



**Městský úřad Lysá nad Labem**  
**Odbor výstavby a územního plánování**  
Husovo náměstí 23, 289 22 Lysá nad Labem

Spis. zn.: MULNL-SÚ/74515/2023/Kuč  
Č.j.: MULNL-SÚ/74569/2023/Kuč  
Vyřizuje: Ing. Markéta Kučerová, tel.: 325 510 209  
E-mail: marketa.kucerova@mestolysa.cz  
IDDS:: 5adasau

Lysá nad Labem, dne 4. 3. 2024

## ZPRÁVA

### O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU STARÝ VESTEC

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"), podle § 55 odst. 1, § 47 odst. 2 stavebního zákona 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 předpisů (dále jen "vyhláška"), ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, předkládá k projednání **Zprávu o uplatňování územního plánu Starý Vestec 2020 - 2023**. Zprávu zároveň zasílá dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu.

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

Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání 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 připomínkám, 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: 5. 3. 2024

Sejmuto dne: 5. 4. 2024

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.

#### Příloha:

- Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Starý Vestec 2020 - 2023

**Obdrží:**

dotčené orgány:

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Nymburk, IDDS: qujhpz4

sídlo: Tyršova č.p. 11, 288 02 Nymburk 2

Kraj. hyg. stan. Stř. kr. se sídlem v Praze, IDDS: hhcai8e

sídlo: Dittrichova č.p. 329/17, Nové Město, 120 00 Praha 2

Krajská veterinární správa pro Stř. kraj, inspektorát Nymburk, IDDS: d2vairv

sídlo: Černoletská č.p. 1929, 256 01 Benešov u Prahy

Městský úřad Lysá nad Labem, odbor správních činností, IDDS: 5adasau

sídlo: Husovo náměstí č.p. 23/1, 289 22 Lysá nad Labem

Ministerstvo životního prostředí, Koordinované stanovisko, IDDS: 9gsaax4

sídlo: Vršovická č.p. 1442/65, Vršovice, 100 00 Praha 10

Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Hlavní Město Prahu a Středočeský kraj, IDDS: hq2aev4

sídlo: Legerova č.p. 49, 120 00 Praha 2

Ministerstvo obrany, Sekce ekonomická a majetková MO, Odbor nakládání s nepotřebným majetkem, IDDS: hjyaavk

sídlo: Hradební č.p. 772/12, 110 05 Praha 1

Ministerstvo vnitra, IDDS: 6bnaawp

sídlo: Nad štolou č.p. 936/3, Holešovice, 170 00 Praha 7

Ministerstvo průmyslu a obchodu, IDDS: bxtaaw4

sídlo: Na Františku č.p. 1039/32, 110 00 Praha 1-Staré Město

Obvodní báňský úřad, pro území Hl. m. Phy a kr. Stř., IDDS: ixaaduf

sídlo: Kozí č.p. 4, 110 01 P.O.BOX 31-Praha 1

Státní pozemkový úřad, Krajský PÚ pro Stř. kraj, Pobočka Nymburk, IDDS: z49per3

sídlo: Soudní č.p. 17/3, 288 02 Nymburk 2

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, IDDS: keebyyf

sídlo: Zborovská č.p. 81/11, 150 00 Praha 5-Smíchov

Státní úřad pro jadernou bezpečnost, IDDS: me7aazb

sídlo: Senovážné náměstí č.p. 1585/9, Nové Město, 110 00 Praha 1

Městský úřad Lysá nad Labem, odbor životního prostředí a památkové péče, IDDS: 5adasau

sídlo: Husovo náměstí č.p. 23/1, 289 22 Lysá nad Labem

Agentura ochrany přírody a krajiny, Regionální pracoviště, Správa CHKO Kokořínsko - Máchův kraj, IDDS: ahwdypi

sídlo: Česká ul. č.p. 149, 276 01 Mělník 1

Ministerstvo dopravy, koordinované stanovisko, IDDS: n75auu3

sídlo: nábřeží Ludvíka Svobody č.p. 1222/12, 110 00 Praha 1-Nové Město

sousední obce:

Obec Přerov nad Labem, IDDS: 7etb5xc

sídlo: Přerov nad Labem č.p. 38, 289 16 Přerov nad Labem

Obec Semice, IDDS: f5xaskm

sídlo: Semice č.p. 280, 289 17 Semice

Obec Velenka, IDDS: tuab8cg

sídlo: Velenka č.p. 44, 289 12 Sadská

Obec Bříství, IDDS: c6jbggi

sídlo: Bříství č.p. 75, 289 15 Kounice

určený zastupitel:

ing. Zdeněk Moc, Starý Vestec č.p. 73, 289 16 Přerov nad Labem

obec:

Obec Starý Vestec, IDDS: gbpbghx

sídlo: Starý Vestec č.p. 67, 289 16 Přerov nad Labem

oprávnění investoři:

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, IDDS: a6ejgmX

sídlo: Zborovská č.p. 81/11, 150 00 Praha 5-Smíchov

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i

sídlo: Tomíčková č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

LUCOnet s.r.o., IDDS: 84f93as

sídlo: Masarykova č.p. 652/36, 289 22 Lysá nad Labem

kraj:

Středočeský kraj, odbor územního plánování a stavebního řádu, IDDS: keebyyf

sídlo: Zborovská č.p. 81/11, 150 00 Praha 5-Smíchov

**ZPRÁVA  
O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU  
STARÝ VESTEC  
2020 - 2023**

## **ZPRÁVA**

### **O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU STARÝ VESTEC**

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 k projednání podle § 55 odst. 1 ve spojení s § 47 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., zprávu o uplatňování územního plánu **Starý Vestec**, za období 2020 - 2023.

#### **Zpráva o uplatňování územního plánu obsahuje**

- a) vyhodnocení uplatňování územního plánu,
- b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,
- c) vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje,
- d) vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,
- 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,
- f) vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu,
- g) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné,
- h) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Úvodem:

Územní plán Starý Vestec byl pořízen podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Starý Vestec za období 2020 – 2023 vychází z § 55 odst. 1 stavebního zákona, ve znění k 31. 12. 2023 (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021Sb., 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 Starý Vestec byl zastupitelstvem obce vyzván dne 5. 2. 2020. Určeným zastupitelem Starého Vestce pro územní plánování pro toto volební období byl zvolen Zdeněk Moc.

**a) vyhodnocení uplatňování územního plánu**

Územní plán Starý Vestec nabyt účinnosti dne 20. 2. 2020. Správní území obce Starý Vestec se nachází v Metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1, vymezené v Politice územního rozvoje, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 5, 4 a 6, tedy ve znění závazném od 1. 9. 2023. Rozvoj zástavby území je zaměřen na stabilizaci a nárůst počtu obyvatel, což předpokládá rozšíření ploch pro bydlení. Územním plánem je vymezen dostatek ploch pro bydlení. Zastavitelné plochy nebyly dosud využity.

**Zastupitelstvo obce schválilo pořízení změny č. 1 územního plánu Starý Vestec zkráceným postupem a obsah změny dne 8. 11. 2023 usnesením č. 32/2023.** Obsahem změny je prověření:

- změny využití pozemků st. p. 3/1 a parc. č. 14/2 v katastrálním území Starý Vestec ze smíšených venkovských ploch SO1 na bydlení v bytových domech B2
- převedení územního plánu na jednotný standard územně plánovací dokumentace
- aktualizaci hranice zastavěného území
- trasy budoucí cyklostezky od křižovatky původní komunikace II/272 se silnicí II/611, dále vpravo podél stávající komunikace II/272 k asfaltové polní cestě, odbočující do Semic, jako veřejně prospěšnou stavbu, a to v rámci projednávané koncepce cyklodopravy Středočeského kraje.

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

V ÚAP Lysá nad Labem z roku 2020 jsou uvedeny následující problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci Starém Vestci:

- Přetíženost obce dopravou (vedení silnice I. nebo II. třídy zastavěným územím obce) - Průchod silnice II/611 zastavěným územím obce – *Souběžně se silnicí II/611 vede dálnice D11, která může sloužit jako objízdná trasa; v obci byl umístěn radar, nabádající řidiče ke snížení rychlosti;*
- Absence cyklostezek (bezpečných cyklotras) - *Chybí bezpečné cyklistické trasy ve směru na Lysou nad Labem a Bříství – Směrem na Lysou nad Labem vede pouze silnice II. třídy, a vzhledem k jedinému přemostění Labe není momentálně možné jiné trasování; do Bříství je třeba se dostat pod tělesem dálnice, případně lávkou přes dálnici; cyklodoprava je mimo hlavní silniční řady v zemědělsky využívané krajině velmi omezená; návrh na prověření cyklotrasy směrem do Semic je součástí pořizované změny č. 1 územního plánu Starý Vestec; směrem na Bříství je třeba řešit v koordinaci s obcí Bříství, která prověřuje lávku pro pěší a cyklisty přes dálnici*
- překročení imisního limitu pro BaP (benzo(a)pyren, roční průměr za pětileté období 2014 – 2018 – benzopyren - *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 vyšší třídy - *Vysoká hluková zátěž obyvatel obce ze silnice II/610 a dálnice D11 – domy jsou umístěny z obou stran silnice II/611, většinou na uliční čáře – řešeno sníženou rychlostí v obci, podpořeno umístěním radaru*
- Nízký koeficient ekologické stability - *Potřeba zvýšení podílu ekologicky stabilních ploch - bude možné vyčlenit pozemky a realizovat v rámci pozemkových úprav*
- Vysoký index stáří - *Index stáří nad průměrem ORP i ČR – realizací výstavby rodinných domů by mohlo dojít k nastěhování mladších obyvatel a ke snížení průměrného věku obyvatel*
- staré zátěže území – *na území vymezena 1 stará ekologická zátěž - evidovaná v územně analytických podkladech jako problém v území, je pod úrovní řešení územním plánem.*

Obec Starý Vestec považuje za velký problém průtah silnice II/611 obcí. Je nezbytně nutné věnovat pozornost přetíženosti dopravou včetně nákladní na komunikaci II/611 se všemi důsledky (nadměrný hluk, emise, prach). Obec na vlastní náklady po dohodě s krajským ředitelstvím SÚS nechala vypracovat studii rekonstrukce průtahu silnice II/611 směřující ke komplexnímu vyřešení eliminace vlivů negativních

jevů dopravy, především jejímu zpomalení a zlepšení přístupnosti jednotlivých přiléhajících nemovitostí, vybudování souběžného chodníku ke zvýšení bezpečnosti chodců a další. Měření rychlosti v obci je neefektivní, vzhledem k nastavenému rychlostnímu limitu.

Plocha pro silniční dopravu je územním plánem vymezená, a vzhledem k ulicové zástavbě, nelze plochu dopravy silniční dost dobře rozšířit. Případné stavební úpravy stávající komunikace ve stávající ploše dopravní jsou možné, a z hlediska územního plánu přípustné, neboť využití plochy dopravní se nemění. Chodníky i protihluková opatření jsou v předmětné ploše přípustné již dle platného územního plánu. Rekonstrukce průtahu obcí či zpomalení rychlosti v obci není v možnostech řešení územním plánem, jedná se o velkou podrobnost, kterou územní plán neřeší.

Z ÚAP by vyplynula potřeba řešení cyklo dopravy, ale to už je řešeno probíhající změnou č. 1 územního plánu Starého Vestce.

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

1. Z Politiky územního rozvoje, ve znění aktualizace č. 1, kterou schválila vláda dne 15. 4. 2015 usnesením č. 276, nevyplývají pro katastrální území Starého Vestce žádné konkrétní požadavky. Starý Vestec se nachází v Metropolitní rozvojové oblasti Praha.
2. Dle zpřesnění provedeném v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje se Starý Vestec nachází v OB1 Metropolitní rozvojové oblasti Praha
3. Z nadmístních zájmů uvedených 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: se katastrálního území Starého Vestce dotýká především:
  - vrt ČHMÚ č. 0516 a ochranné pásmo vrtu ČHMÚ
  - (142) ZÚR vymezují na vybrané silniční síti tyto koridory nadmístního významu pro umístění přeložek a obchvatů: D143 – silnice II/272: Starý Vestec, přeložka. Přeložka směrem na Lysou nad Labem již byla realizována.

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

Ve Starém Vestci se postupně zaplňují plochy pro výstavbu rodinných domů. V jižní části probíhá výstavba v ploše Z5 pro nízkopodlažní bydlení, kde byly zatím zastavěny 2 pozemky ze šesti. V severní části probíhá výstavba ve smíšených plochách bydlení Z3 a Z4. Nevyužitá zatím zůstává smíšená venkovská plocha Z8. Územním plánem Starý Vestec tedy již není vymezen dostatečný počet ploch pro bydlení, a na základě podnětu obce se navrhuje rozšíření ploch pro bydlení.

Bydlení je navrhováno na východním okraji obce mezi stávajícími komunikacemi a ochranným pásmem elektrického vedení, v návaznosti na stávající zástavbu.

**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:**

Od nabytí účinnosti územního plánu Starého Vestce doposud, nejsou známy žádné nové nepředpokládané zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Ve vyhodnocení uplatňování územního plánu nebyly zjištěny požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

Rekonstrukce silnice II/611 je pod úrovní podrobnosti řešitelné územním plánem.

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

Ze zprávy o uplatňování územního plánu vyplynul požadavek na pořízení změny č. 2 územního plánu Starý Vestec. Změna č. 2 by měla řešit rozšíření nabídky zastavitelných ploch pro rodinné bydlení, a to východním směrem, jižně od silnice II/611 po ochranné pásmo elektrického vedení.

**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 vyplynul požadavek na **pořízení změny č. 2 územního plánu Starý Vestec.**

Obsahem změny č. 2 bude:

- prověření rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení východním směrem, jižně od silnice II/611 po ochranné pásmo elektrického vedení
- prověření aktualizace hranice zastavěného území
- prověření souladu územního plánu s aktuálními zásadami územního rozvoje a politikou územního rozvoje
- prověření návazností na okolní katastrální území.

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

Přeložka silnice II/272: Starý Vestec (D143) směrem na Lysou nad Labem již byla realizována.

**Závěrem:**

Tento návrh zprávy o uplatňování územního plánu Starý Vestec za uplynulé období 2019 – 2023 bude ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona před jeho předložením zastupitelstvu obce Starý Vestec projednán s dotčenými orgány, krajským úřadem a sousedními obcemi. V této době je zároveň návrh zprávy o uplatňování územního plánu Starý Vestec zveřejněn veřejnou vyhláškou na úřední desce a na internetových stránkách Města Lysé nad Labem, aby se s tímto návrhem mohla seznámit i veřejnost.

Obdržené připomínky budou podkladem pro doplnění zprávy o uplatňování. Upravený návrh zprávy bude v souladu s § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona předložen zastupitelstvu obce Starý Vestec ke schválení.