

# Městský úřad Lysá nad Labem

## Odbor výstavby a územního plánování

Husovo náměstí 23, 289 22 Lysá nad Labem

Spis. zn.: OVŽP/8363/2022/Kuč  
Č.j.: MULNL-SÚ/26810/2024/Kuč  
Vyřizuje: Ing. Markéta Kučerová, tel.: 325 510 209  
E-mail: marketa.kucerova@mestolysa.cz  
IDDS:: 5adasau

Lysá nad Labem, dne 27. 3. 2024

## ZPRÁVA

### O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LYSÁ NAD LABEM

Městský úřad Lysá nad Labem, odbor výstavby a územního plánování (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023 (dále jen "stavební zákon") ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, předkládá podle § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vyhláška") k projednání **zprávu o uplatňování územního plánu Lysá nad Labem**.

Pořizovatel v souladu s § 47 odst. 2 doručuje návrh zprávy o uplatňování územního plánu Lysá nad Labem veřejnou vyhláškou. **Do 15 dnů ode dne doručení může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.**

Do 30 dnů od obdržení návrhu mohou dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit u pořizovatele vyjádření, ve kterém uvedou požadavky na obsah Zprávy o uplatňování územního plánu vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů.

Sousední obce mohou uplatnit podněty.

**K připomímkám, vyjádřením a podnětům uplatněných po uvedených lhůtách se nepřihlíží.**

Ing. Markéta Kučerová  
referent odboru výstavby a územního plánování  
[otisk úředního razítka]

**Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 30 dnů**

Vyvěšeno dne: 27. 3. 2024

Sejmuto dne: 29. 4. 2024

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí.

#### Příloha:

- Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Lysá nad Labem

### Úvodem:

Územní plán Lysá nad Labem byl pořízen podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění do 31. 12. 2023 (dále jen "stavební zákon"). Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Lysá nad Labem za období 2018 – 2023 vychází z § 55 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění do 31. 12. 2023 (dále jen "stavební zákon"), ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a § 15 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění do 31. 12. 2023 (dále jen „Vyhláška“). V § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Územní plán Lysá nad Labem byl zastupitelstvem města Lysá nad Labem vydán dne 14. 5. 2014 a účinnosti nabyl dne 18. 6. 2014.

Pro město Lysá nad Labem byly zpracovány a vydány dvě změny územního plánu. Změna č. 1A a 1 nabyly účinnosti dne 9. 8. 2018. Změny č. 2, 5, a 6 byly zastupitelstvem zastaveny, respektive u změny č. 6 nebylo zastupitelstvem schváleno projednané zadání. Změny č. 3 a 4 jsou stále ve stadiu projednávání. Změna č. 3 obsahuje více různých změn, změna č. 4 řeší jen jednu plochu pro komerční využití.

Zpráva o uplatňování územního plánu Lysá nad Labem za období 2014 - 2018 byla schválena zastupitelstvem města dne 20. 6. 2018, a neobsahovala zadání změny územního plánu.

Toto je druhá zpráva o uplatňování územního plánu Lysá nad Labem, a je za období 2018 - 2023. Tato zpráva o uplatňování územního plánu obsahuje návrh zadání změny územního plánu. Určeným zastupitelem pro územní plánování byla zvolena místostarostka Mgr. Radka Bláhová.

### **a) vyhodnocení uplatňování územního plánu**

Územní plán Lysá nad Labem nabyl účinnosti dne 18. 6. 2014. Změna č. 1A územního plánu Lysá nad Labem řešila zejména aktualizaci hranice zastavěného území, vymezení jedné malé plochy pro individuální rekreaci v souvislosti s plánovaným obchvatem města, a vymezení nové zastavitelné plochy pro železniční dopravu mezi kolejemi na Prahu a na Ústí nad Labem.

Změna č. 1 územního plánu řešila zejména vymezení plochy pro dopravu vodní (plánovaný přístav na Labi), plochu pro kompostárnu u dostihového závodiště a plochy pro sportoviště v Litoli. Dále byla předmětem řešení změna využití ploch pro drobnou výrobu a výrobní služby. Změny č. 1a a 1 měly zhotoveny společně úplné znění a nabyly účinnosti dne 9. 8. 2018.

Pořízení změny č. 3 územního plánu Lysá nad Labem bylo schváleno zastupitelstvem města Lysá nad Labem dne 26. 6. 2019. Projektant zpracoval návrh a proběhlo veřejné projednání. Pořizování této změny stále probíhá (vypořádání připomínek a námitek), což je problematické pro zadání další větší změny územního plánu. Z toho důvodu je Zadání změny vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu, pojato v minimálním rozsahu, obsahuje především změny plynoucích ze změn právních předpisů a z aktualizací Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Změna č. 3 je pořizována zkráceným postupem. Zastupitelstvo města schválilo následující obsah změny č. 3 územního plánu Lysá nad Labem:

#### Úprava regulativů ploch s rozdílným způsobem využití

1. Prověřit převedení ploch VD v ulici Poděbradova na plochy VL.
2. Prověřit úpravu regulativů pro plochy VL (v souvislosti se zařazením ploch VD podél ulice Poděbradova do ploch VL)
3. Prověřit snížení koeficientu zeleně KZ u stávajících ploch výroby VT a VL z 0,2 na 0,1
4. Prověřit úpravu regulativů u ploch výroby VD, VL, VT a VZ – nepřípustné využití „ubytování sezónních dělníků, podmíněně přípustné „pobytové a obytné místnosti v omezené míře, například 10% zastavěné plochy všech budov v provozním areálu“.
5. Prověřit stanovení úpravy koeficientů zeleně u všech ploch, kde je stanoveno rozmezí tak, aby byla stanovena jasně jedním číslem pro daný typ plochy – pro větší srozumitelnost
6. Prověřit úpravu koeficientu zeleně KZ u ploch BI na 0,6
7. Prověřit pozemek parc. č. 688/1 v k. ú. Lysá nad Labem – změna regulativů – zda je možné umožnit i komerční občanskou vybavenost (indexací této plochy) – ulice Čapkova u Výstaviště
8. Návrh nebyl přijat.
9. Prověřit potřebnost 2 parkovacích stání na 1 byt u stávajících rodinných domů, případně provést úpravu tohoto požadavku územního plánu.

#### Změny funkčního využití

10. Prověřit změnu využití pozemku st. 295 z plochy BI (bydlení individuální) na SC (smíšená centrální) – jedná se o pozemek na hranici těchto funkčních ploch (roh ulic U Braňky – Raisova)
11. Prověřit stávající zemědělský výrobně-obchodní areál firmy ZZN Polabí (u nádraží), pozemky st. p. 698/1, 698/2, 731, 2081, parc. č. 610/3, 610/55, 610/86 v k. ú. Lysá nad Labem, jižně od železniční

- trati, převedení z ploch ZO. 1 sídelní zeleně ochranné do ploch VZ – plochy zemědělské výroby, lesnictví
12. Prověřit plochu VL 20 – výroba lehká za obchvatem – převést na NZ (zemědělská půda)
  13. Návrh nebyl přijat.

#### Nové zastavitelné plochy

14. Prověřit vybudování nové propojovací komunikace mezi plánovaným obchvatem města Lysá nad Labem a silnicí na Stratov, která bude obchvatem přerušena
15. Prověřit převedení pozemku parc. č. 2890/1 ze ZO – zeleň ochranná na BI – bydlení individuální (navazuje na stávající zástavbu) – Za Pávem

Dvě změny územního plánu nemohou řešit stejné problémy. Z toho důvodu je zatím navrhována jen minimální změna územního plánu.

Změna č. 4 územního plánu řeší jen jednu plochu, která má být určena pro komerční využití.

Územní plán bude následně potřebovat i další změny, protože po deseti letech již v mnohém překonaný.

#### **b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů:**

V ÚAP Lysá nad Labem z roku 2020 jsou v kapitole 5.3 „Konkrétní problémy, uváděné pro jednotlivé obce k řešení v ÚPD, resp. změny ÚPD v obci“ uvedeny následující problémy k řešení:

- Přetíženost obce dopravou (vedení silnice I. nebo II. třídy zastavěným územím města) - Průchod silnice II/272 a II/331 zastavěným územím města – jsou navrženy obchvaty města v Zásadách územního rozvoje i v územním plánu
- absence cyklostezek nebo jejich nevýhodný povrch – Absence cyklostezky Lysá nad Labem – Milovice – Benátky nad Jizerou, nevyhovující povrch cyklostezky (cyklotrasy) podél Labe; Do územního plánu bude zapracována aktuální cyklokonceptce dle Středočeského kraje
- Absence kanalizace a ČOV v místní části Byšičky – Kanalizace v Byšičkách již byla realizována
- překročení imisního limitu pro BaP benzo(a)pyren, roční průměr za pětileté období – překročení limitů je téměř na cca 2/3 plochy ČR. Takřka výhradním zdrojem BaP v ČR je lokální vytápění domácností (vzniká při nedokonalém spalování dřeva a uhlí). Nejlepším řešením pro oblasti, kde není možné využít centrálního vytápění, je topení automatickým kotlem s co nejlepší emisní třídou, či využití tepelného čerpadla. Způsob vytápění rodinných domů je přílišná podrobnost, kterou není možné řešit územním plánem.
- hluková zátěž obyvatel ze silnic II. třídy - Velká hluková zátěž, (překročení hlukových limitů) v průjezdním úseku silnice II/272 městem - v územním plánu i Zásadách územního rozvoje navržen obchvat města
- Hluková zátěž obyvatel z železniční dopravy - Velká hluková zátěž, (překročení hlukových limitů) v průjezdním úseku železniční trati č. 231 městem – připravuje se modernizace tratí, jejichž součástí by měly být i protihlukové stěny
- přítomnost brownfields, opuštěných (výrobních) areálů a staveb - Beniesova vila – opuštěná a chátrající architektonicky cenná stavba; vila je památkově chráněná a je v soukromém vlastnictví
- Nedostatečná nebo nekapacitní občanská vybavenost - Nedostatečná občanská vybavenost především v oblasti sportu a sociální péče; byla vybudována sportovní hala u školy, další sportovní plochy vymezeny v územním plánu, i plochy pro umístění občanské vybavenosti
- Nízký koeficient ekologické stability - Potřeba zvýšení podílu ekologicky stabilních ploch – bude řešeno v návaznosti na probíhající komplexní pozemkové úpravy; v textové části územního plánu bude vyslovena podpora komplexních pozemkových úprav a následné zapracování návrhu společných opatření do územního plánu
- Nesoulad ve vymezení koridoru ze ZÚR a ÚPD - silnice II/331 – SZ obchvat města – bude uvedeno do souladu
- Staré zátěže území - Na území obce vymezeno 6 starých ekologických zátěží, návrh asanačního opatření – je pod úrovní řešitelnou územním plánem – v územním plánu jako limit území
- Záplavová území a vysoké povodňové riziko - Aktivní zóna záplavového území a zóny vysokého rizika z map povodňových rizik v místní části Litol – limit v územním plánu; Labe zpravidla vybřežuje zejména v chatové oblasti Řehačka

#### **c) vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje:**

**Dle Politiky územního rozvoje**, ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 5, 4, 6 a 7, tedy ve znění s platností od 1. 3. 2024, se území obcí ORP Lysá nad Labem nachází dle bodu (75b) **ve specifické oblasti SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Důvody pro 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 zadržení vody v krajině.

Úkoly pro územní plánování:

- 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.

Politika územního rozvoje vymezila **koridory železniční dopravy**, mimo jiné:

- dle bodu (88) **ŽD12** Vymezení: Trať úsek Děčín–Ústí nad Labem Střekov–Lysá nad Labem–Kolín–Havlíčkův Brod, včetně Libické spojky. Důvody vymezení: Zvýšení rychlosti a kapacity trati. Součást TEN-T. Jedná se o trať Děčín–Ústí nad Labem–Střekov–Lysá nad Labem–Kolín–Havlíčkův Brod a Libická spojka, která představuje nově uspořádané kapacitnější napojení celostátní trati od Hradce Králové na řešený koridor.
- dle bodu (95a) **ŽD19** Vymezení: Trať úsek (Zawidów–) hranice Polsko/ČR–Liberec–(Turnov)–Mladá Boleslav a vybraná spojení v úseku Mladá Boleslav–Praha. Důvody vymezení: Vytvořit podmínky pro zvýšení rychlosti, zlepšení spojení a elektrifikaci tratí: a) na úseku stávající trati Praha–Všetaty, a b) s využitím úseku trati Praha–Lysá nad Labem (součást TEN-T) a trati do Milovic, s novou spojkou části trati Nymburk–Mladá Boleslav. Prověření úseku trati Mladá Boleslav–(Turnov)–Liberec–hranice ČR/Polsko (–Zawidów). Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady: Připravit podklady pro vymezení koridoru železničního spojení v úseku Mladá Boleslav–Liberec–hranice ČR/Polsko (–Zawidów)

Úkoly pro územní plánování: Na základě vybraných variant Ministerstvem dopravy vymezit koridor železničního spojení v úseku Praha–Mladá Boleslav–Liberec–hranice ČR/Polsko (–Zawidów).

Politika územního rozvoje vymezila rozvojové oblasti a rozvojové osy, mezi nimi pod bodem (40) **OB1 Metropolitní rozvojovou oblast Praha OB1**, do které Politika územního rozvoje zahrнула celé území ORP Lysá nad Labem.

V **Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje** v úplném znění po jejich poslední 11. aktualizaci (změně č. 1, 2, 3, 6, 7, 10 a 11), s účinností od 4. 1. 2024:

- došlo ke zpřesnění vymezení OB1 Metropolitní rozvojové oblasti Praha na území Středočeského kraje. Katastrální území Lysá nad Labem a Litol jsou ale i po zpřesnění součástí této oblasti.
- (11) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:
  - a) vytvářet podmínky pro rozvoj kooperačních vazeb blízkých měst Beroun a Králův Dvůr, Lysá nad Labem a Milovice, Nové Strašecí a Stochov;
- (12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:
  - g) v obcích s nedostatečnou ochranou před záplavami vymezovat plochy pro realizaci odpovídajících opatření povodňové ochrany sídel a pro regulaci odtokových poměrů na území obcí podél vodních toků, což platí i pro Lysou nad Labem a vodní tok Labe
- v bodě (64) a (74) je Lysá nad Labem zařazena mezi nižší centra významná; (75) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území: a) rozvíjet podmínky pro bydlení a služební funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro svá spádové území;
- (123) ZÚR zpřesňují koridory konvenční železniční dopravy pro modernizaci tratí Ústí nad Labem – Střekov – Lysá nad Labem – Kolín, včetně Libické spojky (vymezené v PÚR jako součást koridorů ŽD12 a ŽD22):
  - a) koridor D212 – pro železniční trat č. 232 Lysá n. L. – Milovice – Čachovice, přeložky trati a nové propojení (Všejanská spojka), včetně přeložky silnice III/3325 a nový úsek silnice III. třídy;
  - b) koridor D322 – pro železniční tratě č. 231 a č. 072 Kolín – Lysá nad Labem – Liběchov (hranice kraje), včetně Libické spojky (trať č. 020), modernizace.
- (124) ZÚR vymezují koridor trati č. 231 Praha Vysočany – Lysá nad Labem jako koridor D207 a trať č. 071 Nymburk – Mladá Boleslav jako koridor D213.
- (128) ZÚR stanovují pro územní plánování úkol zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro železniční dopravní stavby v šířce 600 m, neuvádí-li se u konkrétních koridorů jinak:
  - koridor D322 tratí č. 231 a č. 072 Kolín – Lysá nad Labem – Liběchov (- Děčín), modernizace se vymezuje v šířce 60 m, s výjimkou: • přeložky v úseku Nymburk – Kamenné Zboží, která se vymezuje v šířce 200 m, • Libické spojky, která se vymezuje v proměnné šířce 60 – 180 m;
- (130) ZÚR zpřesňují vymezení koridorů vodní dopravy vymezené v PÚR pod ozn. VD1 a VD2 takto:
  - a) VD1 – koridor stávající vodní cesty na Labi, úseku na území Středočeského kraje (Horní Počaply – Týnec nad Labem), včetně staveb souvisejících;
- (142) ZÚR vymezují na vybrané silniční síti tyto koridory nadmístního významu pro umístění přeložek a obchvatů: 88) D159 – silnice II/331: Lysá nad Labem, obchvat;
- (143) ZÚR stanovují pro vymezené plochy a koridory silniční dopravy nadmístního významu (vybrané silnice II. třídy) specifické požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn v území a úkoly pro územní plánování takto:
  - k) koridor D141 (silnice II/272) – vymezení koridoru zpřesnit v rámci zpracování navazující územně plánovací dokumentace s cílem minimalizovat vlivy na obyvatelstvo (hlukovou a imisní zátěž z dopravy) a kvalitu stávajícího obytného prostředí ve městě Lysá nad Labem,
- (199) Kulturními hodnotami území kraje se rozumí památkově chráněná území a objekty: městská památková zóna Lysá nad Labem
- (202) Za významné civilizační hodnoty Středočeského kraje jsou považovány: železniční tratě celostátních drah Praha – Plzeň, Praha – Ústí nad Labem, Praha – Pardubice, Praha – Benešov, Praha – Lysá nad Labem, Mělník – Lysá nad Labem – Kolín – Čáslav (dvoukolejné, elektrifikované tratě s dokončenou či připravovanou modernizací), Praha – Kolín v úseku Praha-Běchovice – Poříčany (tříkolejné, elektrifikované);
- (230) ZÚR vymezují tyto koridory pro umístění veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury:
  - D 141 Koridor silnice II/272: Lysá nad Labem, obchvat
  - D 142 Koridor silnice II/272: úprava trasy na levém břehu Labe
  - D 158 Koridor silnice II/331: obchvat Sojovic a nové přemostění Jizery
  - D 159 Koridor silnice II/331: obchvat Lysé nad Labem
  - D 160 Koridor silnice II/331: nové vedení trasy v prostoru Dvorec
  - D 162 Koridor silnice II/332: obchvat Milovic, vč. napojení sídla
  - D 207 Koridor železniční tratě č. 231: Mstětice, Čelákovice, přeložky, rekonstrukce
  - D 212 Koridor železniční trati č.231 Lysá n. L. – Milovice - Čachovice: přeložky trati a nové propojení (Všejanská spojka), přeložka silnice III/3325 + nový úsek silnice III. třídy

- D 322 Koridor železniční tratě č. 231, 072: Kolín – Liběchov (- Děčín), včetně Libické spojky, modernizace
- VD1 koridor vodní dopravy
- (237) ZÚR vymezují tyto plochy a koridory ÚSES, v rámci nichž jsou veřejně prospěšná opatření navržena pro nefunkční biocentra a biokoridory, veřejně prospěšná opatření lze také navrhnout jen pro nefunkční části biocenter a biokoridorů.
  - NK 67 Vidrholec – K68
  - RC 349 Niva Labe u Lysé nad Labem
  - RC 368 Niva Labe u Čelákovíc
  - RC 1021 Hrabanovská Černava
  - RK 1231 Hrabanovská Černava - Niva Labe u Lysé nad Labem
- (240) Ve vzájemné koordinaci vytvářet územní podmínky včetně vymezení ploch pro zajištění ochrany před povodněmi a pro umísťování staveb pro regulaci odtokových poměrů na území obcí podél vodních toků: Lysá nad Labem
- (240a) Ve vzájemné koordinaci vytvářet územní podmínky včetně vymezení ploch pro vytváření zelených pásů v krajině na území obcí a ve vybraných katastrálních územích: Lysá nad Labem, Litol.

**d) vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (podle § 55 odst. 4 stavebního zákona):**

V Lysé nad Labem se zatím postupně zaplňují volné pozemky k zástavbě. Již zcela zastavěné, využitě jsou následující plochy: 39, P34, 31, P18, 159, 2, P33b, 38, TO1, 37, P25a

Rozestavěné plochy:

P42, P72, P35, 29, P17a, 3, P14

Následující plochy nejsou dosud zastavěné:

36, 22a, 122, 21a, 15, 16, 11, 53, 7, 8, 52, 6a, 1a, 1b, 1c, 104, 51a, 51c, 51d, P31, 46, 47a, 47b, 44, 45, 57, 28, 19, 20, 71, P32, P12

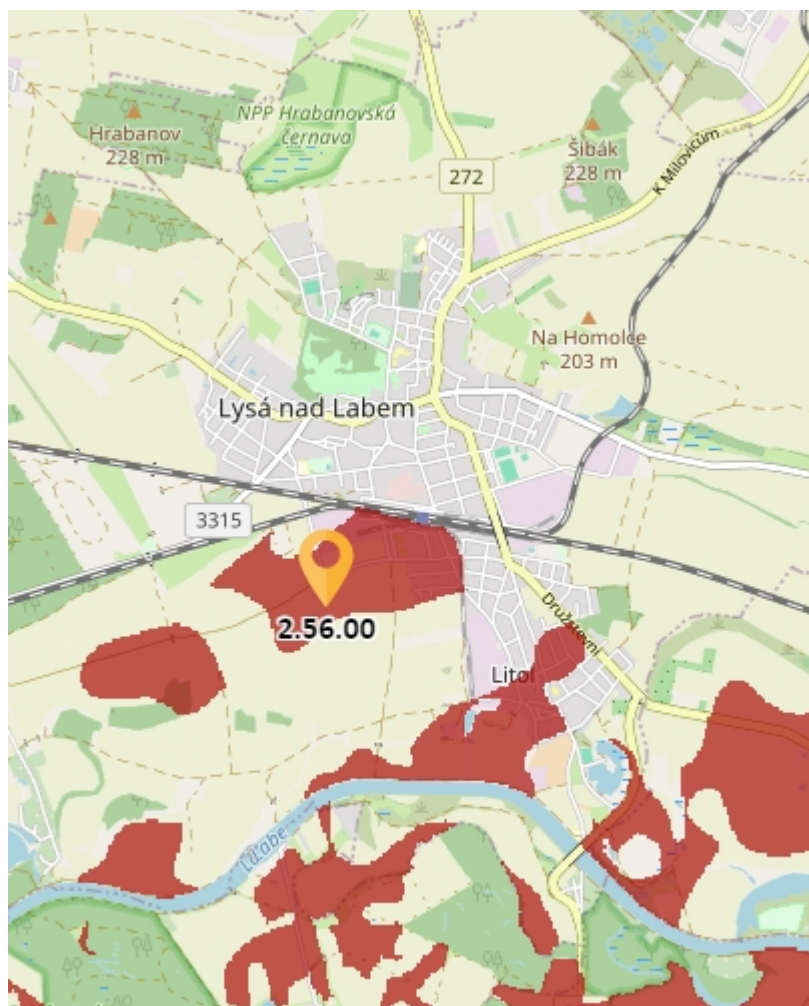
Územním plánem Lysé nad Labem je stále ještě vymezen dostatečný počet ploch pro bydlení v rodinných domech a zatím není potřebné ani důvodné vymezovat nové. V lokalitě Hrabanov je zástavba limitována velkým počtem vlastníků a problematičtějším řešením odvodnění komunikací.

Pro lokality 51c a 51d je také nejdříve nutné doplnit technickou infrastrukturu a upravit šířku komunikace.

Lokality V Drážkách (29) a Vysoká Mez (regulační plán Lysá nad Labem - Vysoká Mez) se postupně zaplňují.

Rozvoj Lysé nad Labem je omezen zejména ze severní strany plánovaným severozápadní obchvatem města a NPP Hrabanovskou černavou, ze severovýchodní strany ochranným pásmem vodního zdroje, z východní strany pak plánovanou modernizací železničních tratí, jejich mimoúrovňovým křížením a křížením s východním obchvatem města, z jižní strany řekou Labe a jejím záplavovým územím, ze západní strany města se částečně nachází zemědělské půdy v I. třídě ochrany viz <https://bpej.vumop.cz/25600>, a registrovaný prognózní zdroj štetřepísku, na severozápadě vysokotlaký plynovod a opět severozápadní obchvat města.

Na obrázku níže zemědělské půdy v I. tř. ochrany:



**e) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci**

Na území Lysé nad Labem budou mít vliv zejména dlouhodobě připravované dopravní stavby, a to modernizace železničních tratí vedoucích středem města, zvýšení počtu kolejí, a mimoúrovňové křížení s plánovaným východním obchvatem města.

Záměry jsou obsaženy v Zásadách územního rozvoje, územní plán bude třeba uvést do souladu se zásadami územního rozvoje.

**f) vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu**

Vzhledem k novým požadavkům na jednotný standard územních plánů, je třeba pořídit změnu územního plánu, která překloupí stávající územní plán na nový standard. Zároveň došlo v průběhu let k několika aktualizacím Zásad územního rozvoje.

Návrhů vlastníků pozemků na pořízení změny územního plánu, které obec eviduje, budou zařazeny do další, věcné změny územního plánu. Též samotné město Lysá nad Labem požaduje projednání některých změn územního plánu.

**g) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné:**

**Ze zprávy o uplatňování územního plánu vyplynula nutnost pořízení změny územního plánu. Níže jsou uvedeny pokyny pro zpracování návrhu změny č. 7 územního plánu Lysá nad Labem:**

- 1) Územní plán bude převeden do jednotného standardu v souladu s § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění do 31. 12. 2023 (dále jen "stavební zákon") ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými vyhláškami
- 2) Návrh změny územního plánu bude zpracován nad aktuální katastrální mapou.
- 3) Změna územního plánu bude vycházet z aktuálních územně analytických podkladů.
- 4) Návrh změny územního plánu prověří soulad územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací; změna musí prokazovat soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, v úplném znění a s Politikou územního rozvoje ČR, v úplném znění a v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňovat a rozvíjet cíle a úkoly územního plánování z nich vzešlé; návrh vypořádání s konkrétními jevy bude odůvodněn.
- 5) Součástí změny územního plánu bude aktualizace hranice zastavěného území, přičemž je nezbytné vyhodnotit využití již vymezených zastavitelných ploch a v případě jejich zastavění je zahrnout do zastavěného území.
- 6) Prověření zpracování do textové části do Odůvodnění, kapitoly zvláštní zájmy Ministerstva obrany
- 7) Prověření trasování cyklotras a cyklostezek dle Cyklokoncepce Středočeského kraje, uvedené na stránkách Středočeského kraje. [https://gis.kr-stredocesky.cz/js/dop\\_cyklokoncepce/](https://gis.kr-stredocesky.cz/js/dop_cyklokoncepce/)
- 8) Změnou územního plánu bude zajištěna koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší vztahy a s ohledem na platné územně plánovací dokumentace sousedních obcí.

**j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje:**

V Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje:

- v kapitole B.1 Rozvojová oblast dle PÚR ČR (10) d) je uvedeno, že Lysá nad Labem (*Lysá nad Labem*) se nachází ve správním obvodu ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. Přitom Lysá nad Labem se nachází v ORP Lysá nad Labem, správně má být uvedeno v bodě (10) e).

**Závěrem:**

Tento návrh zprávy o uplatňování územního plánu Lysá nad Labem za uplynulé období 2018 – 2023 bude ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona před jeho předložením zastupitelstvu města Lysá nad Labem projednán s dotčenými orgány, krajským úřadem a sousedními obcemi. V této době bude zároveň návrh zprávy o uplatňování územního plánu Lysá nad Labem zveřejněn veřejnou vyhláškou na úřední desce a na internetových stránkách Města Lysá nad Labem, aby se s tímto návrhem mohla seznámit i veřejnost.