



ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU STARÁ LYSÁ

Odůvodnění | 2.1 Textová část

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU STARÁ LYSÁ

Textová část

OBJEDNAVATEL: obec Stará Lysá
Stará Lysá 56
289 23 Stará Lysá

pověřený zastupitel pro územní plán: Petr Vančík – starosta

POŘIZOVATEL: Městský úřad Lysá nad Labem
Odbor Výstavby a životního prostředí
Husovo nám. 23
289 22 Lysá nad Labem

oprávněná osoba pořizovatele: Ing. Markéta Kučerová
marketa.kucerova@mestolysa.cz
325 510 209

ZPRACOVATEL: ALLCONS C.H.S. s.r.o.
U Bulhara 1611/3
110 00 Praha 1
+420 242 488 231
allcons@allcons.cz

vedení projektu: Ing. arch. Jaroslav Sixta
jaroslav.sixta@allcons.cz
242 488 230

projektant: Ing. Lukáš Fryč
lukas.fryc@allcons.cz
242 488 259

zakázkové číslo: PR-2022-100-CHS

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNHO PLÁNU STARÁ LYSÁ

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU STARÁ LYSÁ	3
Textová část.....	3
A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU STARÁ LYSÁ	5
B. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ZMĚNY Č. 3 S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJE.....	5
B.1. Politika územního rozvoje České republiky.....	5
B.2. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje	10
C. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ZMĚNY Č. 3 S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARTCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	16
C.1. Cíle územního plánování	16
C.2. Úkoly územního plánování	17
D. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ZMĚNY Č. 3 S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ.....	19
E. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	20
E.1. Výsledek přezkoumání souladu s požadavky zvláštních předpisů	20
E.2. Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	20
F. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKŮ TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	20
G. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	21
H. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY.....	21
I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	21
I.1. Odůvodnění vymezení zastavěného území.....	21
I.2. Odůvodnění koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	22
I.3. Odůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	22
I.3.1. Odůvodnění urbanistické koncepce	22
I.3.2. Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch	22
I.3.3. Odůvodnění ploch přestavby	23
I.3.4. Odůvodnění systému sídelní zeleně.....	24
I.4. Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury a podmínek pro její umístování	24
I.4.1. Odůvodnění dopravní infrastruktury	24
I.4.2. Odůvodnění technické infrastruktury	25
I.4.3. Odůvodnění veřejných prostranství.....	25

I.4.4.	Odůvodnění ochrany obyvatel	25
I.5.	Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny	25
I.5.1.	Odůvodnění uspořádání krajiny a využití ploch	25
I.5.2.	Odůvodnění vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny využití	26
I.5.3.	Odůvodnění vymezení ploch změny v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití	26
I.5.4.	Odůvodnění Územního systému ekologické stability	26
I.5.5.	Odůvodnění prostupnosti krajiny	26
I.5.6.	Odůvodnění ochrany před povodněmi	26
I.5.7.	Odůvodnění ložiska nerostných surovin a jejich využití	26
I.5.8.	Odůvodnění protierozních opatření	26
I.5.9.	Odůvodnění hygieny životního prostředí	26
I.5.10.	Odůvodnění ochrany krajinného rázu	26
I.6.	Odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	27
I.7.	Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	27
I.8.	Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	27
I.9.	Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	28
I.10.	Odůvodnění vymezení plocha a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	28
I.11.	Odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)	28
I.12.	Odůvodnění vymezení plocha a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	28
I.13.	Odůvodnění 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	28
I.14.	Odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	28
J.	VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	28
K.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽITÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ	30
L.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NÁVRHU OBSAHU ZMĚNY	30
M.	VÝČET NÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	33
N.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	33
N.1.	Zemědělský půdní fond	33
N.2.	Pozemky určené k plnění funkce lesa	33

O. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	33
P. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	33
Q. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ZMĚNY Č. 3 ÚP STARÁ LYSÁ	34
PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	35
PŘÍLOHA Č. 2: VÝKLAD POJMŮ PRO ÚČELY ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	36
PŘÍLOHA P3: Porovnání změn ploch RZV mezi Změnou č.2 ÚP a Změnou č.3 ÚP	39

SEZNAM ZMĚN	
<i>označení</i>	<i>popis změny</i>
Z3/01	Změna funkčního využití pro potřebu vymezení nového veřejného prostranství (PU)
Z3/02	Změna funkčního využití převážné části pozemku p.č. 26/1 a pozemků p.č. 39 a 941 v k.ú Stará Lysá
Z3/03	Změna funkčního využití p.č. 140/68 a 21/2 v části zastavitelné plochy Z11 pro potřeby rozšíření současného sportoviště v k.ú. Stará Lysá
Z3/04	Návrh místní komunikace pro napojení zastavitelné plochy Z11
Z3/05	Změna funkčního využití pozemků p.č. 917/9, 917/11, 917/10 a st.p. 415 z ploch veřejných prostranství na plochy bydlení venkovské

A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU STARÁ LYSÁ

Vyžaduje zákon č. 500/2004 Sb.

Změnou č.3 ÚP byla provedena nejdříve konverze Úplného znění po Změně č.2 ÚP dle vyhlášek 500/2006 Sb. a č.501/2006 Sb. Platného od 1.1.2023 a dle metodického pokynu MMR – Standard vybraných částí územního plánu (2. vydání, verze 2.1.2023). Následně byla zpracována Změna č. 3 ÚP dle schváleného obsahu zadání.

Bude doplněno v rámci procesu projednání změny.

B. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ZMĚNY Č. 3 S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJE

Vyžaduje zákon č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 4 písm. a)

B.1. Politika územního rozvoje České republiky

Politika územního rozvoje České republiky (dále jen PÚR) je klíčový dokument v oblasti územního rozvoje s celostátní působností, který usiluje o koordinovaný a udržitelný rozvoj území státu. V rámci tohoto dokumentu jsou rámcově stanoveny priority, cíle a úkoly s celostátním, popř. mezinárodním významem, které ve většině případů nemají jasně definovaný prostorový průmět nebo konkrétní opatření pro jejich naplnění.

Politika územního rozvoje byla schválena usnesením vlády č. 929 dne 20. července 2009 a měněna:

- Aktualizací č. 1, jež byla schválena usnesením vlády č. 276 dne 15. dubna 2015;
- Aktualizací č. 2, jež byla schválena usnesením vlády č. 629 dne 2. září 2019;
- Aktualizací č. 3, jež byla schválena usnesením vlády č. 630 dne 2. září 2019;
- Aktualizací č. 5, jež byla schválena usnesením vlády č. 833 dne 17. srpna 2020;
- Aktualizací č. 4, jež byla schválena usnesením vlády č. 618 dne 12. července 2021.

Spolu s uvedením požadavků PÚR ČR (*kurzívou*), jež jsou Změnou č. 3 Územního plánu Stará Lysá (dále jen Změna č. 3) přímo dotčeny, jsou níže uvedena i odůvodnění, jak byly tyto dílčí požadavky zohledněny a zpracovány do řešení Změny č. 3.

REPUBLIKOVÉ PRIORITY

- (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.*

Ochrana a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví je zakotvena v dílčích koncepcích platného ÚP, které nejsou Změnou č. 3 měněny. Změna č. 3 vytváří naopak předpoklady pro urbanistické a architektonické dědictví v podobě rozšíření současného veřejného prostranství v centru obce.

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

Změna č. 3 nenavrhuje nové zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení. Úprava funkčního využití zastavěných ploch, která vychází z převodu ploch do souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. platnou od 1.1. 2023. Orná půda, vodní plochy a plochy PUPFL nejsou změnou dotčeny.

(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.*

Určitá míra polyfunkčnosti území, která významně přispívá k jeho hospodárnému a udržitelnému využití, je deklarována stanovením přípustného, popř. podmíněně přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto podmínky jsou Změnou č. 3 neměněny.

(20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*

Změnou č. 3 není prostupnost krajiny přímo dotčena. Změna ani nevytváří žádné předpoklady pro zlepšení prostupnosti krajiny, protože tyto předpoklady jsou zakotveny již v platném ÚP.

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

V rámci Změny č. 3 nejsou vymezeny nové vedení dopravní a technické infrastruktury, které by měly za následek snižování prostupnosti krajiny a s tím spojenou zvýšenou fragmentaci krajiny. V rámci sídla bylo pouze změněno vedení místní komunikace pro zpřístupnění zastavitelné plochy Z.11. Vedení komunikace vychází z místních podmínek v území.

(25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet*

a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území 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 vymežování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Základní principy ochrany před vznikem potencionálních rizik a přírodních katastrof je zakotvena v rámci stanovených podmínek pro funkční využití území jednotných ploch s rozdílným způsobem využití. Změna č. 3 tyto podmínky respektuje tak, aby ochrana území nebyla zhoršena.

Změnou č. 3 nejsou vytvářeny podmínky pro realizaci staveb ani opatření, které by svou výstavbou či provozem zhoršovaly kvalitu prostředí, přispívaly nebo podněcovaly vznik a trvání přírodních rizik a katastrof.

Změnou č. 3 byly pouze upraveny podmínky pro hospodaření s srážkovými vodami, dle vyhlášky 501/2006 Sb.

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

Změna č. 3 vytváří předpoklady pro zlepšení kvality života v podobě vymezení veřejného prostranství v centrální části sídla.

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

Změna č. 3 nemá žádný vliv na úroveň technické infrastruktury.

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY

(40) OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha

Vymezení: *Hlavní město Praha, území obcí ze správních obvodů obecních úřadů obcí s rozšířenou působností (dále „ORP“) Benešov (bez obcí v západní a jihovýchodní části), Beroun (jen obce ve střední a severní části), Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (bez obcí v severní části), Černošice (bez obcí v jižní části), Český Brod (bez obcí v jihovýchodní části), Dobříš (jen obce v severozápadní části), Kladno (bez obcí v jihozápadní části), Kralupy nad Vltavou (bez obcí v severovýchodní části), Lysá nad Labem, Neratovice (bez obcí v severozápadní části), Říčany (bez obcí ve východní části), Slaný (jen obce v jižní a střední části), Rakovník (jen obce ve východní části).*

Důvody vymezení: *Území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních, institucionálních, organizačních, ekonomických, vzdělávacích a vědeckovýzkumných aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, dokončení Dálnice D0 (Pražský okruh, silniční okruh kolem Prahy), připojení na tranzitní železniční koridory I., III. a IV. (dále jen TŽK) a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy.*

Úkoly pro územní plánování:

- a) *Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje s důrazem na řešení problémů suburbanizace, včetně odpovídající veřejné infrastruktury.*
- b) *Pořídít územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury.*
- c) *Pořídít ve vzájemné koordinaci územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména hierarchizaci sídelní struktury a nekoncepční rozvoj.*

Zodpovídá: Ministerstvo pro místní rozvoj, Hlavní město Praha, Středočeský kraj

Opatření pro naplňování úkolů územního plánování stanovených v rámci OB1 je zakotveno k dílčích koncepcích platného ÚP. Tyto koncepce nejsou Změnou č. 3 měněny ani dotčeny.

SPECIFICKÉ OBLASTI

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

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

Důvody vymezení:

- a) *Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.*
- b) *Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.*
- c) *Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.*
- d) *Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.*
- e) *Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.*
- f) *Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.*
- g) *Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.*
- h) *Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.*
- i) *Potřeba zajistit účinné zadržování vody v krajině.*

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území: Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- a) *podporu přirozeného vodního režimu v krajině,*
- b) *posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,*
- c) *zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,*
- d) *účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,*
- e) *rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),*

- f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,
- g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,
- h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- a) prověřit možnosti rozvoje vodohospodářské infrastruktury pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, vč. možnosti budování nových, zejm. povrchových zdrojů vody a cílenými programy a dotacemi podporovat rozvoj a údržbu této infrastruktury,
- b) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny i urbanizovaných území,
- c) cílenými programy a dotacemi podporovat k vodnímu režimu šetrné hospodaření v krajině, zejména vhodné osevní postupy, vhodnou skladbu plodin a vhodný způsob obdělávání půdy,
- d) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření vedoucí ke zmenšování velikosti půdních bloků, zejména orné půdy, jako důležitého faktoru ovlivňujícího odtokové poměry v území, zejména rychlost odtoku vody z krajiny a půdní erozi.

Zodpovídá: Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo zdravotnictví

Termín: průběžně

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 jejich 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. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Zodpovídá: Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Plzeňský kraj, Karlovarský kraj, Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj, Kraj Vysočina, Jihočeský kraj, Olomoucký kraj, Zlínský kraj, Jihomoravský kraj, Moravskoslezský kraj

Termín: průběžně

Základním předpokladem pro hospodaření s dešťovou vodou je stanovení odpovídajících podmínek pro funkční využití území a pro prostorové uspořádání. Ty byly Změnou č. 3 upraveny do souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. Platnou od 1.1.2023.

B.2. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Zásady územního rozvoje kraje (dále jen „ZÚR“) jsou nejvyšším stupněm územně plánovací dokumentace, jež usiluje o zajištění koordinovaného a udržitelného územního rozvoje na úrovni kraje. Tento dokument navazuje a přebírá priority, cíle a úkoly z PÚR, jež jsou zde zpřesněny. Mnohdy abstraktní a obecné požadavky PÚR jsou v rámci ZÚR konkretizovány a specifikovány. Tyto požadavky se v úrovni ZÚR do území propisují v podobě různých forem ploch a koridorů s jasným územním průmětem.

Řešené území je řešeno v rámci ZÚR Středočeského kraje (dále jen ZÚR SK), jež byly vydány Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 7.2.2012 usnesením č. 4-20/2011/SK. ZÚR SK byly měněny:

- Aktualizací č. 1, jež byla vydána dne 26.8.2015 usnesením č. 007-18/2015/ZK;
- Aktualizací č. 2; jež byla vydána dne 26.4.2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK.
- Aktualizací č. 7; jež byla vydána dne 30.5.2022 usnesením č. 027-16/2022/ZK.
- Aktualizací č. 6; jež byla vydána dne 3.11. 2022 usnesením č. 033-18/2022/ZK

V současnosti se zpracovává Aktualizace č. 8, jež není ve Změně č. 3 zohledněna. Do návrhu Změny č. 3 byla zanesena nová lokalizace nadregionálního biokoridoru NK67, která je řešena v rámci probíhající aktualizace č. 3 ZÚR SK. (v grafické části ÚP vyznačena modře). V případě odsouhlasení aktualizace č.3 ZÚR SK. současnou lokalizaci nadregionálního biokoridoru NK67 návrh ÚP převezme. Tato změna lokalizace nebude mít na ÚSES negativní vliv, protože nová lokalizace je vedena současnými lesními pozemky ve východní části k.ú. Stará Lysá. Pokud nebude schválena změna trasy nadregionálního biokoridoru NK 67 aktualizací č.3 ZÚR SK, bude platná již schválená trasa biokoridoru NK67 beze změn.

Spolu s uvedením požadavků ZÚR SK (*kurzívou*), jež jsou Změnou č. 3 přímo dotčeny, jsou níže uvedena i odůvodnění, jak byly tyto dílčí požadavky zohledněny a zapracovány do řešení Změny č. 3.

KRAJSKÉ PRIORITY

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

Předpoklady pro naplňování principu trvale udržitelného rozvoje, jež je založen na vzájemné rovnováze přírodního, ekonomického a sociálního pilíře prostředí, jsou zakotveny v rámci dílčích koncepcí platného ÚP. Tyto koncepce nejsou Změnou č. 3 měněny ani dotčeny.

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

a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;

b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;

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

d) upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;

e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

Změna č. 3 nenavrhuje plochy ani koridory, v rámci nichž by byly vytvářeny podmínky pro realizaci staveb a zařízení, které by měly negativní vliv na funkční a vizuální charakter území.

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

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

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

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

- poznávací a kongresové turistiky,

- cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech, - vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,

- rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,

- krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.

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

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

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

g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro

hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

Změna č. 3 vytváří předpoklady pro zvýšení kvality života obyvatel v sídle v podobě rozšířením současného veřejného prostranství v centrální části sídla.

Úprava hranice zastavitelné plochy Z.11 je v důsledku rozšíření ploch sportu (OS) na úkor ploch obytných a nového umístění místní komunikace pro zpřístupnění této plochy. Jiné hranice zastavitelných ploch v rámci změny nebyly řešeny.

Rozvoj turistického ruchu může být akcelerován v podobě rozšíření a revitalizace veřejného prostranství v kombinaci s cyklostezkami a cyklotrasami, které jsou navrženy v platném ÚP.

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY

(10) *ZÚR zpřesňují vymezení rozvojové oblasti OB1 Praha (dle PÚR 2008) na území Středočeského kraje tak, že do této oblasti jsou zahrnuty následující obce (katastrální území):*

e) ve správním obvodu ORP Lysá nad Labem: Lysá nad Labem (Litol), Milovice (Benátecká Vrutce, Milovice nad Labem), Přerov nad Labem (Přerov nad Labem), Stará Lysá (Stará Lysá), Starý Vestec (Starý Vestec);

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

a) vytvářet podmínky pro realizaci hlavních železničních tratí mezinárodního významu (vč. vysokorychlostních tratí) v nových koridorech do směrů: Ústí nad Labem, Plzeň, Brno, České Budějovice, a tím i vytvořit podmínky pro zlepšení regionální (příměstské) železniční dopravy na stávajících tratích;

b) zlepšit vazby center na nadřazenou silniční síť:

b.1) Kladna na D5, R6 a R7,

b.2) Kralup nad Vltavou na D8,

b.3) Lysé nad Labem – Milovic na D11;

c) zlepšit vazby osídlení doplněním MÚK na stávajících trasách D a R:

c.1) Odolena Voda na D8,

c.2) Kamenné Žehrovice na R6 (napojení Tuchlovic),

c.3) Nehvizdy na D11 (napojení Čelákovic),

c.4) Milčice na D11 (napojení Nymburka a Peček);

d) vytvářet prostřednictvím aglomeračního okruhu (II/101 a I/61) podmínky pro zlepšení tangenciálních vazeb mezi sídly a přístupů sídel na nadřazenou radiální silniční síť;

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

f) pro tento rozvoj sledovat zejména strategické zóny připravované Středočeským krajem např. Milovice;

g) realizovat spojení Letiště Praha Ruzyně s Prahou (Veselavín) a Kladnem kolejovou dopravou;

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

- i) pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;*
- j) vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vč. kongresové turistiky s využitím potenciálu historických center a dalších významných kulturních památek;*
- k) vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;*
- l) chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;*
- m) koordinovat územní rozvoj s hl. m. Prahou, která je samostatným krajem a součástí rozvojové oblasti; n) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;*
- o) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.*

V rámci návrhu Změny č. 3 byla transformována plocha zemědělské výroby v centrální části sídla přiléhající k veřejnému prostranství na plochy pro bydlení. Tato změna bude mít pozitivní jak hygienický, tak estetický vliv.

(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;*
- b) vymežit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť;*
- c) optimalizovat rozmístění železničních zastávek na regionálních tratích;*
- 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;*
- e) respektovat požadavky na ochranu:*
 - e.1) 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;*
 - e.2) národních kulturních památek Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (areál kostela Nanebevzetí Panny Marie, areály kostelů sv. Václava a sv. Klimenta), Lidice (areál památníku), Průhonice (park a zámek v Průhonicích), Roztoky (Přemyslovské hradiště v Levém Hradci), Veltrusy (zámek Veltrusy);*
 - e.3) archeologické rezervace Levý Hradec;*
 - e.4) vesnické památkové rezervace Dobrovíz;*
 - e.5) vesnické památkové zóny Debrno;*
- f) respektovat požadavky na ochranu chráněných krajinných oblastí Český kras, Křivoklátsko;*
- g) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES:*
 - g.1) nadregionálních biocenter 22 Karlštejn-Koda, 24 Štěchovice, 2001 Údolí Vltavy (Šárka, Roztoky, Větrušice), 5 Vidrholec, 27 Voděradské bučiny;*
 - g.2) regionálních biocenter 1854 Beckov, 966 Bezchleby, 1415 Blýskava, 1466 Břevská rákosina, Březová, 1870 Cecemín, 1672 Čížov, 1411 Dobříšský les, 1848 Dolánka, 1473 Dolanský háj a niva,*

1474 Dolní Podkozí, 1484 Dřínovský háj, 1383 Grybla, 1851 Hladký bor, 964 Hláška, 1021 Hrabanovská Černava, 1400 Jílovištské lesy, 1676 Kalspot, 1413 Karlické údolí, 1012 Kateřina, 1862 Kořenice, 1418 Koukolova hora, 1472 Kožová hora, 1399 Les u Radlíku, 1529 M.Plešivec, 1864 Minická skála, 1478 Mlékojedský luh, 1455 Na Vinořském potoce, 368 Niva Labe u Čelákovice a Přerova, 1945 Nučice, 1468 Okoř, 1403 Osnický les, 1675 Pašijová dráha, 1456 Proboštské rybníky, 1414 Radotínské údolí, 1915 Raštice, 1402 Šance, 1531 Škrábek, 1477 Slepé rameno Labe, 1849 Soutok Labe a Jizery, 1863 Sprašová rokle, 1861 Stráně nad Hledšebí, 1412 Svahy u Let, 1023 U skal, 1467 Únětický háj, 1480 Úpor a Kelské louky, 1871 V Jiříně, 1410 Velký háj, 1483 Veltruský luh, 1470 Vinařická hora, 1475 Vysoký vrch, 1869 Záboří, 1398 Záhořanský důl, 1471 Záplavy, 1485 Zlončická rokle, 1401 Zvolská Homole a navrhovaných – 1461 Ers, 1844 Hostouň, k. ú. 718661 Pecerady, k. ú. 723649 Podělusy, k. ú. 744972 Malešín, k. ú. 772399 Týnec nad Sázavou, 1856 Tojček.

V rámci vypracování Změny č. 3 byly prověřeny stávající kapacity a naplněnost vymezených zastavitelných ploch a vnitřní stavební rezervy zastavěných území sídel. Na základě demografických prognóz a aktuálního tempa výstavby byly vymezené plochy pro rozvoj vyhodnoceny jako dostačující. Spolu s prověřením kapacit pro rozvoj bydlení byly prověřeny i kapacity veřejné infrastruktury.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILTY

(192) ZÚR vymezují na NADREGIONÁLNÍ úrovni:

K 67: nadregionální biokoridor Vidrholec – K68

K 68: nadregionální biokoridor Řepínský důl – Žehuňská obora

Již Změna č. 2 nadregionální skladebné prvky ÚSES převzala, zapracovala a zpřesnila. Návrh Změny č. 3 platný územní plán respektuje a nemá na něj žádný vliv. Do návrhu Změny č. 3 byla zanesena nová lokalizace nadregionálního biokoridoru NK67, která je řešena v rámci probíhající aktualizace č. 3 ZÚR SK.

(193) ZÚR vymezují na REGIONÁLNÍ úrovni:

1851: regionální biocentrum Hladký Bor

1915: regionální biocentrum Raštice

Již Změna č. 2 regionální skladebné prvky ÚSES převzala, zapracovala a zpřesnila. Návrh Změny č. 3 platný územní plán respektuje a nemá na něj žádný vliv.

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

a) respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny;

b) stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině;

c) při plánování a realizaci biocenter a biokoridorů ÚSES vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi.

Zásady pro usměrňování územního rozvoje v rámci ploch a koridorů ÚSES jsou zakotveny v platném ÚP, zejm. podmínky funkčního využití ploch s rozdílným způsobem využití a koncepce krajiny. Změna č. 3 tyto zásady respektuje.

(195) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost;

b) zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů.

Zpřesnění regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů proběhlo již ve Změně č. 2. Na platný územní plán nemá Změna č. 3 žádný vliv a návrh prvků ÚSES respektuje.

VYMEZTENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY

(216) ZÚR vymezují krajinu vodárenskou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

a) vysoký přírodní potenciál území pro zásobování pitnou vodou.

Změna č. 3 charakteristiku respektuje.

(217) ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

a) zachování a ochrana přírodních podmínek, zajišťující potřebnou kvalitu a kvantitu vodního zdroje;

b) neohrozit kvalitu nebo kvantitu vodního zdroje.

Změna č. 3 nevymezuje plochy ani koridory, které by vytvářely podmínky pro realizaci staveb a zařízení vedoucích k ohrožení potenciálu kvalitních vodních zdrojů.

(218) ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

a) relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;

b) nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.

Změn č. 3 charakteristiku respektuje.

(219) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;

b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Změna č. 3 nevymezuje plochy ani koridory, které by vytvářely podmínky pro realizaci staveb a zařízení vedoucích k narušení stávající ekologické stability.

Změna č. 3 je v souladu s PÚR ČR a nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR SK). Svým řešením respektuje obecně platné principy územního rozvoje a v území vytváří podmínky pro naplňování stanovených cílů a priorit.

C. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ZMĚNY Č. 3 S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARTCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vyžaduje zákon č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 4 písm. b)

Cíle a úkoly územního plánování jsou definovány § 18 a 19 zákona č. 183/2006, Sb.

C.1. Cíle 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 který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

Předpoklady pro naplňování principu trvale udržitelného rozvoje, jež je založen na vzájemné rovnováze přírodního, ekonomického a sociálního pilíře prostředí, jsou zakotveny v rámci dílčích koncepcí platného ÚP. Tyto koncepce nejsou Změnou č. 3 měněny ani dotčeny.

- (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.*

Dosažení předmětného cíle vychází z prověření a zapracování požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny, jež reflektuje aktuální potřeby a požadavky obce jako administrativního celku a jejich obyvatel.

- (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.*

Ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví je zakotvena v dílčích koncepcích platného ÚP. Tyto koncepce nejsou Změnou č. 3 měněny ani dotčeny.

V rámci návrhu Změny č. 3 byla prověřena potřeba zastavitelných ploch s ohledem na potenciál rozvoje území. Na základě naplněnosti zastavitelných ploch a kapacit vnitřních stavebních rezerv Změna č. 3 nevynechává nové zastavitelné plochy do volné krajiny.

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

nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

Změna č. 3 nenavrhuje žádná opatření, které by měly vliv na nezastavěné území.

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

Nezastavitelné pozemky nejsou součástí řešeného území.

C.2. Úkoly územního plánování

(1) *Úkolem územního plánování je zejména:*

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

Změna č. 3 svým řešením reflektuje současný stav území a nemá na něj žádný negativní vliv.

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

Koncepce rozvoje území, vč. urbanistické koncepce je stanovena platným ÚP. Tato koncepce není Změnou č. 3 měněna ani dotčena.

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. 3 vychází ze skutečného stavu území a z požadavků a potřeb na jeho změny, které jsou uvedeny v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny. Zapracování dílčích požadavků předcházelo jejich prověření a posouzení z hlediska dopadů a přínosů na vizuální, hygienický, sociální, hospodářský, funkční aj. charakter řešeného území.

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

Urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využití a prostorové uspořádání a jeho změny jsou stanoveny zejm. v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, popř. v rámci dílčích koncepcí platného ÚP – změna tyto požadavky respektuje a svým řešením na ně navazuje.

Změnami č. Z3/01 a Z3/02 je upraveno centrum obce pro lepší funkční využití a hlavně uspořádání veřejného prostranství.

Současně jsou změnou stanoveny nové plochy s rozdílným způsobem využití – „zeleň sídelní (ZS), „nakládání s odpady (TO)“ a „zeleň ochranná a izolační (ZO) v důsledku uvedení platného územního plánu do souladu s vyhláškou 501/2006 SB. Podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání jsou stanoveny s ohledem na stávající charakter zástavby a urbanistickou strukturu sídla.

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

Podmínky pro provedení změn v území, zejm. pro umisťování a uspořádání staveb s ohledem na kontext území, jsou stanoveny v rámci dílčích koncepcí platného ÚP. Tyto koncepce Změna č. 3 respektuje.

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

Vzhledem k rozsahu Změny č. 3 není pořadí provedení změn v území (etapizace) stanoveno.

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

Opatření pro snižování nebezpečí a rizik vzniku ekologických a přírodních katastrof jsou zakotvena v dílčích koncepcích platného ÚP, popř. stanovením podmínek pro funkční využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto koncepce a podmínky dílčích ploch s rozdílným způsobem využití jsou Změnou č. 3 respektovány.

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

Změna č. 3 nevytváří v území nové podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn. Návrh Změny č. 3 prověřil možné důsledky, a i na základě zadání od zastupitelstva obce neshledal potřebu nové podmínky pro odstraňování důsledků hospodářských změn vytvářet. Změna plně respektuje platný ÚP.

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

Podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení jsou stanoveny dílčími koncepcemi platného ÚP. Tyto koncepce nejsou Změnou č. 3 měněny ani dotčeny – změna je respektuje a svým řešením na ně navazuje.

Potenciálem pro rozvoj sídelní struktury a kvalitu bydlení jsou zastavitelné plochy k tomu určené. V rámci pořízení změny byl prověřen jejich odpovídající a dostačující rozsah.

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

Změna č. 3 nevymezuje plochy ani koridory, jež by pro fungování obce byly nerentabilní.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Podmínky pro zajištění civilní ochrany jsou stanoveny dílčími koncepcemi platného ÚP. Tyto koncepce nejsou Změnou č. 3 měněny ani dotčeny.

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

Změna č. 3 nenavrhuje asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy.

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

Změna č. 3 nevymezuje plochy ani koridory, jež by podněcovaly navržení kompenzačních opatření.

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Podmínky pro využití přírodních zdrojů jsou stanoveny platným ÚP. Tyto podmínky nejsou Změnou č. 3 měněny ani dotčeny.

(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 náležitostmi stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Na základě stanoviska DOSS není Změna č. 3 posuzována z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území ani vlivu na životní prostředí (SEA)

D. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ZMĚNY Č. 3 S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Vyžaduje zákon č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 4 písm. c)

Změna ÚP je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek v míře, která odpovídá ustanovení § 188 odst. 3 stavebního zákona. Při projednávání a vydání návrhu změny ÚP se postupuje podle platného stavebního zákona. Změna ÚP je tak svým účelem, obsahem, procesním průběhem pořízení a způsobem zpracování v souladu s výše uvedenými požadavky.

Navrhovaná změna ÚP je rovněž v souladu s ustanoveními § 3 a § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a s přílohou č. 7 k této vyhlášce.

Změna ÚP naplňuje priority územního plánování, kdy vychází zejména z platného ÚP, charakteru řešeného území a z jeho kontextu, respektuje povahu obce, chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání přírodní prostředí.

Změna ÚP včetně tohoto odůvodnění je zpracována v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami následujícím způsobem:

- byla zpracována projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- o pořízení rozhodlo zastupitelstvo obce dle ust. § 44 odst. 1, písm. d) stavebního zákona;
- zpracovaná změna ÚP vychází z doplňujících průzkumů, z územně analytických podkladů a jiných dostupných materiálů;
- obsahová struktura ÚP navazuje na § 43-55 zákona č. 183/2006 Sb. a na přílohu č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb. a na platný ÚP;
- proces pořízení vychází z § 55 zákona č. 183/2006 Sb.;
- obsahová struktura odůvodnění ÚP navazuje na § 53 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., na § 53 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., na přílohu č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb. a na platný ÚP.

Grafické zpracování územního plánu je provedeno dle požadavků vyhlášky 501/2006 Sb.

Podkladem pro zpracování Změny č.3 ÚP je konverze ÚP do souladu s vyhl. č. 500/2006 Sb. A 501/2006 Sb. v platném znění k 1.1.2023

V rámci uvedení Změny č.3 ÚP Stará Lysá do souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. byly změněny u většiny ploch formální názvy a označení ploch RZV v rámci ÚP. U většiny ploch tyto změny nemají vliv na způsoby využití, které je stanoveno platným ÚP. Přehled měněných ploch je znázorněn v porovnávací tabulce mezi plochami RZV ve Změně č.2 z roku 2022 a plochami RZV v rámci Změny č.3 z roku 2023 (příloha č.3).

U části ploch vlivem konverze nedošlo pouze ke změně značení a názvu. Plocha TI – technická infrastruktura je nahrazena plochami TW – vodní hospodářství a TO – nakládání s odpady, jež více zpřesňují a vystihují využití daných ploch. Dále byly pro tyto plochy stanoveny konkrétní způsoby využití, které vycházejí z místních poměrů.

Další plochou, u které došlo společně s novým formálním názvem ke změně podmínek využití je plocha NP – plochy přírodní. Část těchto ploch byla pouze formálně přejmenována na plochu MU – smíšené nezastavěného území, kde jejich podmínky využití byly nezměněny. Část ploch NP (plochy v okolí hřbitova) byly převedeny do plochy s funkčním využitím ZS – zeleň sídelní ostatní. Pro plochu ZS byly stanoveny nové podmínky využití, které vycházejí z místnímu stavu a charakteru užívání daného území.

Kolem sběrného místa došlo ke změně funkčního využití plochy K.11 ZP – zeleň přírodní na plochu ZO – zeleň ochranná a izolační, která více zpřesňuje skutečné využití plochy. Pro tuto nově vzniklou plochu byly stanoveny podmínky způsobu využití.

E. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Vyžaduje zákon č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 4

E.1. Výsledek přezkoumání souladu s požadavky zvláštních předpisů

Změna č. 3 je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů dle zákonů uvedených v § 4 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění, resp. uvedených v poznámce k tomuto paragrafu se zpřesněním dle stanovisek a požadavků DOSS určených k ochraně veřejných zájmů podle těchto zvláštních předpisů.

Vyhodnocení souladu Změny č. 3 s požadavky zvláštních právních předpisů lze deklarovat v jednotlivých podkapitolách kapitoly I. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

E.2. Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno v rámci procesu projednání změny.

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

Vyžaduje zákon č. 182/2006 Sb., § 53 odst. 5, písm. b)

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (§ 45i zák. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů) nebylo zpracováno, protože Krajský úřad Středočeského kraje, příslušný orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv Změny č. 3 ÚP samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality (EVL) nebo ptačí oblasti soustavy Natura 2000. Zároveň Krajský úřad Středočeského kraje, orgán posuzování vlivů na životní prostředí (§ 10i zák. č. 100/2001 Sb. v platném znění) nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č. 3 ÚP na životní prostředí – SEA.

Návazně nebylo vyžadováno ani Vyhodnocení předpokládaných vlivů Změny č. 3 ÚP na udržitelný rozvoj území (příloha č. 5 vyhl. č. 500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

G. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vyžaduje zákon č. 183/2006 Sb., § 50

Ze stanovisek uplatněných podle § 55a odst. 2 písm. d) nebo e) nevyplývala potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Vyhodnocení vlivů Změny č. 2 Územního plánu Stará Lysá na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno, v souladu s § 55a odst. 5 stavebního zákona. Stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, resp. stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona, tedy nebylo vydáno.

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

Vyžaduje zákon č. 183/2006 Sb., § 50

Bude doplněno v rámci procesu projednání změny.

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Vyžaduje zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 5, písm. e)

Změna č. 3 na základě prověření skutečného stavu území stabilizovala plochy, popř. jejich části, u kterých bylo zajištěno naplnění jejich navrhované funkce. Typicky se jedná o plochy bydlení a plochy zeleně ve vazbě na urbanizované části území.

Dále jsou změnou v původním ÚP opraveny formální nepřesnosti, vzniklé vývojem území. Tyto úpravy se nepromítají do koncepcí ÚP, ani do jejich dílčích částí. Typicky se jedná např. o jevy z ÚAP, aktualizaci vybraných údajů nebo upřesnění hranic pozemků dle katastru nemovitostí (střed sídla Čihadla)

I.1. Odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. v podrobnosti platné katastrální mapy ke dni 1.1.2023. S vazbou na zákon č. 256/2013 Sb. jsou do zastavěného území zahrnuty všechny pozemky intravilánu (zastavěná území do roku 1966) a dále pozemky, které jsou v KN vedeny jako „zastavěná plocha a nádvoří“ nebo „ostatní plocha“ (stavební bloky).

Ke stavební blokům přilehlé pozemky, u kterých lze jednoznačně doložit jakoukoliv vzájemnou vazbu (např. funkční, majetkoprávní či prostorovou např. ve formě společného oplocení), jsou do zastavěného území započteny rovněž. V řadě takových případů závisí na kvalifikovaném odhadu zpracovatele ÚP, jež vychází z detailního terénního průzkumu. Hranice zastavěného území je vyznačena modrou plnou čarou viz výkresy 1. Základní členění území, 2. Hlavní výkres, 4. Koordinační výkres.

Zastavěné území bylo vymezeno v souladu s metodickým pokynem Vymezení zastavěného území (MMR, 2013).

I.2. Odůvodnění koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Předmětná koncepce není Změnou č. 3 měněna ani dotčena. Změna koncepci respektuje a svým řešením na ni navazuje.

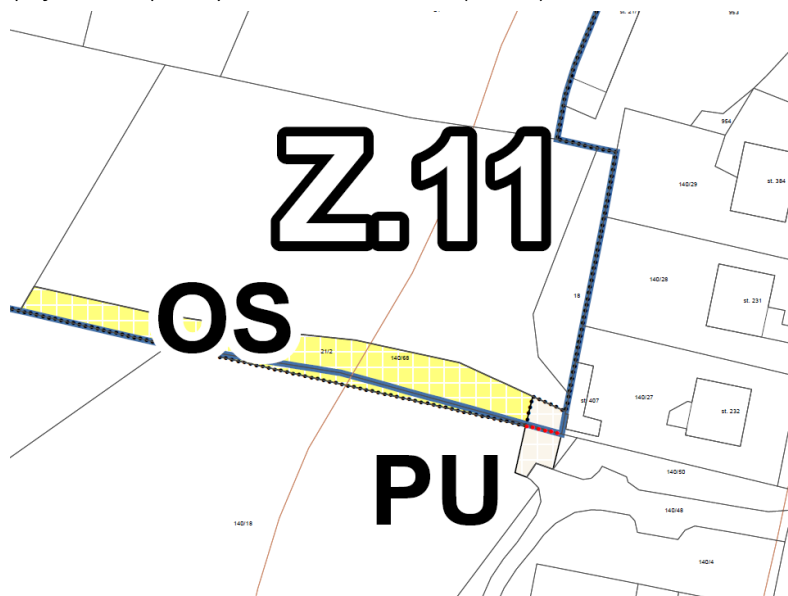
I.3. Odůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

I.3.1. Odůvodnění urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce Změnou č. 3 dodržuje platný ÚP a vychází ze současného stavu a jeho dosavadního rozvoje.

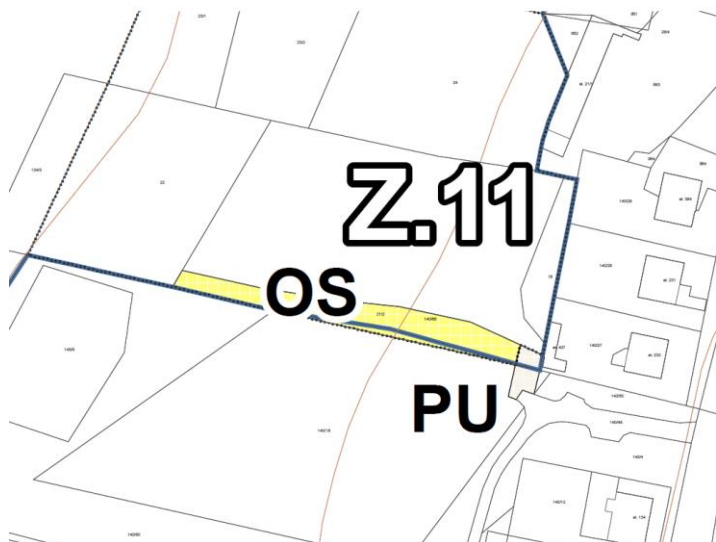
I.3.2. Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

V rámci návrhu Změny č. 3 byly prověřeny potřeby vymezení zastavitelných ploch na základě kapacit zastavitelných ploch v platném ÚP a sídelních proluk. Návrh Změny č. 3 nevymezuje nové zastavitelné plochy. Pouze upravuje hranice zastavitelné plochy Z.11 pro potřeby nového umístění napojení této plochy místní komunikací. (Z3/04)



Obr.: úprava hranice zastavitelné plochy Z.11 a vymezení místní komunikace (PU) (Z3/04)

Dále bylo na základě podnětu zastupitelstva obce v části zastavitelné plochy Z.11 změněno funkční využití pro potřeby rozšíření sportovního areálu (OS). (Z3/04)

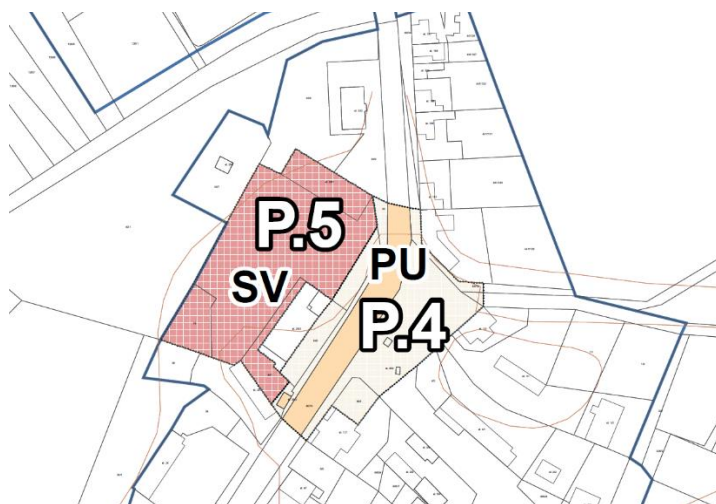


Obr.: změna funkčního využití v části zastavitelné plochy Z.11 (Z3/03)

Úpravou hranic zastavitelné plochy je celková plocha zastavitelných ploch redukována z původních 18,06 ha na 17,68 ha.

I.3.3. Odůvodnění ploch přestavby

Na základě konkrétních záměrů byly vymezeny plochy přestavby P.4 a P.5. U obou ploch bylo prověřeno, že změnou funkce nebude narušen charakter a funkce území.



Obr.: vymezení plochy P.4 a P.5

Plocha přestavby P.4 byla vymezena na základě záměru zastupitelstva revitalizovat veřejné prostranství v centrální části sídla k.ú. Stará Lysá. Výměra plochy přestavby P.4 činí 3,9 ha s navrhovaným funkčním využitím „PU – veřejné prostranství všeobecné“

Plocha přestavby P.5 byla vymezena na základě konkrétního záměru přestavby současné zemědělské výroby (VZ) na plochy pro bydlení. Změna zohlednila zejména umístění a charakter okolní zástavby, kde umístění současného areálu je nevhodné. Areál se nachází v centrální části sídla, přiléhá k plochám pro bydlení a hlavnímu veřejnému prostranství obce. S provozem areálu jsou spojeny i

negativní vlivy směrem k zástavbě (hluk, kvalita ovzduší, vibrace). Změna ÚP zde vymezuje plochu s funkčním využitím „smíšené obytné venkovské – SV“, která vychází z charakteru okolní zástavby.

Plocha bude mít i kladný estetický vliv směrem k záměru revitalizace veřejného prostranství, které k této ploše přiléhá. Výměra plochy činí 4,23 ha.

Dále v rámci Změny č.3 ÚP bylo změněno funkční využití u pozemků p.č. 917/9, 917/11, 917/10 a st.p. 415 z ploch veřejných prostranství (PU) na plochy bydlení venkovské (BV). Tato změna reflektuje současnou situaci v území.

I.3.4. Odůvodnění systému sídelní zeleně

V rámci Změny č. 3 byla z důvodu uvedení platného územního plánu do souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. část ploch NP – plochy přírodní v těsné blízkosti zastavěného území převedena do ploch s funkčním využitím ZS – zeleň sídelní ostatní, u kterých bylo upraveny podmínky využití ploch. Zároveň byla upravena hranice zastavěného území, která tyto plochy do zastavěného území zařazuje.

Jedná se o stávající plochy zeleně (částečně sadového charakteru). Pozemky jsou ve vlastnictví obce (až na jednu výjimku).

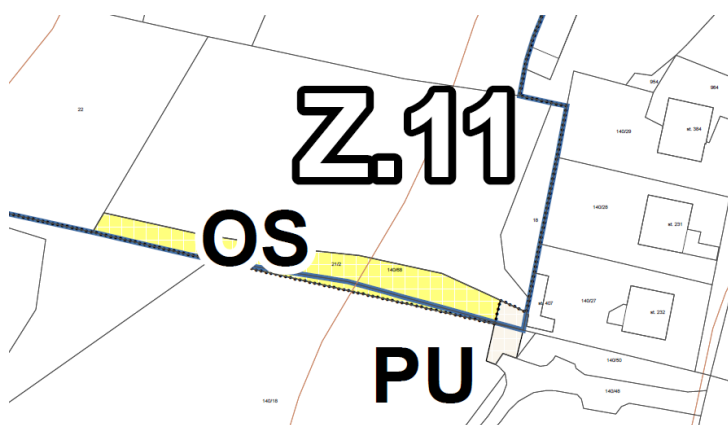
Uvedené změny mají partikulární charakter – dotýkají se pouze částí řešeného území bez širších územních průmětů či dopadů na celkové koncepční řešení území. Systém sídelní zeleně není Změnou č. 3 měněn ani dotčen.

I.4. Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury a podmínek pro její umístování

Níže uvedené změny mají partikulární charakter – dotýkají se pouze částí řešeného území bez širších územních průmětů či dopadů na celkové koncepční řešení území. Dílčí koncepce veřejné infrastruktury nejsou Změnou č. 3 měněny ani dotčeny – změna koncepce respektuje a svým řešením na ně navazuje.

I.4.1. Odůvodnění dopravní infrastruktury

Změna č. Z3/04 vznikla při zpracování změny ÚP, protože přiřčením parcely č. 21/2 k.ú. Stará Lysá z plochy Z.11/SV k ploše OS by nebyl zajištěn přístup na plochu Z.11/SV z veřejného prostranství. Totéž platí pro trasy technické infrastruktury. Je navrženo nové dopravní napojení jako PU – veřejné prostranství všeobecné (změna Z3/04)



Obr.: úprava hranice napojení zastavitelné plochy Z.11 místní komunikací

I.4.2. Odůvodnění technické infrastruktury

Změna č. 3 má nepatrný vliv na trasu vedení technické infrastruktury z důvodu změny umístění dopravního napojení zastavitelné plochy Z.11. Nová trasa technické infrastruktury bude plně respektovat trasu nového dopravního napojení. Jiné trasy technické infrastruktury nejsou Změnou č.3 měněny.

I.4.3. Odůvodnění veřejných prostranství

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny – Z3/01, bylo prověřeno rozšíření současného veřejného prostranství pro potřeby revitalizace současného veřejného prostranství. Rozšíření veřejného prostranství proběhne na úkor části ploch OV – občanské vybavení veřejné a části plochy zemědělského areálu (v platném územním plánu VZ), u kterého dojde v rámci Změny č. 3 ÚP ke změně funkčního využití na „smíšené obytné venkovské – SV“. Změna zohlednila zejm. stav území, kdy v současné chvíli tyto plochy funkci veřejného prostranství plní a návrh uvádí ÚP do souladu se skutečným stavem.



Obr.: rozšíření plochy veřejného prostranství v rámci plochy přestavby P.4

I.4.4. Odůvodnění ochrany obyvatel

Ochrana obyvatel je zakotvena v dílčích koncepcích platného ÚP. Tato koncepce není Změnou č. 3 měněna ani dotčena.

Změnou nejsou plochy sloužící k ochraně obyvatel měněny.

I.5. Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Níže uvedené změny mají partikulární charakter – dotýkají se pouze částí řešeného území bez širších územních průřezů či dopadů na celkové koncepční řešení krajiny. Celková koncepce uspořádání krajiny není Změnou č. 3 měněna ani dotčena.

I.5.1. Odůvodnění uspořádání krajiny a využití ploch

Změnou č. 3 není upořádání krajiny ani využití ploch dotčeno.

1.5.2. Odůvodnění vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny využití

Změnou č. 3 není měněno využití ploch. ÚP vychází z platného územního plánu.

1.5.3. Odůvodnění vymezení ploch změny v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití

Změna č. 3 nevymezuje žádné nové plochy změn v krajině.

1.5.4. Odůvodnění Územního systému ekologické stability

Změnou č. 3 není nijak dotčen Územní systém ekologické stability, který je vymezen v platném ÚP. Do návrhu Změny č. 3 byla zanesena nová lokalizace nadregionálního biokoridoru NK67, která je řešena v rámci probíhající aktualizace č. 3 ZÚR SK. (v grafické části ÚP vyznačena modře). V případě odsouhlasení aktualizace č.3 ZÚR SK. současnou lokalizaci nadregionálního biokoridoru NK67 návrh ÚP převezme. Tato změna lokalizace nebude mít na ÚSES negativní vliv, protože nová lokalizace je vedena současnými lesními pozemky ve východní části k.ú. Stará Lysá. Pokud nebude schválena změna trasy nadregionálního biokoridoru NK 67 aktualizací č.3 ZÚR SK, bude platná již schválená trasa biokoridoru NK67 beze změn.

1.5.5. Odůvodnění prostupnosti krajiny

Prostupnost krajiny Změnou č. 3 není nijak měněna. Stávající prostupnost území je ve všech případech zachována dle platného ÚP.

1.5.6. Odůvodnění ochrany před povodněmi

Základní předpoklady pro ochranu území před povodněmi jsou zakotveny ve stanovení podmínek funkčního využití a prostorového uspořádání dílčích ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto podmínky, jež jsou stanoveny platným ÚP, jsou Změnou č. 3 respektovány.

Změna č. 3 nevymezuje nové plochy či opatření pro ochranu území před povodněmi.

1.5.7. Odůvodnění ložiska nerostných surovin a jejich využití

Podmínky pro využití ložisek nerostných surovin nejsou Změnou č. 3 měněny.

1.5.8. Odůvodnění protierozních opatření

Změna č. 3 ÚP nenavrhuje žádná nová protierozní opatření. Protierozní opatření jsou řešena v rámci platného ÚP, který Změna č. 3 respektuje.

1.5.9. Odůvodnění hygieny životního prostředí

Hygienické standardy životního prostředí nejsou součástí řešení Změny č. 3.

1.5.10. Odůvodnění ochrany krajinného rázu

Základní předpoklady pro ochranu krajinného rázu jsou zakotveny ve stanovení podmínek funkčního využití a prostorového uspořádání dílčích ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto podmínky, jež jsou stanoveny platným ÚP, jsou Změnou č. 3 respektovány.

I.6. Odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

V rámci uvedení ÚP do souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. vznikly nové plochy s rozdílným způsobem využití, které více charakterizují skutečné využití plochy:

Zeleň ochranná a izolační (ZO)

- vymezení izolační zeleně sběrného místa, výrobních a skladových areálů, která slouží jako protihlukové a estetické opatření
- umožnění pěších a cyklistických tras

Zeleň sídelní ostatní (ZS)

- umožnění umístování drobně architektury, prvků městského mobiliáře, pěších a cyklistických stezek

I.7. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Změna nově vymezuje následující veřejné prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, jejichž vymezení je odůvodněno v tabulce níže:

ozn.	popis	odůvodnění vymezení
VD 6	Místní komunikace	Nové umístění místní komunikace, která zpřístupňuje zastavitelnou plochu Z.11. Umístění vychází z místních poměrů a potřeb rozšíření sportovního areálu.

I.8. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Změna č. 3 navrhuje rozšíření stávajícího veřejného prostranství pro uplatnění předkupního práva.

ozn.	popis	odůvodnění vymezení
PP 1	Veřejné prostranství	Veřejným zájmem záměru je posilování a zkvalitňování veřejné vybavenosti území, jež má pozitivní průmět na zlepšování životních standardů obyvatel obce. Rozšířením plochy veřejného prostranství tento zájem můžeme naplnit.

I.9. Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

S ohledem na charakter pořizovaných změn nejsou Změnou č. 3 stanovena kompenzační opatření.

I.10. Odůvodnění vymezení plocha a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Změna č. 3 nevymezuje žádné plochy a koridory územních rezerv.

I.11. Odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)

S ohledem na partikulární charakter a měřítko jednotlivých pořizovaných změn není Změnou č. 3 stanoveno jejich pořadí – etapizace. Změna respektuje etapizaci, jež je stanovena platným ÚP.

I.12. Odůvodnění vymezení plocha a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Změna č. 3 nevymezuje plochy, jejichž využití by bylo podmíněno vydáním regulačního plánu.

I.13. Odůvodnění 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

Změna č. 3 respektuje platný územní plán a nevymezuje nové plochy, které jsou podmíněně zpracováním územní studie.

I.14. Odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Změna č. 3 nevymezuje plochy, v rámci, nichž by byla ukládána podmínka vypracování architektonické části projektové dokumentace pouze autorizovaným architektem.

J. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vyžaduje zákon č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 5 písm. f)

Vymezování nových zastavitelných ploch je jedním ze základních předpokladů pro zajištění vhodných podmínek pro trvale udržitelný rozvoj území, mezi které patří i pokrytí potřeb pro zkvalitňování a rozvoj bydlení. Na vymezení dostatečných kapacit pro rozvoj se neváže pouze rozvoj bydlení, ale i rozvoj dalších funkčních složek území jako rozvoj výrobních aktivit, rozvoj turistických a rekreačních možností aj.

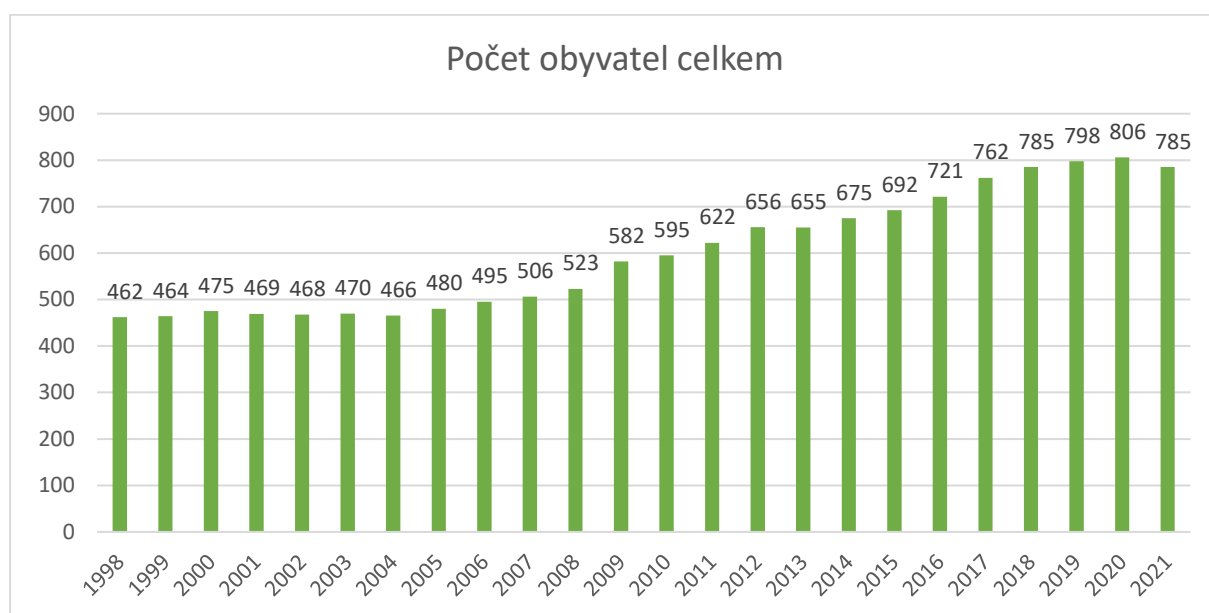
Rozvoj urbanizovaných částí území je podmíněn zastavováním volné krajiny kolem sídel. S ohledem na zachování estetických i funkčních hodnot životního prostředí jako jsou ekologická stabilita, zachování hydrologických a morfologických poměrů, zajištění prostupnosti krajiny aj. je obecnou snahou

navrhovat výměru zastavitelných ploch úměrnou předpokládanému rozvoji území. Tímto způsobem se snažit optimalizovat vztah mezi plošnými požadavky na rozvoj území a ochrannou krajinnou složkou prostředí.

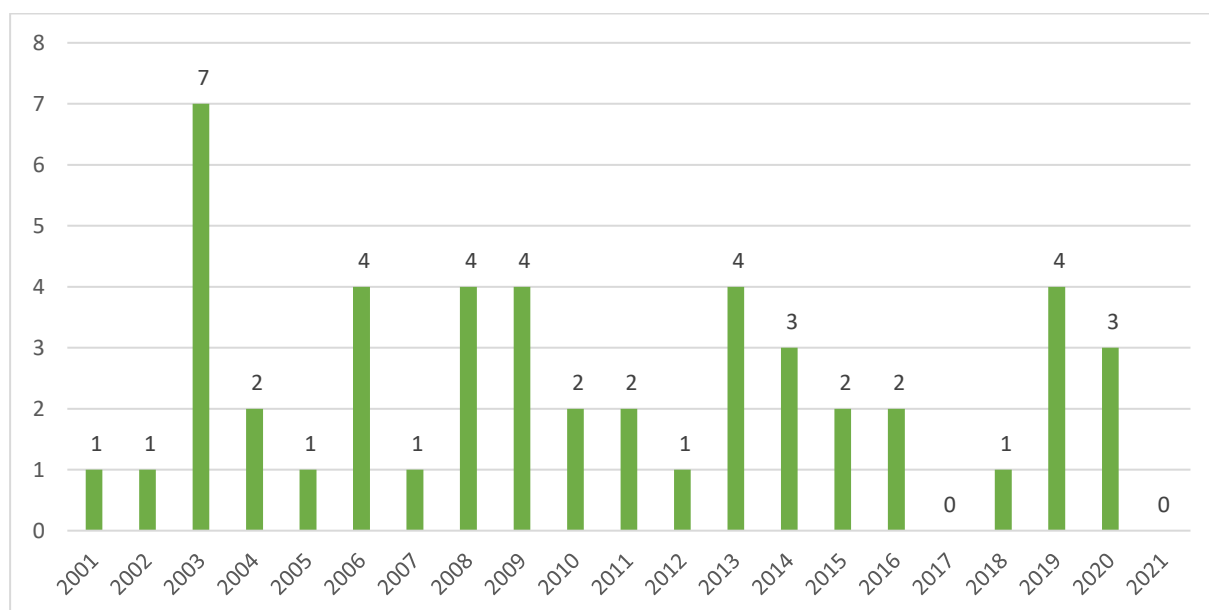
Změna č. 3 na základě prověření skutečného stavu území stabilizovala plochy, popř. jejich části, u kterých bylo zajištěno naplnění jejich navrhované funkce. Typicky se jedná o plochy bydlení a plochy zeleně ve vazbě na urbanizované části území.

Platný ÚP vymezuje 18,005 ha zastavitelných plocha a 7,85 ha ploch přestavby – celkem 25,85 ha rozvojových ploch. Z celkové výměry rozvojových ploch je celkem 21,03 (81,35 %) určeno pro bydlení.

S přihlédnutím na výše uvedenou bilanci, na demografický vývoj a vývoj bytové výstavby (viz. grafy níže) je celková výměra zastavitelných ploch dostačující. Změna č. 3 nevymezuje nové zastavitelné plochy pro bydlení.



Graf: demografický vývoj obyvatel obce Stará Lysá – 1997 až 2021 (zdroj: ČSÚ)



Graf: vývoj počtu dokončených bytů obce Stará Lysá – 1997 až 2021 (zdroj: ČSÚ)

K. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽITÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Vyžaduje vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7 odst. 1a)

Změna č.3 ÚP nemá žádný vliv na krajinu a přilehlé území okolních obcí. Je zachována návaznost na nadřazenou dopravní síť i technické sítě.

L. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NÁVRHU OBSAHU ZMĚNY

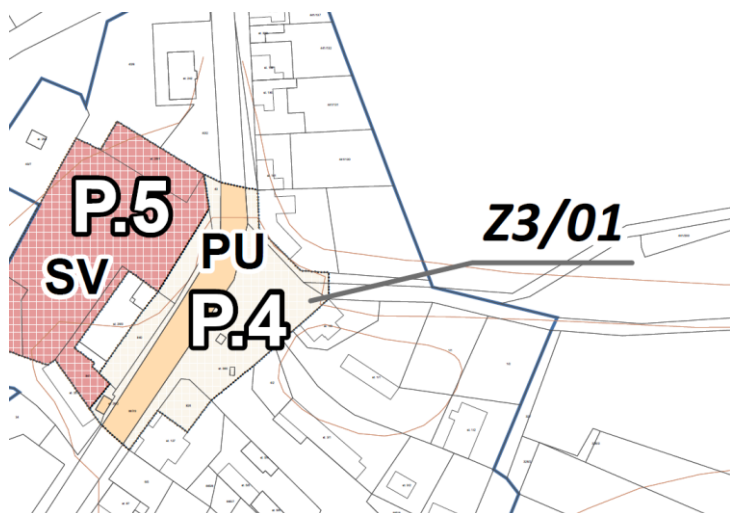
Vyžaduje vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7 odst. 1 písm. b)

Změna č. 3 je pořizována na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny tzv. zkráceným postupem dle § 55 zák. č. 183/2006 Sb.

Požadavky vyplývající z rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny jsou uvedeny níže (*kurzívou*) spolu s uvedením, jak byly promítnuty do řešení návrhu změny.

1. *Změna využití části pozemku st. 26/1 v k.ú. Stará Lysá na plochu veřejného prostranství (stávající zeleň v sousedství s pozemkem parc. č 43 a 885/3 v k.ú. Stará Lysá*

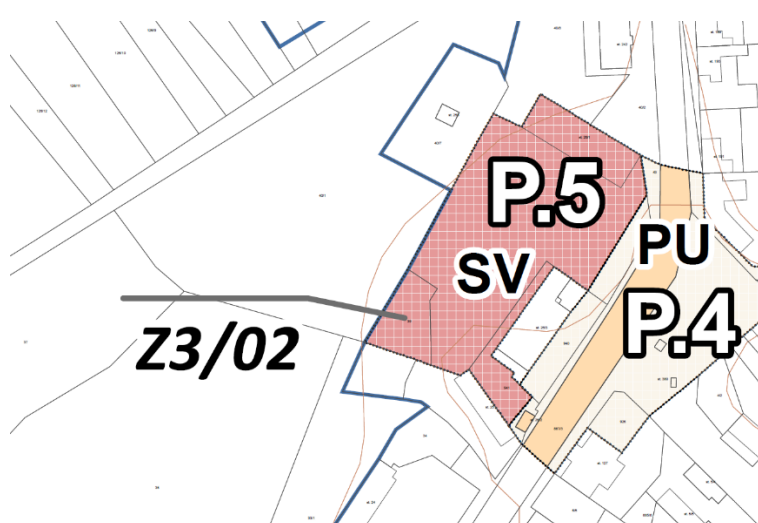
Změna č. 3 požadavek prověřila a zapracovala – veřejné prostranství bylo rozšířeno o přiléhající plochy a byla vymezena plocha přestavby P.4.



Obr: výstřižek z HLV Změny č. 3

2. *Změna využití převážné části pozemku st. p. 26/1 v k.ú. Stará Lysá z plochy zemědělské výroby na plochu smíšenou obytnou a pozemku parc. č.941 v k.ú. Stará Lysá z plochy občanského vybavení na plochu smíšeně obytnou*

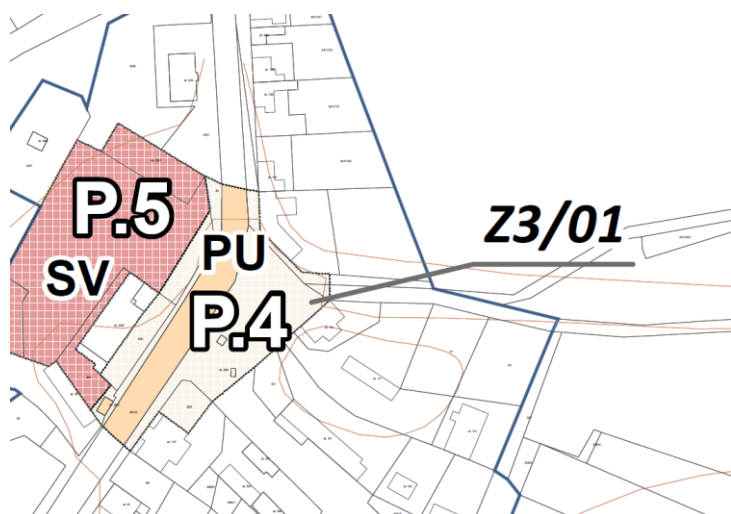
Změna č. 3 požadavek prověřila a zapracovala – plocha zemědělské výroby – VZ byla v rozsahu pozemku zrušena a současně v rozsahu plochy přestavby P.5 byla stabilizovaná plocha smíšeně obytně venkovská (SV).



Obr: výstřížek z HLV Změny č.3

3. Změna využití pozemku parc .č. 926 v k.ú. Stará Lysá na plochu veřejného prostranství a části pozemku parc. č. 887/5 v k.ú. Stará Lysá na plochu veřejného prostranství

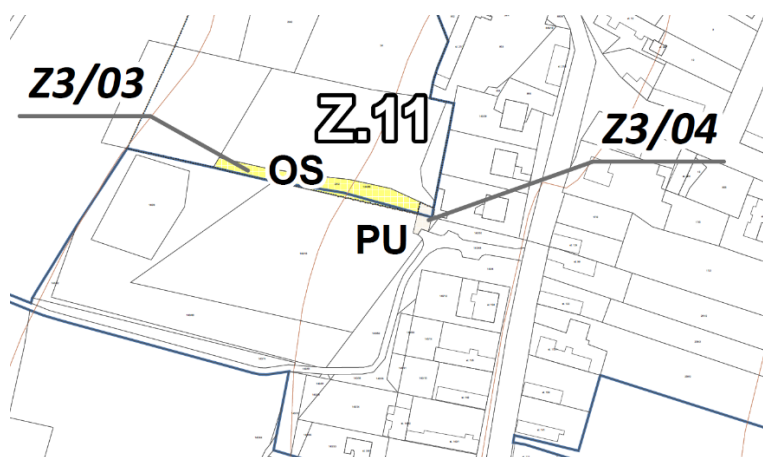
Změna č. 3 požadavek prověřila a zapracovala – veřejné prostranství bylo rozšířeno o přiléhající plochy a byla vymezena plocha přestavby P.4.



Obr: výstřížek z HLV Změny č. 3

4. Změna využití pozemku parc. č. 140/68 a 21/2 v k.ú. Stará Lysá na plochy OS – občanské vybavení – sport

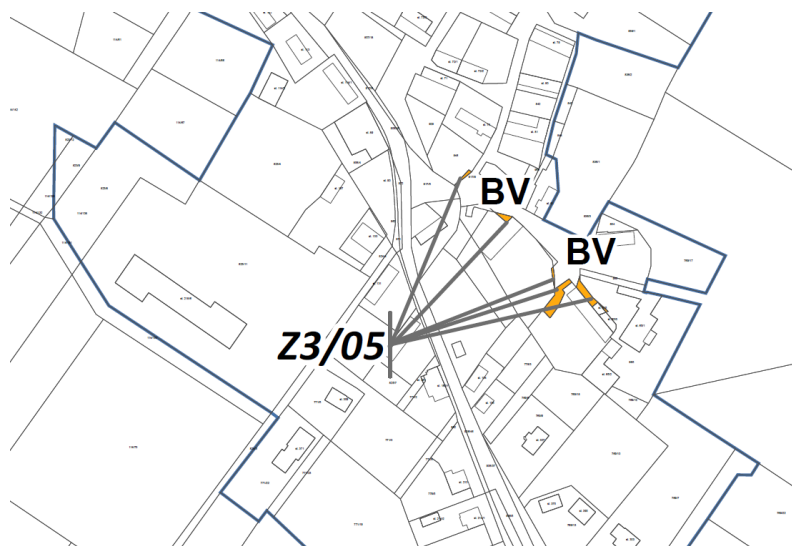
Změna č. 3 požadavek prověřila a zapracovala – v rámci části zastavitelné plochy došlo ke změně funkčního využití pro občanské vybavení – sport. S ohledem na napojení zastavitelné plochy Z.11 byla provedena změna č. Z3/04 – odůvodnění viz kapitola I.4.1. Odůvodnění dopravní infrastruktury.



Obr: výstřížek z HLV Změny č. 3

5. Změna využití pozemků parc. č. 917/9, 917/11, 917/10 a st.p. 415 v k.ú. Stará Lysá z ploch veřejných prostranství na BV – bydlení venkovské

Změna č. 3 požadavek prověřila a zapracovala – plochy veřejných prostranství byly zrušeny a nahradily je plochy pro bydlení venkovské.



Obr: výstřížek z HLV Změny č. 3

6. Uvedení záměru do souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

Do návrhu Změny č. 3 byla zanesena nová lokalizace nadregionálního biokoridoru NK67, která je řešena v rámci probíhající aktualizace č. 3 ZÚR SK. (v grafické části ÚP koordinačního výkresu vyznačena modře). V případě odsouhlasení aktualizace č.3 ZÚR SK. současnou lokalizaci nadregionálního biokoridoru NK67 návrh ÚP převezme. Tato změna lokalizace nebude mít na ÚSES negativní vliv, protože nová lokalizace je vedena současnými lesními pozemky ve východní části k.ú. Stará Lysá. Pokud nebude schválena změna trasy nadregionálního biokoridoru NK 67 aktualizací č.3 ZÚR SK, bude platná již schválená trasa biokoridoru NK67 beze změn.



Obr: výstřížek z Koordinačního výkresu Změny č. 3

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

Vyžaduje vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha 7 odst. 1 písm. c)

Změna č. 3 nenavrhuje žádné plochy ani koridory nadmístního významu.

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

Vyžaduje vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7 odst. 1 písm. d)

N.1. Zemědělský půdní fond

Změnou č. 3 ÚP nedochází k žádným změnám v plochách ZPF. Všechny změny ÚP se nachází v zastavěné části řešeného území. Změna respektuje platný ÚP.

N.2. Pozemky určené k plnění funkce lesa

Změnou č. 3 ÚP nedochází k žádným změnám v plochách PÚPFL. Změna respektuje platný ÚP.

O. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Vyžaduje zákon č. 50/2004 Sb., správní řád § 172

Bude doplněno v rámci procesu projednání změny.

P. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Vyžaduje zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 172

Bude doplněno v rámci procesu projednání změny.

Q. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ZMĚNY Č. 3 ÚP STARÁ LYSÁ

Textová část odůvodnění Změny č. 3 obsahuje 2 titulní listy, 34 číslovaných stran a 3 přílohy

Součástí Odůvodnění Změny č. 3 je Srovnávací text.

Grafická část Změny č. 3 obsahuje:

- 2.3 / Koordinační výkres (1 : 5 000)

PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BD	bytový dům
ČOV	čistírna odpadních vod
DP	dobývací prostor
k.ú.	katastrální území
KUSK	Krajský úřad Středočeského kraje
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
NATURA	Soustava chráněných území a stanovišť evropského významu
NRBK	nadregionální biokoridor
OB	rozvojová oblast ČR
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou pravomocí
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa (dříve LPF)
PÚR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č.1, 2, 3, 5 a 4
RBC	regionální biocentrum
RBK	regionální biokoridor
RD	rodinný dům
SK	Středočeský kraj
SOB	specifická oblast
STL	středotlaký plynovod
SEA	vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí
SZ	platný Stavební zákon v plném znění
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán zpracovaný dle zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VKP	významný krajinný prvek
VPO	veřejně prospěšná opatření
VPS	veřejně prospěšné stavby
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚ	zastavěné území
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace 1 a 2

PŘÍLOHA Č. 2: VÝKLAD POJMŮ PRO ÚČELY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Areál	funkčně propojení soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící ke konkrétnímu využití
Bytový dům	bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena (definice vychází z § 2 písm. a) bod 1. vyhlášky 501/2006 Sb.)
Dopravní vybavenost	plochy, stavby a zařízení veřejné dopravní infrastruktura, jež jsou nezbytné pro dopravní obsluhu řešeného území a zajištění funkčních a dopravních vazeb z hlediska širších územních vztahů (jako plochy podzemních komunikací, plochy pro zásobování a pro parkování, plochy letecké a vodní dopravy)
Drobná stavba	stavba s jedním nadzemním podlažím do výšky 5 m a zastavěnou plochou do 25 m ² (jako kůlny, přístřešky pro nádoby na odpadky, energetické pilíře, stavby pro chov drobného zvířectva, sauny, kryté bazény, samostatné garáže, stavby s výrobním a technologickým zařízením, ale i prodejní stánky, altány, sklady zahradního nábytku a další obdobné stavby) (definice vychází z § 2 písm. m) zákona 256/2013 Sb.)
Extenzivní způsob využití	takový způsob využití plochy, který není podmíněn nároky na infrastrukturu stavební povahy a nebude tak narušovat přírodní charakter okolního prostředí (jako pobytové louky, pikniková místa, vodní hřiště aj.)
Charakter zástavby	vychází z kombinace struktury zástavby a architektonického výrazu jednotlivých staveb, jejich souborů a nezastavěných ploch
Koridor	plocha, u které jednoznačně převažuje rozměr délky nad zbylými; v rámci koridoru jsou vytvářeny, popř. zajištěny podmínky pro realizaci konkrétního záměru, zejm. liniové stavby a opatření, pro které v době pořízení ÚP nebyly zpracovány podrobnější stupně projektové dokumentace a tedy nebylo možné určit jejich přesné trasování, jež by se do ÚP promítlo vymezením plochy s rozdílným způsobem využití; pro realizaci konkrétního záměru je obvykle využita pouze část koridoru (definice vyplývá z § 2 odst. 1 písm. i) zák. 183/2006 Sb.)
Nezastavěné území	část řešeného území mimo vymezené zastavěné území a zastavitelné plochy (definice vyplývá z § 2 odst. 1 písm. f) vyhl. 183/2006 Sb.)
Plocha přestavby	plocha změny v území v rámci urbanizovaného (zastavěného) území – mění se způsob funkčního využití (definice vyplývá z § 2 odst. 1 písm. l) zák. 183/2006 Sb.)
Plocha změny v krajině	plocha změny v území se zachováním nestavebního charakteru – charakter nezastavěného území zůstává zachován (definice vyplývá z § 2 odst. 1 písm. k) zák. 183/2006 Sb.)

Podkroví	přístupný prostor nad nadzemním podlažím spoluvytvářený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, který je určený k účelovému využití; s ohledem na nemožnost dodržení platných stavebních požadavků v celé ploše (jako na proslunění, na světlé výšky aj.) nemůže být typickým podlažím; využitelné prostory podkroví nepřesáhnou 75 % půdorysné plochy předchozího (nižšího) nadzemního podlaží a současně objem, vymezený 45° pomyslného spádu střechy nad rozsahem předchozího (nižšího) nadzemního podlaží bez nadezdívek
Rodinný dům	stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; má max. 3 bytové jednotky, 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží (podkroví se připouští);
Rozvojová plocha	souhrnné označení ploch změn zahrnující zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině
Související infrastruktura	infrastruktura primárně zajišťující funkci a provoz hlavního využití předmětné plochy s rozdílným způsobem využití
Struktura zástavby	půdorysná a prostorová charakteristika využití daného území; odvíjí se například od umístění a půdorysného řešení zástavby ve vztahu k veřejnému prostoru, uliční sítě, intenzity zastavění pozemků, podlažnosti aj.; je výsledkem dlouhodobého historického vývoje a oproti charakteru zástavby se vyznačuje vyšší stabilitou v čase; rozlišujeme následující struktury zástavby: <ul style="list-style-type: none"> – kompaktní (sevřená): centrální části sídel vyznačující se vysokou intenzitou využití – volná: veřejný prostor je tvořen samostatnými domy, popř. dvojdomy – jednotná: typizované soubory staveb – rozvolněná: samostatně stojící stavby, jež nevytvářejí kompaktní uliční profil – rozptýlená: solitérní stavby umístěné do volné krajiny – plošná: monotónní kobercová zástavba (sídelní kaše) – areálová: monofunkční mnohdy typizovaná zástavba
Stávající využití území	využití ploch v době pořízení a vydání územního plánu
Stavba	stavební dílo vzniklé stavební činností či montáží za určitým účelem na určitou dobu využití, jehož prostor je obvykle vymezen obvodovým pláštěm a střešní konstrukcí (definice vyplývá z § 2 odst. 3 SZ)
Technická vybavenost	plochy, stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury, jež jsou nezbytné pro provoz řešeného území a zajištění funkčních vazeb z hlediska širších územních vztahů (jako energetická a telekomunikační vedení či plochy staveb a zařízení pro zajištění funkce systému technické infrastruktury)

Terénní úpravy a opěrné zdi	lokální změna morfologických poměrů území související s realizací konkrétního záměru (násypy, zářezy, zemní práce aj.) (definice vyplývá z § 3 zák. 183/2006 Sb.)
Venkovský charakter	typicky individuální zástavba domů; obdobné hmotové řešení zástavby s nižší podložeností a typicky sedlovými, popř. polovalbovými a valbovými střechami; forma veřejných prostranství je méně formalizována, vysoký podíl veřejné zeleně s neformálním charakterem; na obytné části domů mnohdy navazuje hospodářská zázemí; zástavba plynule přechází do okolní krajiny formou soukromých zahrad; vazba zástavby a krajiny je zajištěna prvky liniové zeleně vybíhající ze sídla a plynulým přechodem ve formě soukromých zahrad po odvodu sídla
Veřejná infrastruktura	pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství (definice vyplývá z § 2 odst. 1 písm. m) zák. 183/2006 Sb.)
Veřejná prostranství	náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení sloužící obecnému užívání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru (definice vyplývá z § 34 zák. 128/2000 Sb.)
Volná krajina	část území nacházející se mimo urbanizované (zastavěné) území
Zastavěná plocha pozemku	součet zastavěných ploch jednotlivých staveb (tj. plocha vymezená pravoúhlým průmětem vnějšího pláště obvodových podzemních i nadzemních konstrukcí do vodorovné roviny); započítávají se drobné stavby, zastřešené bazény a tělesa bazénů; nezapočítávají se zpevněné plochy; součet zastavěných a zpevněných plochy musí respektovat minimální podíl zeleně (definice vyplývá z § 2 odst. 7 zák. 183/2006 Sb)
Zastavěné území	území vymezení ÚP nebo samostatným postupem; vymezení zastavěného území vychází z vymezení intravilánu a odpovídá skutečnému stavu území – urbanizovaný charakter území (definice vyplývá z § 2 odst. 1 písm. d) zák. 183/2006 Sb)
Zastavitelná plocha	plocha změny v území učená pro rozvoj zástavby – zastavění (definice vyplývá z § 2 odst. 1 písm. j) zák. 183/2006 Sb.)
Zpevněné plochy	část pozemku se zpevněným povrchem bez svislé nosné konstrukce (jako příjezdové komunikace, chodníčky, povrch kolem bazénu aj.); započítávají se nezastřešená tělesa bazény, jež jsou z více jak 40 % obvodových stěn na terénu; součet zastavěné a zpevněné plochy musí respektovat minimální podíl zeleně

PŘÍLOHA Č.3: Porovnání změn ploch RZV mezi Změnou č.2 ÚP a Změnou č.3 ÚP

Plochy s rozdílným způsobem využití ve Změně č. 2 ÚP z roku 2022



Plochy s rozdílným způsobem využití ve Změně č. 3 ÚP z roku 2023

stav	návrh		stav	návrh	
		BV - bydlení - v rodinných domech venkovské			bydlení venkovské
		BI - bydlení - v rodinných domech městské a příměstské			bydlení individuální
		BH - bydlení - v bytových domech			bydlení hromadné
		OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura			občanské vybavení veřejné
		OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení			občanské vybavení - sport
		OH - občanské vybavení - hřbitovy			občanské vybavení - hřbitovy
		PV - veřejná prostranství			veřejná prostranství všeobecná
		ZV - zeleň - na veřejných prostranstvích			zeleň - parky a parkově upravené plochy
		ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená			zeleň - zahrady a sady
					zeleň ochranná a izolační
		NP - plochy přírodní			zeleň sídelní ostatní
		ZP - zeleň - přírodního charakteru			zeleň krajinná
		SV - plochy smíšené obytné - venkovské			smíšené obytné venkovské
		DS - dopravní infrastruktura			doprava silniční
		TI - technická infrastruktura			vodní hospodářství
					nakládání s odpady
		VD - výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba			výroba drobná a služby
		VZ - výroba a skladování - zemědělská výroba			výroba zemědělská a lesnická
		W - plochy vodní a vodo hospodářské			vodní a vodních toků
		NZ - plochy zemědělské			pole a trvale travní porosty
		NL - plochy lesní			lesní všeobecné
		NP - plochy přírodní			smíšené nezastavěného území všeobecné
		NS - plochy smíšené nezastavěného území			smíšené nezastavěného území přírodní priority
		NT - plochy těžby nerostů			těžba nerostů - dobývání a úprava