, kdy Změna č. 4 doplňuje přípustné využití ploch o umožnění veřejných prostranství. V návaznosti na prověření požadavku na obsah změny (viz kapitola 9) Změna č. 4 stanovuje specifickou podmínku využití v ploše 162 na realizaci ochranné zeleně pro prostorové oddělení areálu komerční občanské vybavenosti a plánovaného silničního obchvatu s vazbou na plánovaný lesopark v sousedních plochách.

Plocha 162 je dopravně přímo přístupná z ulice Družstevní (silnice II/272), ze které bude realizován hlavní dopravní přístup. Záměr dopravního řešení počítá s aktuálními podklady, které jsou předmětem vydaného územního rozhodnutí na silniční obchvat města a v plné míře jej respektuje. Plocha je lokalizována v přímé vazbě na zastavěné území, z urbanistického hlediska vhodně doplňuje kompaktní tvar města

a dokončuje jeho jihovýchodní hranici při plánovaném silničním obchvatu. Plocha je vymezena v návaznosti na veškeré sítě technické infrastruktury, provozované v dané části sídla.

3. 4. 2 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Změna č. 4 nemění vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

3. 4. 3 Vymezení ploch podmíněných uzavřením dohody o parcelaci

Změna č. 4 nevymezuje plochy podmíněné uzavřením dohody o parcelaci.

3. 4. 4 Vymezení ploch a koridorů pro vypracování územní studie

Změna č. 4 nevymezuje nové plochy s podmínkou zpracování územní studie.

Změna č. 4 vymezuje novou zastavitelnou plochu 162 (OK) v části plochy, pro kterou byla stanovena podmínka zpracování územní studie v rámci stávajícího územního plánu. Jedná se o územní studii pro zastavitelnou plochu *IV. jihovýchod – Družstevní: pro lokality 21b+22b (příměstský lesopark)*. Vzhledem ke skutečnosti, že Změna č. 4 mění část lokality, pro kterou je požadováno zpracování předmětné územní studie a současně s přihlédnutím ke zpracování zastavovací a hmotové studie (viz oddíl 3.4.1 tohoto odůvodnění) pro plochu řešenou Změnou č. 4, ruší Změna č. 4 podmínku zpracování územní studie v rozsahu nově vymezené zastavitelné plochy 162.

Aktualizovaný rozsah plochy s podmínkou zpracování předmětné územní studie zobrazuje výkres č. 1 (Výkres základního členění území) grafické části Změny č. 4.

3. 4. 5 Vymezení ploch a koridorů pro vypracování regulačního plánu

Změna č. 4 nemění vymezení ploch a koridorů s podmínkou vydání regulačního plánu.

3. 4. 6 Vymezení významných staveb s podmínkou vypracování dokumentace autorizovaným architektem

Změna č. 4 nevymezuje významné stavby s podmínkou vypracování dokumentace autorizovaným architektem.

3. 5 Civilní ochrana, obrana státu, požární ochrana a další specifické požadavky

Koncepce civilní ochrany, obrany státu a požární ochrany stanovená Územním plánem Lysá nad Labem není Změnou č. 4 měněna. Nejsou vymezeny plochy pro obnovovací, záchranné a likvidační práce.

3. 6 Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

3. 6. 1 Občanská vybavenost

Koncepce veřejné infrastruktury v oblasti občanské vybavenosti, stanovená Územním plánem Lysá nad Labem, je Změnou č. 4 respektována a v souladu se stanovenými zásadami je vymezena nová zastavitelná plocha komerční vybavenosti 162 (OK). Konkrétním záměrem v ploše je vytvoření podmínek pro realizaci prodejny marketového typu. Podrobné odůvodnění plochy 162 uvádí oddíl 3.4.1.

V souvislosti s vymezením výše uvedené zastavitelné plochy je doplněno její určení v kapitole d. Koncepce veřejné infrastruktury, v rámci podkapitoly d.01 Občanská vybavenost do výčtu ploch vybavenosti s převahou zařízení podnikatelského charakteru (komerční vybavenost).

3. 6. 2 Dopravní infrastruktura

Změnou č. 4 není koncepce veřejné infrastruktury v oblasti dopravní infrastruktury stanovená Územním plánem Lysá nad Labem měněna. Dopravní napojení nově vymezené zastavitelné plochy 162 je popsáno v oddílu 3.4.1 tohoto odůvodnění.

3. 6. 3 Technická infrastruktura

Koncepce veřejné infrastruktury v oblasti technické infrastruktury stanovená Územním plánem Lysá nad Labem není změnou č. 4 měněna. Změna č. 4 respektuje veškeré stávající sítě veřejné infrastruktury včetně jejich ochranných pásem v řešeném území.

3. 6. 4 Veřejná prostranství

Koncepce veřejné infrastruktury v oblasti veřejných prostranství stanovená Územním plánem Lysá nad Labem není změnou č. 4 měněna.

3. 7 Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny, ÚSES

Koncepce uspořádání krajiny stanovená Územním plánem Lysá nad Labem není změnou č. 4 dotčena.

3. 8 Odůvodnění ploch s rozdílným způsobem využití

3. 8. 1 Rozhodování o využití ploch

Změna č. 4 nemění stanovené rozhodování o využití ploch.

3. 8. 2 Vybrané použité pojmy

Změna č. 4 doplňuje definici pojmu „ochranná zeleň“ za účelem jednoznačného výkladu tohoto pojmu, a to vzhledem ke skutečnosti, že realizace ochranné zeleně je zakotvena v podmínkách využití zastavitelné plochy, resp. lokality 162, vymezené Změnou č. 2.

Definice ostatních pojmů, vymezených v ÚP Lysá nad Labem, nejsou řešením Změny č. 2 dotčena.

3. 8. 3 Přehled ploch s rozdílným způsobem využití a kódy jejich regulativů

Změna č. 4 nemění výčet ploch s rozdílným způsobem využití.

3. 8. 4 Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití

V rámci stanovených regulativů ploch s rozdílným způsobem využití, vymezených v zastavěném území a v zastavitelných plochách, Změna č. 4 doplňuje přípustné využití ploch komerční vybavenosti (OK) o „veřejná prostranství,“ a to v rámci stanoveného přípustného využití „plochy veřejných prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť)“.

Tímto řešením Změna č. 4 uvádí předmětné podmínky využití (přípustné využití) ploch OK do souladu s jeho zněním v rámci ostatních ploch veřejné infrastruktury – občanského vybavení, například s plochami s rozdílným způsobem využití *veřejná vybavenost (OV)*, *veřejná vybavenost specifická – sever (OV.1)* ad. V rámci zpracování Změny č. 4 byla prověřena účelnosti umožnění veřejných prostranství v rámci ploch OK, a to v souvislosti se specifiky záměru, pro který je vymezena nová zastavitelná plocha 162, který zahrnuje mj. také parkové úpravy nebo cyklostezku, tedy záměry, které ze své podstaty souvisí s využitím veřejných prostranství. Současně je předmětné přípustné využití doplněno za účelem zajištění podmínek pro zachování stávající funkce ulice K Borku a umožnění jejího rozšíření, respektive zajištění návaznosti na přístup do plánovaného lesoparku v plochách ochranné zeleně specifické (ZO.1) 22b.

Další informace k plánovanému záměru v ploše 162 a souvislosti s využitím ulice K Borku včetně návaznosti na přístup do plánovaného lesoparku jsou uvedeny v oddílu 3.4.1.

Ostatní podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovené ÚP Lysá nad Labem nejsou Změnou č. 4 dotčeny.

3. 9 Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Změna č. 4 nevymezuje veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění ani neupravuje vymezení stávajících.

3. 10 Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Změna č. 4 nevymezuje veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření s možností uplatnění předkupního práva.

3. 11 Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření (dle § 50 odst. 6 SZ)

Změna č. 4 nestanovuje kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

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

4. 1 Vymezení zastavěného území

Změna č. 4 nemění vymezení zastavěného území. Důvodem je souběžné zpracovávání Změny č. 3 ÚP Lysá nad Labem (viz podkapitola 3.2 výše).

4. 2 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 4 vymezuje jednu zastavitelnou plochu (č. 162) o rozsahu 1,53 ha. Jedná se o plochu komerční vybavenosti (OK) pro realizaci areálu prodejny LIDL.

Potřeba vymezení předmětné plochy je dána požadavkem obsahu změny č. 4 územního plánu Lysá nad Labem, který je definován v usnesení zastupitelstva města č. 54 ze dne 22. 6. 2021, jehož součástí je rozhodnutí o jejím pořízení, podrobněji viz kapitola 9. Důvodem pro vymezení plochy je vytvoření podmínek pro realizaci zařízení komerční občanské vybavenosti. Rozvoj ploch komerčního občanského vybavení je přitom jakožto složky veřejné infrastruktury ve veřejném zájmu. Realizaci prodejny v předmětné lokalitě bude doplněna dosud chybějící vybavenost pro rezidenční zástavbu v širší lokalitě.

Potřeba vytvoření podmínek pro rozvoj občanského vybavení v řešeném území je dána současně pozicí města v systému osídlení, projevující se například v příslušnosti do rozvojové oblasti republikového významu (OB1), vymezené v Politice územního rozvoje ČR a zpřesněné v nadřazené ÚPD (Zásady územního rozvoje Středočeského kraje).

Důvody pro vymezení zastavitelné plochy 162, poukazující současně na potřebu jejího vymezení, jsou podrobně popsány v oddílu 3.4.1 tohoto odůvodnění.

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

5. 1 Zemědělský půdní fond

Důsledky navrženého řešení na ZPF jsou vyhodnoceny podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s vyhláškou Ministerstva životního prostředí (MŽP) č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Podrobné vyhodnocení předpokládaného záboru ZPF řešením Změny č. 4 v souladu s vyhláškou MŽP č. 271/2019 Sb. uvádí tabulka níže:

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
162	OK	1,531	0	0	0	1,531	0	0	Ne	Ne	Ne	-
Σ		1,531	0	0	0	1,531	0	0				

Zastavitelná plocha 162 nevyžaduje zábor zvláště chráněné zemědělské půdy (ZPF I. a II. třídy ochrany).

5. 2 Pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna č. 4 nevymezuje rozvojové plochy vyžadující zábor pozemků k plnění funkce lesa.

6 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY Č. 4 PODLE § 53 ODS. 4, PÍSM. A) AŽ D)

Bude doplněno.

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

Změna č. 4 nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje.

8 SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU Č. 4 S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

8. 1 Vyhodnocení souladu změny č. 4 s Politikou územního rozvoje

Změna č. 4 Územního plánu Lysá nad Labem je pořizována v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále též jen „PÚR ČR“).

Řešené území spadá do rozvojové oblasti „OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha“ a do specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. PÚR ČR vymezuje v rámci řešeného území koridor konvenční železniční dopravy C-E61 z důvodu dodržení závazků ČR jako signatáře mezinárodních dohod AGC a AGTC, součást TEN-T.

Výše uvedené jevy jsou Územním plánem Lysá nad Labem respektovány v plném rozsahu a zároveň nejsou Změnou č. 4 nijak dotčeny.

Změna č. 4 respektuje obecné zásady stanovené PÚR ČR a vytváří podmínky pro naplnění jejich cílů v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Území řešeného Změnou č. 4 se týkají zejména následující body republikových priorit:

- (14)** *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Vytváření podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, včetně jedinečné urbanistické struktury a krajinného rázu je zakotveno v jednotlivých koncepcích stanovených Územním plánem Lysá nad Labem. Tyto koncepce nejsou změnou č. 4 měněny, čímž je zajištěna ochrana hodnot jakožto jeden ze základních předpokladů zajištění trvale udržitelného rozvoje.

Změna č. 4 vymezuje pouze jednu novou zastavitelnou plochu č. 162. Plocha je vymezena pro realizaci prodejny (komerční vybavenost).

Za účelem zajištění kvalitního a komplexního vyřešení prostorových a funkčních parametrů byla v roce 2021 zpracována hmotová a zastavovací studie (viz výše oddíl 3.4.1).

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

Změna č. 4 vymezuje zastavitelnou plochu pro rozvoj komerční vybavenosti (OK), čímž je podpořen právě pilíř sociální soudržnosti obyvatel trvale udržitelného rozvoje území.

- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Při stanovování způsobu využití území byl prověřen a vyhodnocen podnět na změnu využití v území. Komplexní řešení lokality, řešené Změnou č. 4, je zajištěno zpracovanou hmotovou a zastavovací studií pro předmětný záměr (viz výše, oddíl 3.4.1).

- (20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Změna č. 4 vymezila zastavitelnou plochu 162 (OK) do části řešeného území, kde negativně neovlivňuje charakter krajiny. Naopak je záměr situován do lokality, vyplňující prostor mezi plánovaným silničním obchvatem města a stávající stabilizovanou rezidenční zástavbou. Zvláště chráněná území, lokality soustavy Natura 2000 ani vymezené skladebné části ÚSES nejsou řešením Změny č. 4 dotčeny.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.*

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Změna č. 4 respektuje vymezená záplavová území včetně aktivní zóny. V rámci záměru v zastavitelné ploše 162 je dle odborného podkladu k jejímu vymezení (hmotová a zastavovací studie, viz oddíl 3.4.1 tohoto odůvodnění) plánována mimo jiné realizace retenční nádrže. Tímto jsou vytvořeny podmínky odpovědné hospodaření s vodou a preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území.

- (28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Konkrétním způsobem přispívá Změna č. 4 k rozvoji veřejné infrastruktury vymezením nové zastavitelné plochy 162 pro komerční zařízení (OK). Záměrem v ploše realizace prodejny v části území s identifikovanou absencí dostupnosti komerčních zařízení.

Změna č. 4 respektuje kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování stanovené PÚR ČR, vyplývající z polohy města ve specifické oblasti (SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem). Území řešeného Změnou č. 4 se týkají zejména následující kritéria, podmínky a úkoly:

- (65) *Specifické oblasti jsou vymezovány v územích, ve kterých se v porovnání s ostatním územím ČR dlouhodobě projevují problémy z hlediska udržitelného rozvoje území, tj. problémy se zajištěním vyváženého vztahu příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území (uvedené v důvodech vymezení). Přitom se jedná o území se specifickými hodnotami anebo se specifickými problémy mezinárodního a republikového významu, nebo které svým významem přesahují území kraje. Viz dále články (69) až (75a).*

Specifické oblasti jsou dále vymezovány v územích, ve kterých se projevují aktuální problémy republikového významu, nebo které svým významem přesahují území kraje. Viz dále článek (75b).

- (66) *Specifické oblasti zahrnují obce, ve kterých je dle zjištěných skutečností nejnaléhavější potřeba řešení problémů z hlediska udržitelného rozvoje území, nebo potřeba řešení aktuálních problémů. Účelem vymezení specifických oblastí je, aby v nich kraje, ministerstva a jiné ústřední správní úřady v rámci svých působností vytvářely podmínky pro odstranění problémů s cílem umožnit udržitelný rozvoj území a to v souladu s cíli a úkoly územního plánování definovanými stavebním zákonem a při respektování republikových priorit územního plánování a ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.*

- (75b) *SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem*

Vymezení: Území obcí z ORP: ..., Lysá nad Labem, ...

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

a) 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),

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

c) 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,

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

e) 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,

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Změna č. 4 respektuje pozici obce ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Svým řešením Změna č. 4 nezakládá předpoklady pro prohlubování problému. Úlohou Změny č. 4, jež je pořizována na základě rozhodnutí zastupitelstva města o jejím pořízení s jasně definovaným obsahem, není řešení vodohospodářské infrastruktury v území. Podmínky pro zadržení vody v krajině, definované v platném ÚP, jsou Změnou č. 4 respektovány a nejsou měněny. V rámci realizace záměru v ploše 162 je počítáno mimo jiné s realizací retenční nádrže, přispívající k řešení negativních dopadů sucha.

8.2 Vyhodnocení souladu změny č. 4 s územně plánovací dokumentací kraje

Změna č. 4 je pořizována v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, které nabyly účinnosti 22. 2. 2012, č. j. 000687/2012/KUSK, a jež byly aktualizovány usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 s nabytím účinnosti dne 26. 8. 2015 (Aktualizace č. 1), usnesením č. 022-13/2018/ZK ze dne 26. 4. 2018 s nabytím účinnosti dne 4. 9. 2018 (Aktualizace č. 2) a usnesením č. 027-16/2022/ZK ze dne 30. 5. 2022 (Aktualizace č. 7). Řešení Změny č. 4 je zpracováno v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 7 (dále jen „ZÚR SK“).

ZÚR SK vymezují v rámci řešeného území zejména prvky ÚSES nadregionálního a regionálního významu, koridor silnice II/272: Lysá nad Labem, obchvat (D141), koridor silnice II/272: úprava trasy na levém břehu Labe (D142), koridor silnice II/331: obchvat Lysé nad Labem (D159), koridor silnice II/331: nové vedení trasy v prostoru Dvorce (D160), koridor železniční tratě č. 231: Mstětice, Čelákovice, přeložky, rekonstrukce (D207), koridor železniční tratě č. 231 Lysá n. L. – Milovice – Čachovice: přeložky tratě a nové propojení (Všejská spojka, D212).

Veškeré výše uvedené jevy a záměry jsou řešeny Územním plánem Lysá nad Labem v plném rozsahu a zároveň nejsou řešením Změny č. 4 dotčeny.

Změna č. 4 respektuje obecné zásady stanovené ZÚR SK a vytváří podmínky pro naplnění jejích cílů v souladu s krajskými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Území řešeného změnou č. 4 se týkají zejména následující priorit:

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

Principy a zásady vedoucí k udržitelnému rozvoji území jsou zakotveny v koncepci rozvoje území a v dílčích koncepcích jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje, stanovených Územním plánem Lysá nad Labem. Tyto koncepce nejsou Změnou č. 4 měněny. Změna č. 4 vymezením zastavitelné plochy komerční vybavenosti posiluje zejména pilíř soudržnosti obyvatel (sociální) a v důsledku přispívá ke zlepšování sociální integrace.

ZÚR SK zpřesňují rozvojovou oblast republikového významu OB1 Praha a zařazují do ní také řešené území. Území řešeného změnou č. 4 se týkají zejména následující zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování, stanovené v ZÚR SK:

(12.d) *ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny*

Řešením Změny č. 4 je vymezena zastavitelná plocha komerční vybavenosti (OK) pro realizaci prodejny potravin. Vymezením zastavitelné plochy jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj občanského (komerčního) vybavení v rozvojové oblasti republikového významu.

(12.e) *respektovat požadavky na ochranu městských památkových zón Beroun, Brandýs nad Labem, Český Brod, Jílové u Prahy, Kostelec nad Černými lesy, Kostelec nad Labem, Lysá nad Labem, Mníšek pod Brdy, Smečno, Stará Boleslav, Unhošť*

Změna č. 4 do městské památkové zóny nezasahuje.

9 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU

Změna č. 4 je pořizována na základě rozhodnutí zastupitelstva města Lysá nad Labem o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu, které je obsahem usnesení zastupitelstva města Lysá nad Labem č. 54 ze dne 22. června 2022.

Zastupitelstvo města Lysá nad Labem v souladu s ustanovením § 6 odst. 5a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „stavební zákon“), rozhodlo podle § 55a) odst. 2) stavebního zákona o pořízení Změny č. 4 územního plánu Lysá nad Labem zkráceným postupem a schválilo obsah změny ve znění (kurzívou):

- 1) *změna územního plánu prověří změnu využití pozemků parc. č. 35/1, 35/3 a 35/7 v k. ú. Litol z ploch ZO.1 sídelní zeleň ochranná specifická na plochy OK – komerční vybavenost,*

Změna č. 4 na základě prověření požadavku vymezuje novou zastavitelnou plochu 162 komerční vybavenosti (OK) a stanovuje specifické podmínky pro její využití, které jsou definovány v kapitole c.,

podkapitole c.01 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně v rámci části lokality IV. jihovýchod – Družstevní výrokové části územního plánu. Detailní odůvodnění vymezení plochy je součástí podkapitoly 3.4 tohoto odůvodnění (oddíl 3.4.1).

2) *změna územního plánu prověří umístění ochranné zeleně v řešené ploše směrem k obchvatu,*

Na základě prověření požadavku stanovuje Změna č. 4 specifickou podmínku využití pro plochu 162 na realizaci ochranné zeleně v částech předmětné plochy mimo umístované stavby. Současně je v rámci podmínek využití ploch OK umožněna okrasná a rekreační zeleň již ve stávajícím znění územního plánu.

10 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

10.1 Vyhodnocení souladu Změny č. 4 s cíli územního plánování

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

Změna č. 4 vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území respektováním koncepce rozvoje území a dalších dílčích koncepcí, stanovených Územním plánem Lysá nad Labem.

Míra využití území je definována zastavěným územím a podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Změna č. 4 vytváří předpoklady pro rozvoj komerční vybavenosti (OK), čímž podporuje zejména pilíř sociální soudržnosti obyvatel.

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

Změna č. 4 dosahuje souladu s cílem (2) respektováním obsahového rámce a metodického postupu prací stanovených legislativou (včetně souvisejících judikátů) na úseku územního plánování. Zásadním předpokladem pro dosažení souladu s cílem (2) je splnění požadavků vyplývajících z rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu a jejím obsahu. Vyhodnocení je uvedeno v samostatné části odůvodnění (kapitola 9). Obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů a rozumného využití společenského a hospodářského potenciálu rozvoje území bude dosaženo závěrečnou dohodou účastníků procesu pořizování změny č. 4 (projektanta, pořizovatele, samosprávy, dotčených orgánů, veřejnosti atd.).

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

Koordinace veřejných a soukromých zájmů vychází z rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu a jejím obsahu. Změnou č. 4 jsou vytvořeny podmínky pro podporu účelného a komplexního využití území.

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

Změna č. 4 respektuje koncepci ochrany a rozvoje kulturních, přírodních i civilizačních hodnot území, stanovenou Územním plánem Lysá nad Labem. Dále respektuje stanovené podmínky plošného a prostorového uspořádání, které zajišťují hospodárné a dlouhodobě udržitelné využívání veškerých ploch s rozdílným způsobem využití. Změna č. 4 nevymezuje zastavitelné plochy či plochy přestavby,

které by omezily či narušily přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území nebo které by znemožnily jejich ochranu.

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

Požadavky na prověření ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území, ve kterých je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, nebyly součástí obsahu Změny č. 4. Změna č. 4 nemění podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území stanovené Územním plánem Lysá nad Labem.

10.2 Vyhodnocení souladu Změny č. 4 s úkoly územního plánování

- (1) *Úkolem územního plánování je zejména*

- a) *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty*

ÚP na základě informací uvedených v politice územního rozvoje, v nadřazené územně plánovací dokumentaci na úrovni kraje (ZÚR SK), dat poskytnutých pořizovatelem změny č. 4 a platného ÚP Lysá nad Labem respektuje a nijak nemění přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

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

Změna č. 4 navazuje na koncepci rozvoje území města včetně urbanistické koncepce stanovené územním plánem Lysá nad Labem. S ohledem na přírodní a kulturní hodnoty území respektuje stávající uspořádání sídla a zachování identity a rovnoměrného rozvoje jednotlivých místních částí.

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

Změna č. 4 prověřila potřebu změn v území zejména s ohledem na dlouhodobý vývoj města Lysá nad Labem, polohu a význam města v rámci sídelní struktury a jeho strategické cíle. Rozhodujícím podkladem byl obsah změny, definovaný v usnesení zastupitelstva o jejím pořízení.

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

Územní plán v mezích stanovených stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy definuje požadavky na plošné a prostorové uspořádání a využívání řešeného území. Územní plán specifikuje charakter a strukturu území a stanovuje zásady pro umísťování, uspořádání a řešení staveb.

Změna č. 4 respektuje požadavky na plošné a prostorové uspořádání a využívání řešeného území vyplývající z územního plánu Lysá nad Labem. V souvislosti s řešeným záměrem je rozšířeno přípustné využití ploch komerční vybavenosti (OK) s umožněním veřejných prostranství v rámci stanovených podmínek využití těchto ploch.

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

Změna č. 4 respektuje uspořádání a využívání řešeného území vyplývající z ÚP Lysá nad Labem. S přihlédnutím na stávající charakter řešené lokality jsou stanoveny specifické podmínky využití pro nově vymezenou zastavitelnou plochu 162 (OK).

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

Změna č. 4 nestanovuje pořadí změn v území. Etapizace využití nově vymezené zastavitelné plochy 162 by byla s ohledem na připravenost záměru a jeho charakter neúčelná.

- g)** *vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem*
Změna č. 4 respektuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovené Územním plánem Lysá nad Labem, které jsou formulovány tak, aby v nezastavěném území bylo umožněno realizovat přírodě blízká opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.
Současně Změna č. 4 přímo nevymezuje plochy ani koridory snižující nebezpečí ekologických a přírodních katastrof vzhledem k tomu, že řešení této problematiky nebylo součástí obsahu Změny č. 4. V rámci záměru v nově vymezené zastavitelné ploše 162 je plánována realizace retenční nádrže.
- h)** *vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn*
Podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn jsou územním plánem vytvořeny zejména v rámci koncepce rozvoje. Je deklarována snaha umožnit širší využívání území a pružně reagovat na hospodářské a společenské změny.
Změna č. 4 respektuje koncepci rozvoje území stanovenou územním plánem Lysá nad Labem. V rámci této koncepce jsou vytvořeny podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn zejména vymezením smíšených ploch v zastavěném i nezastavěném území, čímž je deklarována snaha umožnit jeho širší využívání a pružně reagovat na hospodářské a společenské změny.
- i)** *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení*
Změna č. 4 respektuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury vytvořené Územním plánem Lysá nad Labem respektováním zastavěného území a stávajícího sídelního uspořádání území a vymezením zastavitelné plochy včetně stanovení odpovídajících specifických podmínek pro její využití, a to v přímé návaznosti na zastavěné území souvislého města Lysá nad Labem (včetně místní části Litol).
- j)** *prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území*
Změna č. 4 respektuje urbanistickou koncepci stanovenou Územním plánem Lysá nad Labem a svým řešením na ni navazuje. Změna č. 4 nevymezuje plochy, které by byly podmíněny nepřiměřeným navýšením nákladů finančních prostředků z veřejného rozpočtu.
- k)** *vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany*
Změnou č. 4 nejsou měněny podmínky pro zajištění civilní ochrany.
- l)** *určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území*
Změna č. 4 neurčuje asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území.
- m)** *vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak*
Změna č. 4 nevymezuje zastavitelné plochy a plochy přestavby umožňující umísťovat záměry vyvolávající negativní vlivy na území.
- n)** *regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů*
Změna č. 4 nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.
- o)** *uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče*
Při zpracování změny č. 4 byly uplatněny poznatky zejména z výše uvedených oborů, ale i dalších technických, přírodovědných a humanitních disciplín. Současně byly přiměřeně aplikovány metodické podklady zpracované na úrovni zainteresovaných resortů a výsledky a závěry výzkumné činnosti.
- (2)** *Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostí stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.*

Změna č. 4 není posuzována z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území. Důvody a stanoviska věcně i místně příslušných orgánů jsou uvedeny v kapitole 13 *Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí*.

11 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 4 je zpracována a pořízena v souladu se Zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „stavební zákon“) a jeho prováděcími vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „Vyhláška č. 500/2006 Sb.“) a s č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „Vyhláška č. 501/2006 Sb.“).

V řešení Změny č. 4:

- Obsahová struktura textové části Změny č. 4 vychází z platného ÚP Lysá nad Labem
- grafická část Změny č. 4 vychází z platného ÚP Lysá nad Labem a je zpracována v souladu s přílohou č. 7, část I., odst. 3 a 4 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., a v souladu s § 13 a § 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
- Změna č. 4 je pořizována v souladu s § 55 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (viz kapitola 1 tohoto Odůvodnění)
- dle § 53 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb. je v textové části odůvodnění Změny č. 4 vyhodnocen soulad:
 - o s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem (viz kapitola 8 tohoto Odůvodnění)
 - o s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území (viz kapitola 10 tohoto Odůvodnění)
 - o s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů (viz kapitola 11 tohoto Odůvodnění)
 - o s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů (viz kapitola 12 tohoto Odůvodnění)
- dle § 53 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. je součástí Změny č. 4:
 - o výsledek přezkoumání změny územního plánu podle odstavce 4 (§ 53 zákona č. 183/2006 Sb.) (viz kapitola 6 tohoto Odůvodnění)
 - o zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí (viz kapitola 13 tohoto Odůvodnění)
 - o stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 (viz kapitola 14 tohoto Odůvodnění)
 - o sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly (viz kapitola 15 tohoto Odůvodnění)
 - o komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty (viz kapitola 3 tohoto Odůvodnění)
 - o vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (viz kapitola 4 tohoto Odůvodnění)
- dle přílohy č. 7, část II., Vyhlášky č. 500/2006 Sb. je součástí Změny č. 4:
 - o vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území (viz kapitola 2 tohoto Odůvodnění)
 - o vyhodnocení splnění požadavků zadání, resp. požadavků na obsah Změny ÚP (viz kapitola 9 tohoto Odůvodnění)
 - o výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení (viz kapitola 7 tohoto Odůvodnění)
 - o vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa (viz kapitola 5 tohoto Odůvodnění)

Uvedené skutečnosti lze dokladovat na vlastní dokumentaci (zejména v jednotlivých kapitolách Odůvodnění Změny č. 4) a na průběhu jejího pořizování.

12 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

12.1 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Vyhodnocení souladu Změny č. 4 s požadavky zvláštních právních předpisů je provedeno v jednotlivých podkapitolách kapitoly 3 (Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty) textové části Odůvodnění Změny č. 4.

12.2 Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Soulad návrhu Změny č. 4 s požadavky zvláštních právních předpisů je zajištěn jeho projednáním s dotčenými orgány hájícími veřejné zájmy.

Soulad se stanovisky dotčených orgánů bude doplněn na základě výsledků projednání pořizovatelem.

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

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále také jen „Krajský úřad“), jako věcně a místně příslušný správní orgán dle § 22 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, ve svém stanovisku (č. j. 043810/2022/KUSK ze dne 7. 4. 2022) podle ustanovení § 55a odst. 2 písm. d) a e), v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále také jen „stavební zákon“) k navrhovanému obsahu změny územního plánu neuplatnil požadavek na posouzení vlivů Změny č. 4 ÚP Lysá nad Labem na životní prostředí. Současně byl vyloučen významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost lokalit soustavy Natura 2000. Citace z uvedeného stanoviska je uvedena kurzívou:

Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Krajský úřad příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), tj. zejména k zvláště chráněným územím v kategorii přírodní památka a přírodní rezervace, nadregionálním a regionálním územním systémům ekologické stability, zvláště chráněným druhům rostlin a živočichů nemá k předloženému podnětu na změnu Územního plánu Lysá nad Labem zkráceným postupem žádné připomínky. Navrhovatel společnost Lidl Česká republika, v.o.s. v zastoupení společností FES czech s.r.o., sídlem Londýnská 608/52, 120 00 Praha 2 žádá změnu ÚP, která se týká změny využití pozemků parc. č. 35/3, 35/1 a 35/7 v k.ú. Litol. V současné době je plocha ve schváleném ÚP Lysá nad Labem označena jako ZO.1 - sídelní zeleň ochranná specifická – příměstský park, navrhovatel žádá o změnu využití výše uvedených pozemků na zastavěnou OK – komerční vybavenost. Posuzovaný záměr na změnu využití výše uvedených pozemků v k.ú. Litol do citovaných zájmů nezasahuje.

Krajský úřad jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., konstatuje, že v souladu s ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb., lze vyloučit významný vliv podnětu na změnu Územního plánu Lysá nad Labem zkráceným postupem, který řeší změnu využití pozemků parc. č. 35/3, 35/1 a 35/7 v k.ú. Litol, z původní ZO.1 - sídelní zeleň ochranná specifická – příměstský park, na OK – komerční vybavenost, samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropských významných lokalit nebo ptačích oblastí, stanovených příslušnými vládními nařízeními. Na základě podnětu na změnu ÚP Lysá nad Labem v předloženém znění se nepředpokládá možnost významného ovlivnění území soustavy Natura 2000, která jsou v kompetenci Krajského úřadu.

...

Stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i 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

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů navrhované změny územního Lysá nad Labem na životní prostředí (tzv. SEA).

...

Na základě výše uvedeného nebylo vyhodnocení vlivů Změny č. 4 na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

14 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

K návrhu obsahu Změny č. 4 Územního plánu Lysá nad Labem nebyl vznesen požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Stanovisko nebylo uplatněno (viz kapitola 13).

15 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

K návrhu obsahu Změny č. 4 Územního plánu Lysá nad Labem nebyl vznesen požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Stanovisko nebylo uplatněno (viz kapitola 13).

16 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno na základě výsledků projednání Změny č. 4.

17 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno na základě výsledků projednání Změny č. 4.

18 OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU LYSÁ NAD LABEM

1	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	1
2	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	1
3	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	1
3.1	Vymezení řešeného území	1
3.2	Vymezení zastavěného území	1
3.3	Odůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot	1
3.3.1	Ochrana kulturních, hospodářských a přírodních hodnot	1
3.4	Odůvodnění urbanistické koncepce	1
3.4.1	Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	2
3.4.2	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	5
3.4.3	Vymezení ploch podmíněných uzavřením dohody o parcelaci	5
3.4.4	Vymezení ploch a koridorů pro vypracování územní studie	5
3.4.5	Vymezení ploch a koridorů pro vypracování regulačního plánu	5
3.4.6	Vymezení významných staveb s podmínkou vypracování dokumentace autorizovaným architektem	5
3.5	Civilní ochrana, obrana státu, požární ochrana a další specifické požadavky	5
3.6	Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	5
3.7	Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny, ÚSES	6
3.8	Odůvodnění ploch s rozdílným způsobem využití	6
3.9	Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	6
3.10	Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	7
3.11	Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření (dle § 50 odst. 6 SZ)	7
4	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	7
4.1	Vymezení zastavěného území	7
4.2	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	7
5	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	7
5.1	Zemědělský půdní fond	7
5.2	Pozemky určené k plnění funkce lesa	8
6	VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY Č. 4 PODLE § 53 ODS. 4, PÍSM. A) AŽ D)	8
7	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	8
8	SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU Č. 4 S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	8
8.1	Vyhodnocení souladu změny č. 4 s Politikou územního rozvoje	8
8.2	Vyhodnocení souladu změny č. 4 s územně plánovací dokumentací kraje	10
9	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘÍZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU	11
10	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	12
10.1	Vyhodnocení souladu Změny č. 4 s cíli územního plánování	12
10.2	Vyhodnocení souladu Změny č. 4 s úkoly územního plánování	13
11	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	15
12	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	16
12.1	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů	16
12.2	Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporu	16

13	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.	16
14	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	17
15	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	17
16	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....	17
17	VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK	17
18	OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU LYSÁ NAD LABEM	18
	PŘÍLOHA Č. 1 – TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN	20

Odůvodnění Změny č. 4 Územního plán obsahuje 19 číslovaných stran a 1 přílohu (6 číslovaných stran).

Grafická část odůvodnění Změny č. 4 Územního plánu obsahuje 2 výkresy:

- | | | |
|---|--|-------------------|
| 1 | Koordinační výkres (1 výřez včetně legendy) | měřítko 1 : 5 000 |
| 2 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (1 výřez včetně legendy) | měřítko 1 : 5 000 |

PŘÍLOHA Č. 1 – TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Text s vyznačením změn:

původní text

nový text

Kapitoly, podkapitoly a oddíly, které nejsou součástí textu, se nemění, tzn., že textová část Územního plánu Lysá nad Labem není v těchto částech dotčena.

c. Urbanistická koncepce

...

□ Základní členění území města

Rámcové členění zastavěných území a zastavitelných ploch Lysé nad Labem na území **rozvojová, přestavbová a stabilizovaná** (viz výkres č. 1 Základní členění území) pro potřebu územního plánu je následující:

- **území rozvojová – zastavitelné plochy** (převážně mimo zastavěné území města) určené pro novou zástavbu; rozvojové plochy, resp. nové zastavitelné plochy stanovené návrhem územního plánu vymezují hlavní směry příštího územního rozvoje města (kvantitativní rozvoj). [čísla lokalit zahrnutých v rozvojovém území jsou uvedena v hranatých závorkách]:

I. sever - Hrabanov

- bydlení individuální v rodinných domech [1a, 1b, 1c, 2, 3, 51a, 51c, 51d]
- veřejná prostranství s převahou zeleně [1d, 4a]
- veřejná vybavenost specifická (areál HZS, ...) [6a]
- sídelní zeleň ochranná [6b, 51b]

II. severovýchod – K Milovicům, Ke Vrutici

- komerční vybavenost specifická [7 / 8 / 52]
- smíšené využití městského typu [10]
- bydlení individuální v rodinných domech [9, 11, 53]
- individuální rekreace – zahrádkové osady [159]

III. východ - Poděbradova – Na Mlýčnicku

- smíšené využití městského typu [15, 16]
- lehká výroba a sklady [19, 20]
- dopravní dvůr, parkování kamionů a autobusů [71]
- doprava železniční [112a, 112b]

IV. jihovýchod - Družstevní

- smíšené využití městského typu [21a]
- sídelní zeleň ochranná specifická [21b, 22b]
- bydlení individuální v rodinných domech [22a]
- **komerční vybavenost [162]**

V. jih – Na Zemské stezce – Mírová – Jiráskova

- bydlení individuální v rodinných domech, [29]
- sport, tělovýchova specifická – plochy v dosahu záplavového území [26]
- veřejná prostranství s převahou ozelenění [30]

- sídelní zeleň ochranná [25b, 25d, 58b, 61b]
- drobná výroba a výrobní služby [57]
- doprava silniční [102, 152a, 153, 154]
- doprava vodní [122]
- VI. jihozápad – K Závodišti**
 - sídelní zeleň ochranná [67b]
 - sport, tělovýchova [37, 38]
 - doprava železniční [152b]
- VII. západ - Sojovická – U Křížku**
 - bydlení individuální v rodinných domech [39]
 - smíšené využití území městského typu [36]
 - doprava silniční [151]
- VIII. střed**
 - doprava silniční [103]
- IX. Dvorce**
 - bydlení individuální v rodinných domech – vesnické [46, 47a, 47b]
 - vodní plochy [81, 82]
 - doprava silniční [155]
- X. Byšičky**
 - smíšené využití území venkovského typu – se zvýšenými nároky památkové ochrany [44, 45]
 - sport [43]
- **území přestavbová (transformační)** – převážně plochy uvnitř současně zastavěného území určené k jinému než stávajícímu využití; jako takové poskytují nabídku na ozdravení, regeneraci a revitalizaci prostředí městských čtvrtí (kvalitativní rozvoj) [čísla lokalit zahrnutých v přestavbovém území jsou uvedena v hranatých závorkách]:
 - P-I. sever - Hrabanov**
 - veřejná prostranství s převahou zeleně [P4b]
 - P-III. východ - Poděbradova – Na Mlýčnicku**
 - komerční vybavenost [P18]
 - drobná výroba a výrobní služby [P17a]
 - sídelní zeleň ochranná [P17b]
 - doprava silniční [P156]
 - P-IV. jihovýchod - Družstevní**
 - sídelní zeleň ochranná specifická [P21c]
 - veřejná vybavenost (školské zařízení) [P24]
 - P-V. jih – Na Zemské stezce – Mírová – Jiráskova**
 - veřejná vybavenost [P54a]
 - veřejná prostranství [P54b]
 - veřejná prostranství s převahou ozelenění [P25c, P54c]
 - lehká výroba a sklady [P25a]
 - P-VI. jihozápad – K Závodišti**

- smíšené využití území městského typu specifické – K Závodišti [P72]
- technické služby specifické – kompostárna [P39]

P-VII. západ - Sojovická – U Křížku

- bydlení individuální v rodinných domech [P40, P42]
- smíšené využití území městského typu [P41]

P-VIII střed

- smíšené využití centra města [P12, P14, P32]
- smíšené využití území městského typu [P34, P35]
- sport, tělovýchova [P33a]
- veřejná vybavenost a komerční vybavenost specifická [P31]
- drobná výroba a výrobní služby [P33b]

- **území stabilizovaná** – všechny ostatní plochy, jejichž využití se řešením nového územního plánu nemění.

I v území stabilizovaném však územní plán formou verbální specifikace regulativů upřesňuje podmínky pro funkční a rámcové prostorové využití s cílem vzájemné koordinace střetových jevů v území (viz kap. f).

...

c.01 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c.01.1 Zastavitelné plochy

- Hlavní rozvojové plochy města (resp. zastavitelné plochy) navazují na hranici zastavěného území města:

...

IV. jihovýchod - Družstevní

Zastavitelná plocha zahrnuje lokality **21a, 21b, 22b, 22a, 23, 162**

- využití plochy (viz kód regulativu – kap. f):
 - BI – bydlení individuální v rodinných domech
 - SM – smíšené využití území městského typu
 - ZO.1 – sídelní zeleň ochranná specifická
 - **OK – komerční vybavenost**

Plochy jsou přístupné z ulice Družstevní a dále z ulic Na Vysoké mezi, Křížkovy, Na Zemské stezce, K Borku.

- specifické podmínky využití:
 - obytné plochy a plochy smíšeného využití musí být napojeny na síť místních obslužných a propojovacích komunikací komunikacemi v kategorii odpovídající lokalitě pro trvalé bydlení; řešení musí zahrnovat návrh systému vnitřní dopravní a technické obsluhy v návaznosti na celoměstskou koncepci;
 - plochy sídelní ochranné zeleně specifické lze využít pro relaxaci a do přírodního prostředí začleněná veřejně přístupná sportovní zařízení; s ohledem na potřebu koordinace celoměstských pěších relaxačních tras a prověření lokalizace protihlukových bariér (valů) je žádoucí stanovit celkovou koncepci formou územní studie.

- v území budou zachována veřejná prostranství a veřejně přístupná nezastavitelná plocha sídelní zeleně;
- podmínkou je zajištění technické obsluhy území v souladu s koncepcí ÚP (napojení na vodovodní síť, kanalizační síť, plynovodní síť, elektrorozvody včetně výstavby nových trafostanic v potřebném počtu, telekomunikační síť);
- protihluková opatření podél trasy východního obchvatu města silnicí II/272 v rámci plochy ZO.1 (21b, 22b);
- využitím lokality 162 pro komerční vybavenost nedojde k dotčení ulice K Borku (její dopravní a obslužný charakter zůstane zachován) a při západní hranici lokality 162 bude zajištěna prostupnost do plánovaného lesoparku (lokality 22b)
- na částech lokality 162 mimo umísťované stavby realizovat výsadbu ochranné zeleně
- nová prodejna v lokalitě 162 bude umístěna mezi parkovištěm prodejny a ulicí K Borku, a to delší stranou podél této ulice (hluková a optická bariéra ke stávající bytové zástavbě)
- podmínka pro rozhodování:
 - **regulační plán** lokality 23 (schválen); **územní studie** pro lokality 21b, 22b.
- lhůta vypracování regulačního plánu: RP schválen
- lhůta vypracování územní studie: v závislosti na zájmu investora, nejpozději do 12 let od vydání ÚP;

...

d. Koncepce veřejné infrastruktury

d.01 Občanská vybavenost

- Sféra občanského vybavení je územním plánem členěna na následující základní druhy provozů a zařízení sloužících veřejnosti:
 - Vybavenost s převahou zařízení ve veřejném zájmu (s předpoklady podpory města, kraje nebo státu – viz kód regulativu OV, OH – kap. f):
 - veřejná vybavenost – plochy pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva (§2, odst.1, písm. k, bod 3 Stavebního zákona)
 - veřejná pohřebiště a související služby
 - Vybavenost s převahou zařízení podnikatelského charakteru hospodařících na základě poptávky a nabídky – (viz kódy regulativu OK, OK.1, ..., OS, OS.1,... – kap. f)
 - komerční vybavenost – plochy pro obchod, ubytování, stravování a nevýrobní služby (druhá část odst. 2 § 6 vyhl. č. 501/2006 Sb.);
pozn.: výrobní služby je možné s ohledem na rušivé vlivy na okolí lokalizovat pouze v plochách výroby.
 - sport a tělovýchova (druhá část odst. 2 § 6 vyhl. č. 501/2006 Sb.)
- Územním plánem jsou pro rozvoj a zvýšení kvality sféry občanské vybavenosti navržena tato nová zařízení, resp. opatření:
 - Vybavenost s převahou zařízení ve veřejném zájmu:
 - Vzdělání a výchova
 - nová zařízení péče o děti v předškolním věku (mateřské školy) a školská zařízení:
 - lokalita **P24** (dokončení areálu základní školy v Litoli, Palackého ul.);

- Sociální služby
 - dům s pečovatelskou službou, domov důchodců (seniorů), azylový dům,....)
 - lokalita **P12** (domov důchodců – Komenského ul.);
 - lokalita **P32** (senior park – domov seniorů Zahradní ul.);
 - zařízení penzionu pro seniory a azylové domy je též možné realizovat rekonstrukcí vhodných objektů a v navazujícím vnitrobloku v plochách smíšeného využití centra města (SC);
- Veřejná pohřebiště a související služby
 - Plocha městského hřbitova je stabilizovaná;
- Využití kulturní památky
 - revitalizace a rekonstrukce kulturní památky;
 - lokalita **P54a** (Králíčkova vila Litol, Mírová ul.);
- Vybavenost s převahou zařízení podnikatelského charakteru:
 - komerční vybavenost – plochy pro obchod, ubytování, stravování a nevýrobní služby
 - podmínky pro lokalizaci a možnost začlenění konkrétního zařízení v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou specifikovány v regulativech využití území (viz kap. f);
 - lokalita **P18** (obchod marketového typu – Na Mlýčnicku);
 - lokality **7, 8, 52** (soustředění obchodů marketového typu – Ke Vrutici – K Milovicům);
 - **lokalita 162 (obchod marketového typu – Družstevní)**
 - lokalita **P14** (polyfunkční dům, – bývalá Fruta – Slunéčkova zahrada);
 - specifické plochy a zařízení podnikatelského charakteru:
 - lokalita **P31** (přestavba bývalého areálu závodu Kovona sever pro potřeby areálu Výstaviště Lysá nad Labem – Čapkova ul.);
 - sport a tělovýchova
 - sportovní plochy a zařízení:
 - lokalita **37** (Kynologické cvičiště – ul. K Závodišti);
 - lokalita **38** (rozšíření jezdeckého areálu – lokalita K Závodišti);
 - zařízení hromadné rekreace:
 - lokalita **P33a** (revitalizace veřejného koupaliště – Čechova ul.);
 - specifické sportovní plochy a zařízení – v záplavovém území;
 - lokalita **26** (v jižní části rozvojových ploch Litol – Za Cukrovarem, východně od areálu ČOV);

...

f. Plochy s rozdílným způsobem využití

...

f.02 Vybrané použité pojmy

Pro potřebu rozhodování jsou v návrhu územního plánu použity níže uvedené pojmy v následujícím smyslu:

- **Veřejná vybavenost** – vybavenost s převahou zařízení ve veřejném zájmu – s předpoklady podpory města, kraje nebo státu (zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální

služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, ... apod.

- **Komerční vybavenost** – vybavenost s převahou zařízení podnikatelského charakteru hospodařících na základě poptávky a nabídky (obchod, ubytování, stravování a nevýrobní služby, sport, zábavní centra, ... apod.) s výjimkou výrobních služeb a zařízení.
- **Viladům** – bytový dům velikosti vily, zpravidla s více než třemi byty, o půdorysném rozměru do cca 20 x 20m o max. 3 nadzemních podlažích s případně využitelným podkrovím nebo ustoupeným čtvrtým podlažím.
- **Dvojdům** – objekt (zpravidla rodinný dům), který nejméně jednou ze svých obvodových stěn přiléhá na hranici pozemku k objektu sousednímu stejného využití, případně mají oba objekty uvedenou stěnu společnou. V případě, kdy dvojdům tvoří dva přilehlé rodinné domy, je omezen počet bytů na max. 2 byty v každém rodinném domě.
- **Bydlení vesnické & využití území venkovského typu** – nízkopodlažní zástavba v kontextu s krajinou, zpravidla kombinace bydlení s hospodářským zázemím ve vazbě na extenzivní až středně intenzivní pěstitelství nebo chovatelství. Stavební formy se mají vyznačovat jednoduchým, čistým řešením objemů spíše podélného půdorysu (nebo jejich postupným řazením) s využitelným přízemím a podkrovím se sedlovou nebo pultovou střechou klasicky o sklonu cca 35° až 45°. Uvedený sklon střech napomáhá zachovat osobitý charakter a přírodní ráz středočeské krajiny s uplatněním barevnosti střech v krajinných panoramatických pohledech. Této stavební formě má odpovídat objem stavby alespoň ze 75%. Krajinný ráz středních Čech je třeba chránit před cizorodými prvky zpravidla importovaného architektonického výrazu, který nemá kořeny v českých zemích (typicky např. kanadské nebo finské srubové stavby, ... apod.).
- **Pohotovostní ubytování (pohotovostní byt)** – byt nebo ubytovací prostor, který slouží k bydlení nebo ubytování osob, jejichž přítomnost (resp. dostupnost) je preferována s ohledem na potřebu flexibility pracovního procesu, dohledu nad technologií výrobního procesu nebo ostrahy či údržby objektů a technologických celků. Pohotovostní byt je vždy součástí stavby hlavního využití plochy nebo administrativní budovy provozovny.
- **Služební byt** – byt, který slouží osobám nebo rodinám osob zpravidla dlouhodobě zaměstnaných v dané provozovně. Služební byt je vždy součástí stavby hlavního využití plochy nebo administrativní budovy provozovny.
- **Byt vlastníka provozovny** – byt v objektu hlavního využití plochy nebo v administrativní budově provozovny, případně v izolovaném objektu (rodinný dům), který slouží vlastníkově nebo rodině vlastníka provozovny. Byt vlastníka provozovny – i v případě, že jde o izolovaný objekt – zůstává součástí plochy provozovny a nelze jej dělením pozemku převést do ploch bydlení.
- **Ubytovací zařízení** – objekty pro krátkodobé ubytování typu hotelu, penzionu, turistické ubytovny, ... apod., sloužící časově omezenému pobytu návštěvníků města a jeho zázemí. Pojem se v této dokumentaci nevztahuje na ubytovny sezónních zaměstnanců.
- **Hladina zastavění, podlažnost** (podlaží) – pro účel stanovení hladiny zastavění se předpokládá průměrná konstrukční výška podlaží v rozmezí cca 2,75 až 3,25 m s ohledem na kontext okolní zástavby.
- **Ochranná zeleň** – zeleň účelově zaměřená na snížení negativních vlivů různých provozů a zařízení. Vegetace ochranné zeleně plní nejčastěji funkci ochranné clony – psychologické, hygienické, protihlukové apod. Ochranná zeleň slouží zejména k odclonění

dopravních staveb a oddělení rušících provozů od obytné zástavby, ploch občanského vybavení, rekreace, sportu apod.

- **Proluka** – volný pozemek (popř. soubor volných pozemků) ve stávající zástavbě, který svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňuje využití pro navrhovaný účel a je dopravně napojen na veřejně přístupnou komunikaci. Za proluku se nepovažuje parkově upravená část veřejného prostranství.
- **Doplňková stavba** ... ke stavbě hlavního využití – objekty, které rozšiřují spektrum příslušenství a zázemí stavby hlavního využití, samy však neplní funkci hlavního využití.
- **Těžká výroba** – odvětví průmyslu zahrnující obory a provozy hutnictví a metalurgie, stavební výroby, těžkého strojírenství, zbrojní výroby, těžebního průmyslu, chemického průmyslu a petrochemie, ... apod.
- **Lehká výroba** – odvětví průmyslu zahrnující obory a provozy lehkého strojírenství a spotřebního průmyslu, výrobu oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů, papírenství a polygrafie, potravinářství, ... apod.
- **Výrobní služby** – služby obyvatelstvu a činnosti související s řemeslnou výrobou (sklenářství, zámečnictví, lakýrnictví, opravárenská činnost...), které vyžadují zpravidla dílenské zázemí a technické zajištění, které mohou přímo svým provozem nebo druhotně (dopravní zátěží) negativně působit na plochy určené k bydlení, ... apod.

...

f.04 Regulativy ploch s rozdílným způsobem využití

I. ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

...

VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

...

KOMERČNÍ VYBAVENOST

OK

a) využití plochy

Hlavní využití:

- velkoplošný maloobchod – i nad 100 m² prod. plochy (supermarkety, hypermarkety, velkoplošný hobby-prodej, ...) se zázemím,

Přípustné využití:

- nevýrobní služby, maloobchodní a stravovací služby,
- stavby pro administrativu,
- **plochy veřejných prostranství a** plochy okrasné a rekreační zeleně s mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť),
- parkoviště pro potřebu zóny.
- sklady – pouze související s využitím hlavní budovy,
- dvorany pro kulturní a sportovní podniky, sjezdové haly a festivalové areály
- sportovní a relaxační zařízení,
- služební či pohotovostní byty,
- ubytovací zařízení,
- nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem;
- komerční výroba solární energie (nad rámec spotřeby v objektu);

Podmínky:

- pro hlavní i přípustné využití je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.
- v případě lokalizace zařízení nevýrobních služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti.
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu;
- investor, resp. vlastník je povinen zajistit izolační a doprovodnou zeleň

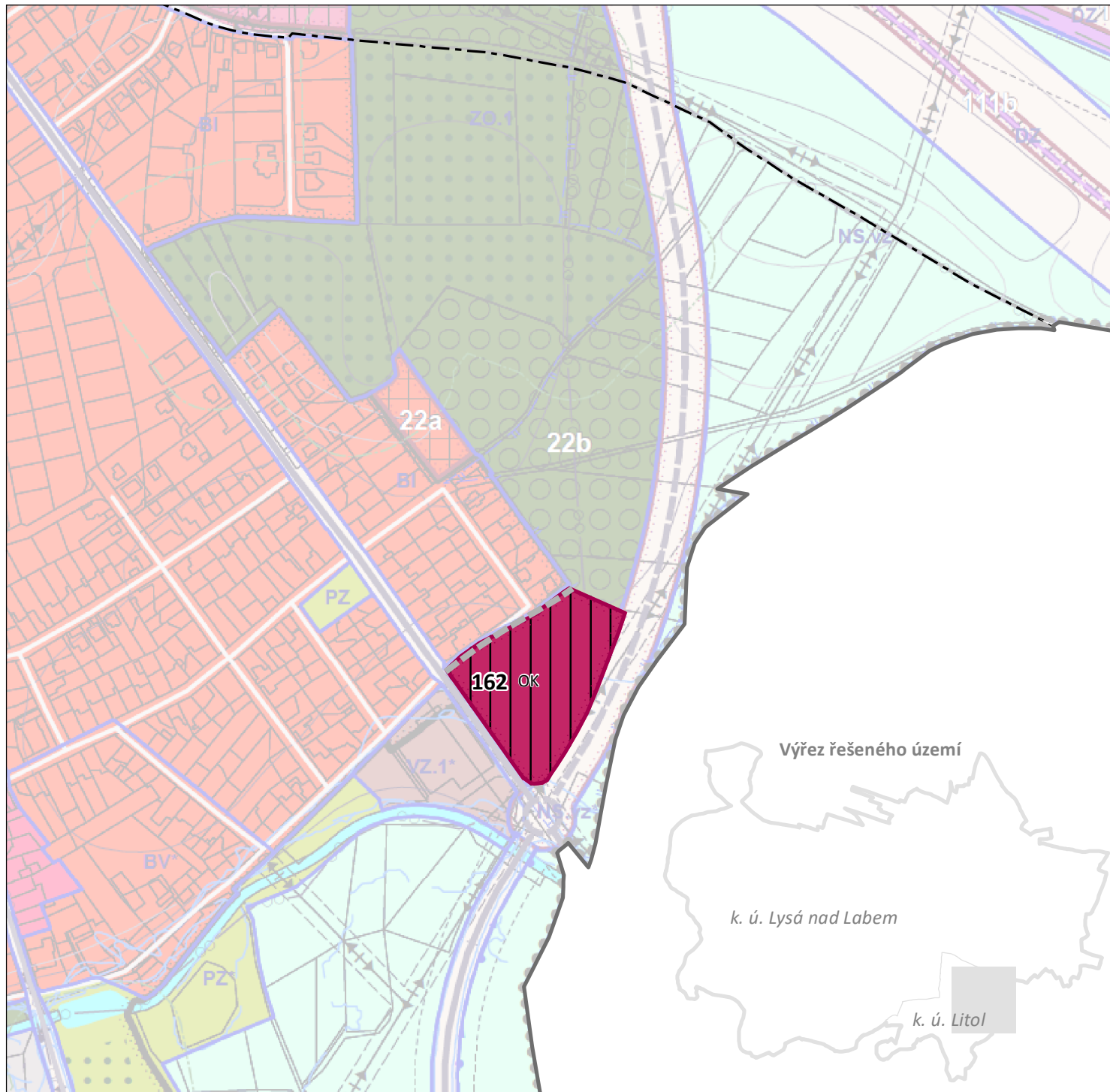
b) prostorové uspořádání

Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby. Stavby budou posuzovány z hlediska ochrany krajinného rázu. Maximální výška budov – 10m nad úrovní terénu.

KZ = 0,35;

GRAFICKÁ ČÁST

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU LYSÁ NAD LABEM



Výřez řešeného území

k. ú. Lysá nad Labem

k. ú. Litol

INFORMATIVNÍ PODKLAD



koordináční výkres ÚP Lysá nad Labem (ve znění změn č. 1 a 1A)

HRANICE



administrativní hranice města



hranice katastrálního území



hranice a označení zastavitelné plochy

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stabilizované
plochy

plochy
změn



OK - komerční vybavenost

DOPRAVA

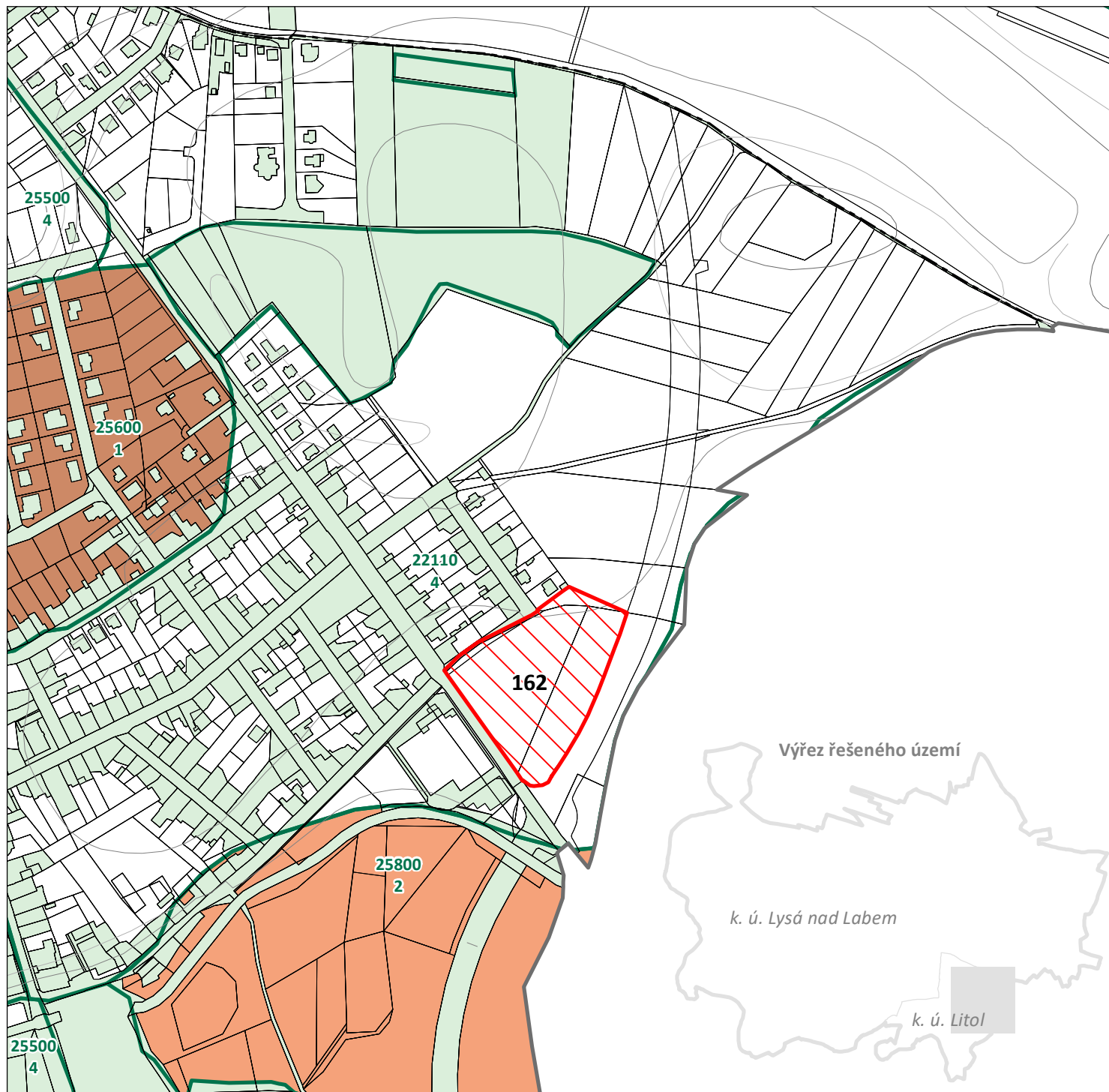
návrh



místní komunikace, ulice

1 / KOORDINAČNÍ VÝKRES

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU LYSÁ NAD LABEM



VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

162

označení zastavitelné plochy



plocha změn s vyhodnocením záboru ZPF



část plochy změn vyžadující zábor ZPF

PŮDNÍ FOND A VYUŽITÍ ÚZEMÍ



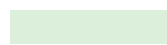
hranice a kód BPEJ / třída ochrany



ZPF I. třídy ochrany



ZPF II. třídy ochrany



nezemědělská půda

2 / VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU LYSÁ NAD LABEM