



# 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 územního plánování  
Husovo nám. 23  
289 22 Lysá nad Labem

oprávněná osoba pořizovatele: Ing. Markéta Kučerová  
marketa.kucerova@mestolyasa.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. Dagmar Svobodová  
dagmar.svobodova@allcons.cz  
242 488 263

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 .....	9
B. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ZMĚNY Č. 3 S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJE.....	9
B.1. Politika územního rozvoje České republiky .....	9
B.2. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje .....	14
C. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ZMĚNY Č. 3 S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	20
C.1. Cíle územního plánování .....	20
C.2. Úkoly územního plánování.....	21
D. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ZMĚNY Č. 3 S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ .....	23
E. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	24
E.1. Výsledek přezkoumání souladu s požadavky zvláštních předpisů.....	24
E.2. Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	24
F. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKŮCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....	24
G. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....	25
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.....	25
I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ .....	25
I.1. Odůvodnění vymezení zastavěného území .....	25
I.2. Odůvodnění koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	26
I.3. Odůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	26
I.3.1. Odůvodnění urbanistické koncepce .....	26
I.3.2. Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch .....	26
I.3.3. Odůvodnění ploch přestavby .....	27
I.3.4. Odůvodnění systému sídelní zeleně .....	28
I.4. Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury a podmínek pro její umístování.....	28
I.4.1. Odůvodnění dopravní infrastruktury.....	28
I.4.2. Odůvodnění technické infrastruktury.....	29
I.4.3. Odůvodnění veřejných prostranství .....	29

1.4.4.	Odůvodnění ochrany obyvatel .....	29
1.5.	Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny .....	29
1.5.1.	Odůvodnění uspořádání krajiny a využití ploch .....	30
1.5.2.	Odůvodnění vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny využití .....	30
1.5.3.	Odůvodnění vymezení ploch změny v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití 30	30
1.5.4.	Odůvodnění Územního systému ekologické stability .....	30
1.5.5.	Odůvodnění prostupnosti krajiny.....	30
1.5.6.	Odůvodnění ochrany před povodněmi .....	30
1.5.7.	Odůvodnění ložiska nerostných surovin a jejich využití .....	30
1.5.8.	Odůvodnění protierozních opatření .....	30
1.5.9.	Odůvodnění hygieny životního prostředí.....	30
1.5.10.	Odůvodnění ochrany krajinného rázu .....	30
1.6.	Odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	30
1.7.	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.....	31
1.8.	Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísels pozemků, názvu katastrálního území případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákonu <sup>32</sup>	32
1.9.	Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .	32
1.10.	Odůvodnění vymezení plocha a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	32
1.11.	Odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	32
1.12.	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 .....	32
1.13.	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 .....	32
1.14.	Odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt...	33
J.	VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....	33
K.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽITÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ .....	35
L.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NÁVRHU OBSAHU ZMĚNY .....	35
M.	VÝČET NÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	38
N.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA .....	38
N.1.	Zemědělský půdní fond.....	38

N.2. Pozemky určené k plnění funkce lesa .....	38
O. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ .....	39
P. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	42
Q. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ZMĚNY Č. 3 ÚP STARÁ LYSÁ .....	42
PŘÍLOHA Č. 1: SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK .....	43
PŘÍLOHA Č. 2: VÝKLAD POJMŮ PRO ÚČELY ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	44
PŘÍLOHA Č.3: Porovnání změn ploch RZV mezi Změnou č.2 ÚP a Změnou č.3 ÚP .....	47
PŘÍLOHA Č.4: Potvrzení souladu ZM 3 ÚP Stará Lysá s jednotným standardem.....	45

<b>SEZNAM ZMĚN</b>	
<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 Z.11 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.

## 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;
- Aktualizací č. 6, jež byla schválena usnesením vlády č. 542 dne 19. července 2023.

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 zapracovány 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 vymezení 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 vymežovat 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 fragmentací 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 zadržetí 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 osevnické 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 akumulacích 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
- Aktualizací č. 3; jež byla vydána dne 26. 6. 2023 usnesením č. 035-26/2023/ZK
- Aktualizací č. 10; jež byla vydána dne 26. 6. 2023 usnesením č. 036-26/2023/ZK

Do návrhu Změny č. 3 byla zanesena nová lokalizace nadregionálního biokoridoru NK67, která je řešena v rámci probíhající aktualizace č. 3 ZÚR SK. Tato změna lokalizace nebude mít na ÚSES negativní vliv, protože nová lokalizace je vedena současnými lesními pozemky ve východní části k.ú. Stará Lysá a nenarušuje nijak charakter krajiny.

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.

### PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

(01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících člancích jsou základním východiskem pro zpracování územní dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v 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

(04a) *Podporovat stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí zejména v silně urbanizovaných oblastech. Vytvářet územní podmínky pro postupné snižování zátěže obytného a rekreačního území hlukem a emisemi z dopravy a výrobních procesů. Plochy pro umístění chráněných staveb nevymezovat v území, ve kterém lze v budoucnu předpokládat překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění a realizace staveb dopravní, případně technické infrastruktury nadmístního významu.*

Změna č. 3 navrhuje opatření proti zatížení obce těžkou dopravou při budoucím využití ložiska štěrkopísků č. 3003400, aby nedošlo ke zhoršení životního prostředí v sídlech Stará Lysá a Čihadla.

(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 ekologické stability;*

*b) ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;*

*c) zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny v migračních trasách volně žijících živočichů.*

*d) ochranu a další využívání zdrojů nerostných surovin (zejména vápenců a stavebních surovin) s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje.*

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 a zástavby, na průchodnost území a migrační trasy.

(07) *Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje se zaměřením na:*

*a) zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení*

*b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství, ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;*

*c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:*

*- přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině;*

*- vzájemnou koordinaci územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí*

*d) podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením podmínek:*

*- pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit cestovního ruchu při respektování jejich nezbytné ochrany*

*- pro rozvoj pěších a cyklistických tras s vazbou na přilehlá území hl. m. Prahy a sousedních krajů*

*- pro rozvoj rekreační vybavenosti a související podpůrné vybavenosti a infrastruktury, zejména:*

- *podél řeky Sázavy a Berounky jako hlavních tras vodní turistiky*
- *ve vazbě na pěší a cyklistické trasy nadmístního významu*
- *v lokalitách a oblastech s významným potenciálem rekreace u vody*
- *v územích s potenciálem pro krátkodobou rekreaci a v zázemí významných center osídlení*
- *v zázemí a v okrajových částech CHKO Brdy*

*e) podporu hospodářského rozvoje a vznik nových pracovních příležitostí s preferencí ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika)*

*f) doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu území a podporující další mimoprodukční funkce zemědělství (půdochrannou, protierozní, vodochrannou, krajinnotvornou)*

*g) stabilizaci a rozvoj zásobování území energiemi, zejména v republikových a nadmístních souvislostech*

*h) podporu opatření k ochraně a obnově jakosti vod, přirozeného vodního koloběhu a schopnosti území zadržovat vodu (infiltrace, retence)*

*i) preventivní ochranu území před současnými předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru s cílem minimalizovat negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, přičemž za chráněné zájmy jsou považovány především životy a zdraví osob, životní prostředí a majetek.*

Změna č. 3 vytváří předpoklady pro zvýšení kvality života obyvatel v sídle v podobě rozšířením současného veřejného prostranství v centrální části sídla a ploch pro bydlení namísto nevyužívaného zemědělského areálu

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 a v ZÚR SK.

V území je upřesněn místní a nadmístní ÚSES a doplněn systém navazujících krajinnotvorných prvků.

Pro rozvoj hospodářských činností jsou zachovány všechny výrobní plochy a je zachován plně zemědělský potenciál území.

Nově je stanoven rozsah a náplň hlavního veřejného prostranství obce – návsi.

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



## ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY

(10) ZÚR zpřesňují vymezení rozvojové oblasti OB1 Praha 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);*

## PLOCHY A KORIDORY ÚSES

(192) ZÚR vymezují na NADREGIONÁLNÍ úrovni:

*K 67: nadregionální biokoridor Vidrholec – K68 (mezofilní hájový, borový)*

*K 68: nadregionální biokoridor Řepínský důl – Žehuňská obora (vodní, nivní)*

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 a úprava hranic nadregionálního biokoridoru NK 68.

(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) chránit vymezené plochy a koridory pro ÚSES před změnami ve využití území, jejichž důsledkem je:*

*- snížení stupně ekologické stability těchto ploch*

*- znemožnění budoucího založení vymezené skladebné části ÚSES nebo narušení kontinuity ÚSES v požadovaných parametrech*

*- zánik skladebné části ÚSES*

*b) při řešení střetů skladebných částí ÚSES s ochranou a využíváním ložisek nerostných surovin uplatňovat tyto zásady:*

*- skladebné části ÚSES přednostně upřesňovat mimo plochy zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů*

*- případné upřesnění biocentra nebo biokoridoru v ploše ložiska nerostné suroviny není překážkou využití ložiska za podmínky současného zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES během těžební činnosti nebo obnovení jejich funkčnosti v rámci rekultivace těžbou dotčených ploch*

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) v plochách a koridorech ÚSES vymezovat konkrétní biocentra, včetně vložených lokálních biocenter, a biokoridory; při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES v rámci ÚP dotčených obcí zajistit prostorové parametry biocenter a biokoridorů tak, aby byla zachována funkčnost systému

b) vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES koordinovat s vymezením ÚSES na navazujícím na navazující území sousedních obcí a krajů

c) zohledňovat reprezentativnost biocenter a biokoridorů ÚSES dle stanovených cílových ekosystémů

d) biocentra a biokoridory ÚSES přednostně vymezovat mimo zastavěná a zastavitelná území sídel je-li to vzhledem k charakteru příslušné skladebné části a jejímu cílovému ekosystému možné

e) při upřesňování biocenter a biokoridorů preferovat řešení, která budou minimalizovat střety s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury; provádět vzájemnou koordinaci ÚSES a ploch či koridorů liniové dopravní a technické infrastruktury

f) vymezování a stanovování podmínek pro využití ploch a koridorů v ÚOP s překryvnou funkcí ÚSES koordinovat s podmínkami funkčnosti skladebných částí ÚSES; při vyloučení negativních vlivů na funkčnost biocenter a biokoridorů není využití území pro liniové stavby dopravní a technické infrastruktury důvodem pro nefunkčnost skladebné části ÚSES

g) v zastavěných územích pro biokoridory a biocentra vyhledat maximum vhodných ploch pro zařazení do ÚSES a zajistit tak jeho kontinuitu a dle možností i prostorové parametry; v zastavěných územích lze využít ploch sídelní zeleně

h) při zpřesňování ÚSES v nezastavitelném území zohledňovat přírodní i antropogenní hrany a linie v krajině

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.

## **STANOVENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJIN, VČETNĚ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO JEJICH ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAZENÍ**

ZÚR SK zařazuje správní území Stará Lysá do 2 typů cílových kvalit krajiny:

- Západní část do Krajiny vodárenské W02
- Východní část do Krajiny výrazně polyfunkční N07

Hranici tvoří ve směru sever – jih přibližně komunikace III. třídy III/3314 a východní hranice sídel Stará Lysá a Čihadla.

(216) ZÚR vymezují vodárenské krajiny v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:

a) krajina s vysokým přírodním potenciálem akumulace povrchových nebo podzemních vod vhodných pro zásobování pitnou vodou, zpravidla s významným zastoupením lesních porostů

Změna č. 3 charakteristiku respektuje.

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

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

*b) změny ve využití území nesmí ohrozit kvalitu nebo vydatnost 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 krajiny výrazně polyfunkční v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:*

*a) pestrá skladba v krajinné mozaiky, s převahou pozemků snižujících ekologickou stabilitu krajiny*

*b) omezené zastoupení přírodních a kulturních hodnot krajiny*

*c) významné zastoupení zemědělské půdy převážně nižší kvality*

Změn č. 3 charakteristiku respektuje a doplňuje území krajinnou zelní.

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

*a) zvýšení podílu ploch s vyšším stupněm ekologické stability*

*b) plošně rozsáhlé změny ve podmiňovat realizací kompenzačních opatření k posílení ekologických funkcí krajiny (retence, prostupnost, nelesní zeleň)*

Změna č. 3 nevymezuje plochy ani koridory, které by vytvářely podmínky pro realizaci staveb a zařízení vedoucích ke zhoršení 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 ARCHITEKTONICKÝCH 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.

Na závěr prací byla dokumentace zaslána na **Ministerstvo pro místní rozvoj, které písemně potvrdilo, že Změna č. 3 Územního plánu je v souladu s požadavky jednotného standardu územně plánovací dokumentace** viz Příloha č. 4 tohoto textu.

## 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 Odst. 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. 3 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 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

*Vyžaduje zákon č. 183/2006 Sb., § 50*

*Stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, resp. stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona, nebylo vydáno. Vyhodnocení vlivů Změny č. 3 Územního plánu Stará Lysá na udržitelný rozvoj území není zpracováno, v souladu s § 55a odst. 5 stavebního zákona.*

## 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.

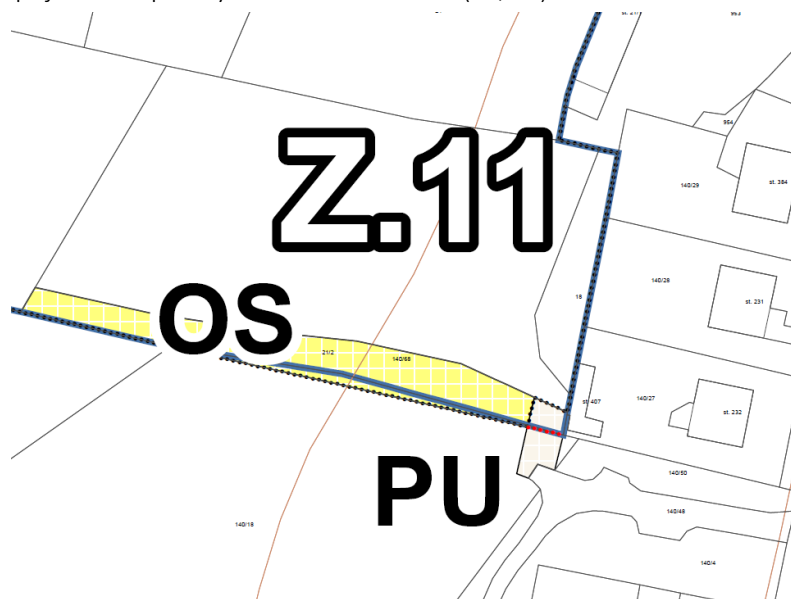
## **I.3. Odůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **I.3.1. Odůvodnění urbanistické koncepce**

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

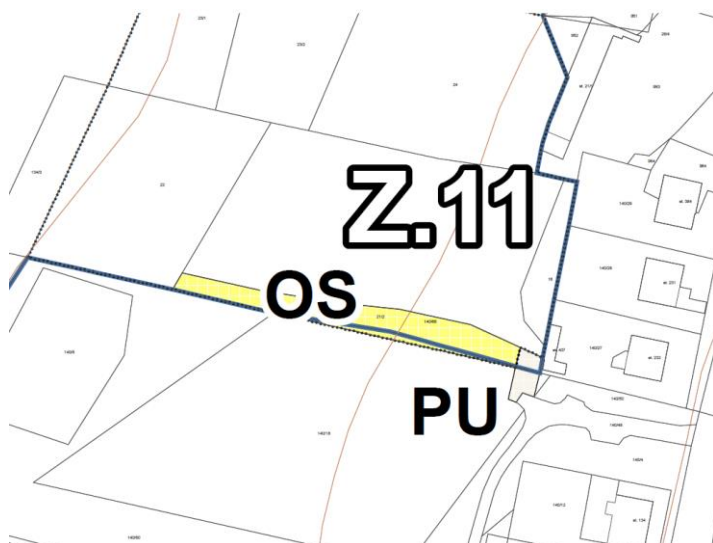
### **I.3.2. Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch**

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)

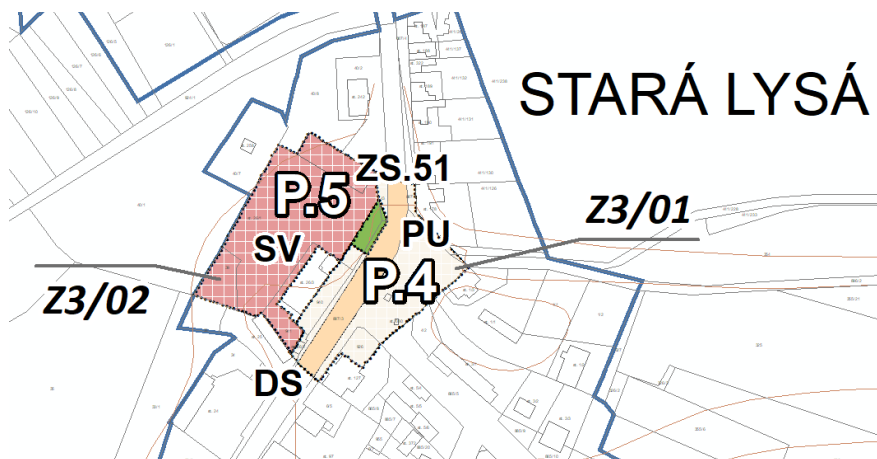


Obr.: změna funkčního využití v části zastavitelné plochy Z.11 (Z3/03)

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 3,94 ha s navrhovaným funkčním využitím „PU – veřejné prostranství všeobecné“. Na severní straně je veřejné prostranství doplněno stabilizací ploch zeleně sídelní ZS.51 jako významného prvku zeleně uprostřed obce, které dotváří prostor návsí – veřejného prostranství PÚ.

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).

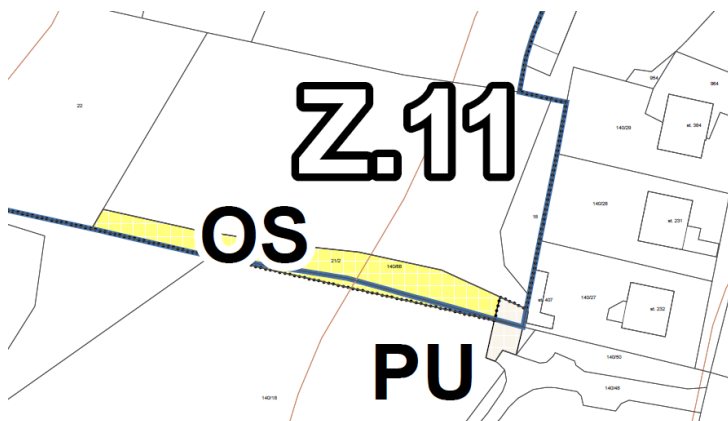
Uvedené změny mají partikulární charakter – dotýkají se pouze částí řešeného území bez širších územních průmětů či dopadů na celkové koncepční řešení území. Systém sídelní zeleně není Změnou č. 3 měněn ani dotčen.

#### **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 průmětů či dopadů na celkové koncepční řešení krajiny. Celková koncepce uspořádání krajiny není Změnou č. 3 měněna ani dotčena.

### ***1.5.1. 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 vychází z aktualizace č. 3 ZÚR SK. Tato změna lokalizace nebude mít na ÚSES negativní vliv, protože nová lokalizace je vedena současnými lesními pozemky ve východní části k.ú. Stará Lysá.

### ***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.

## ***1.6. 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.10	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)

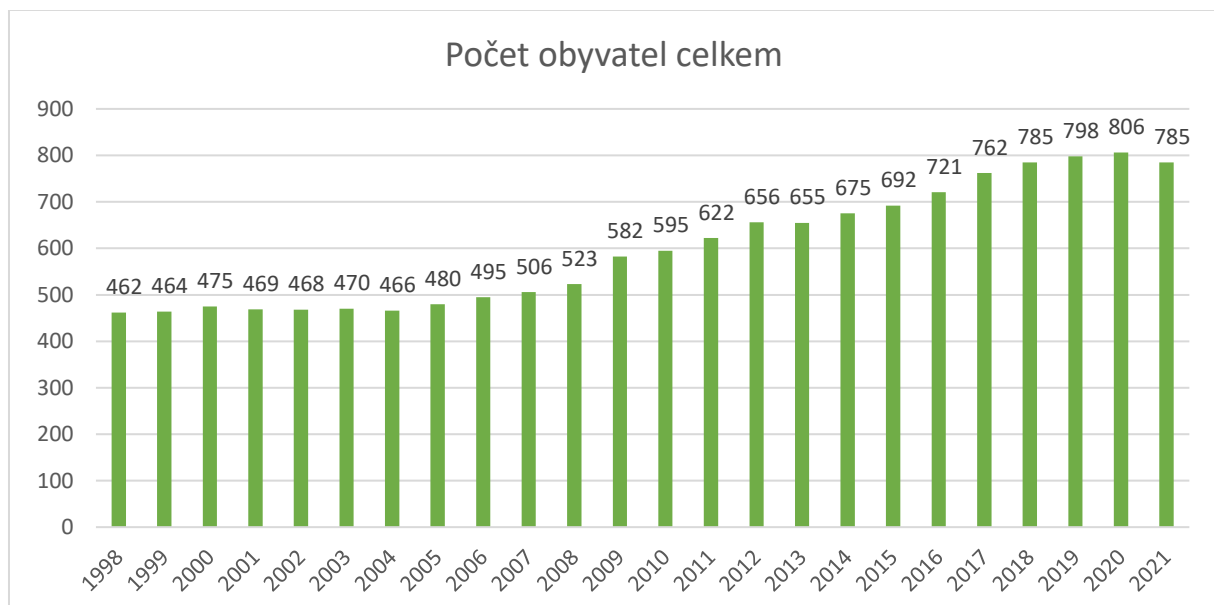
Vymezování nových zastavitelných ploch je jedním ze základních předpokladů pro zajištění vhodných podmínek pro trvale udržitelný rozvoj území, mezi které patří i pokrytí potřeb pro z kvalitňování a rozvoj bydlení. Na vymezení dostatečných kapacit pro rozvoj se neváže pouze rozvoj bydlení, ale i rozvoj 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 navrhnout výměru zastavitelných ploch úměrnou předpokládanému rozvoji území. Tímto způsobem se snažit optimalizovat vztah mezi plošnými požadavky na rozvoj území a ochrnou krajinné složky prostředí.

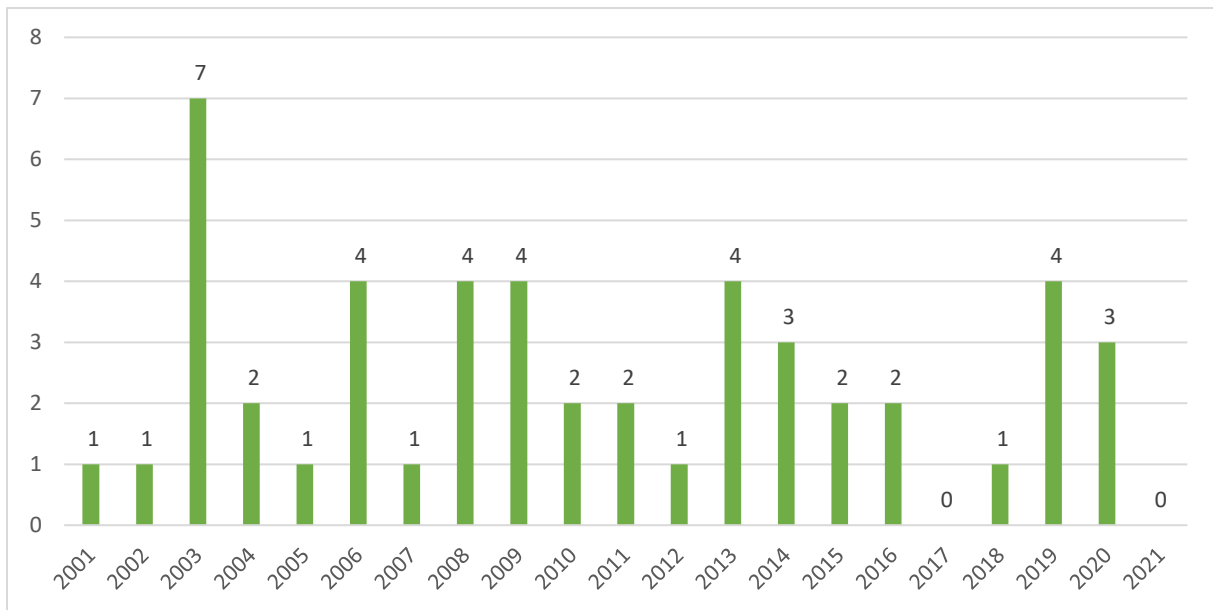
Změna č. 3 na základě prověření skutečného stavu území stabilizovala plochy, popř. jejich části, u kterých bylo zajištěno naplnění jejich navrhované funkce. Typicky se jedná o plochy bydlení a plochy zeleně ve vazbě na urbanizované části území.

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, n 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

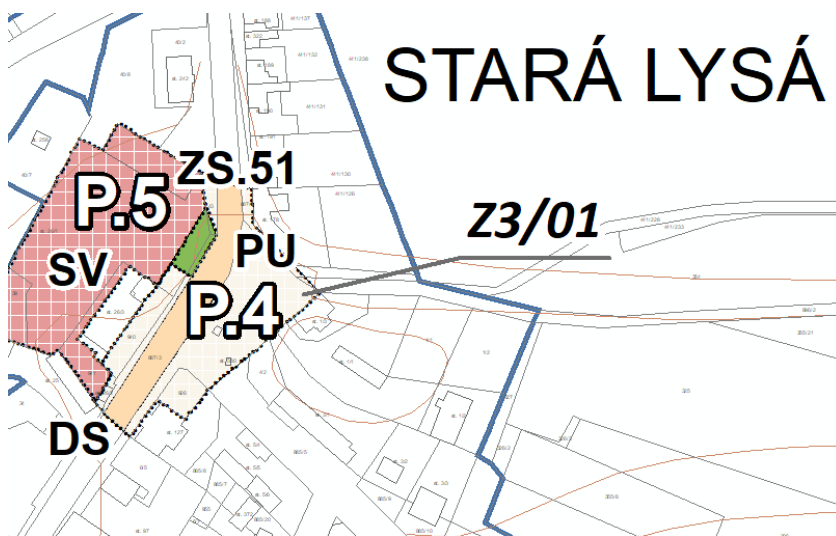
Vyžaduje vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7 odst. 1 písm. b)

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*

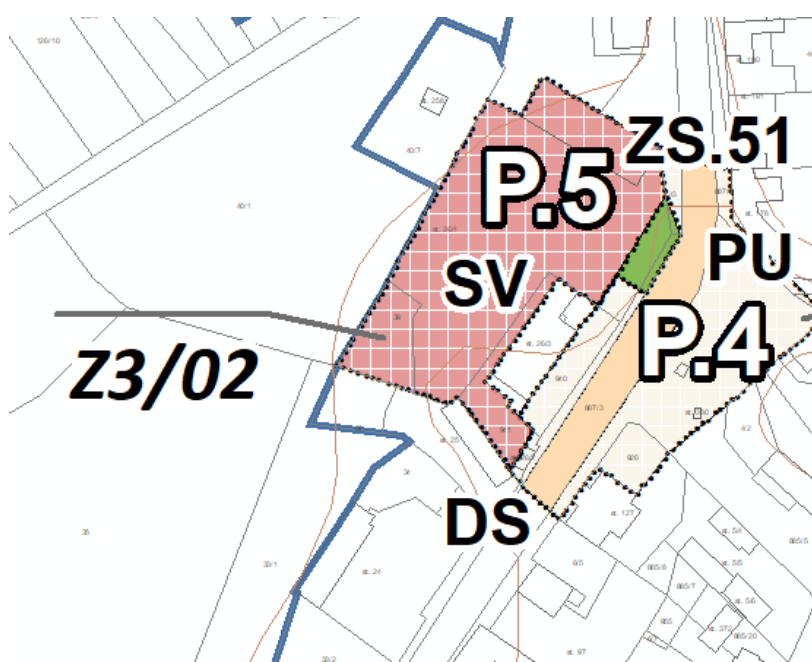
Změna č. 3 požadavek prověřila a zapracovala – veřejné prostranství bylo rozšířeno o přiléhající plochy a byla vymezena plocha přestavby P.4. mimo části parc. č. 26/1, která byla vymezena jako zeleň sídelní ZS.51 z důvodu zachování zeleně v centru obce u návsi.



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*

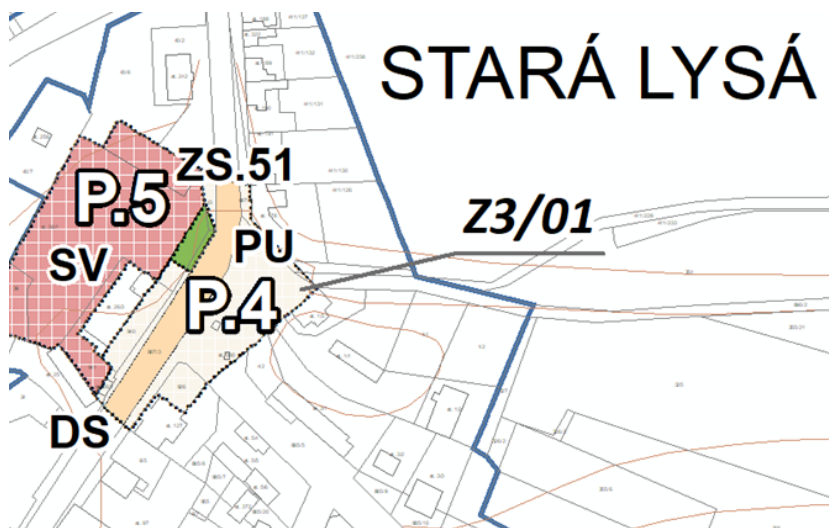
Změna č. 3 požadavek prověřila a zapracovala – plocha zemědělské výroby – VZ, parcela č. 26/1, byla v rozsahu pozemku zrušena a současně v rozsahu plochy přestavby P.5 byla stabilizovaná plocha smíšeně obytně venkovská (SV) mimo části ZS.51 viz výše. Parcela č. 941 byla vymezena jako zeleň sídelní z důvodu zachování vzrostlé zeleně uprostřed obce u návsi.



Obr: výstřižek 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

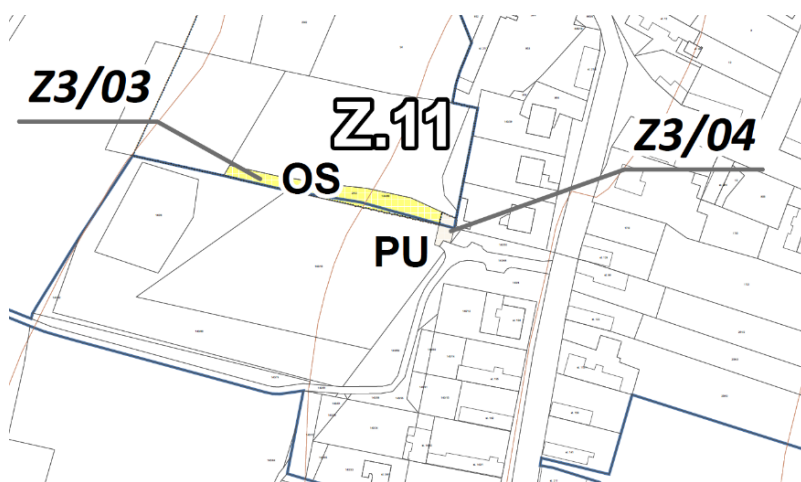
Změna č. 3 požadavek prověřila a zapracovala – veřejné prostranství bylo rozšířeno o přiléhající plochy a byla vymezena plocha přestavby P.4.



Obr: výstřižek 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

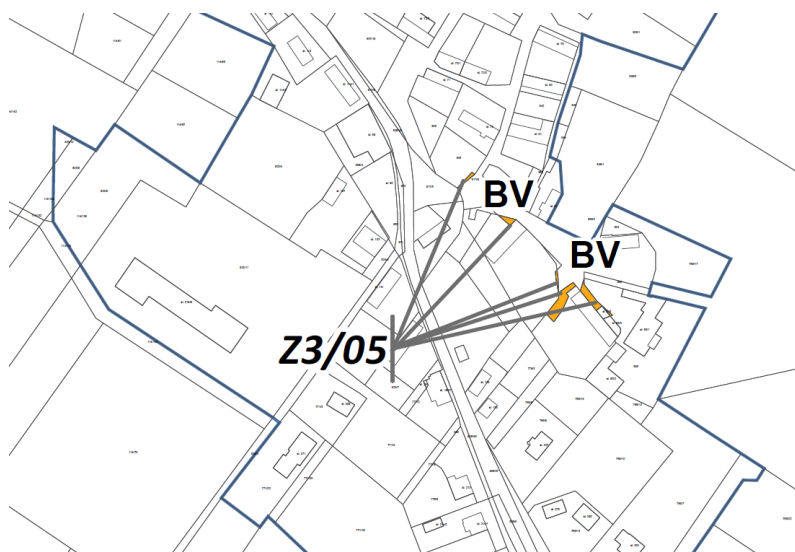
Změna č. 3 požadavek prověřila a zapracovala – v rámci části zastavitelné plochy došlo ke změně funkčního využití pro občanské vybavení – sport. S ohledem na napojení zastavitelné plochy Z.11 byla provedena změna č. Z3/04 – odůvodnění viz kapitola I.4.1. Odůvodnění dopravní infrastruktury.



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

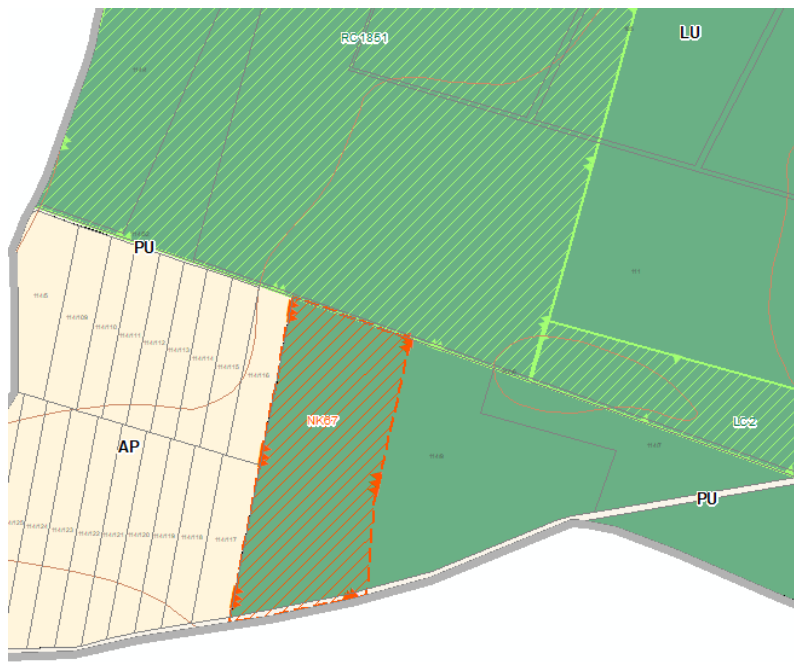
Změna č. 3 požadavek prověřila a zapracovala – plochy veřejných prostranství byly zrušeny a nahradily je plochy pro bydlení venkovské.



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 byla vyřešena v rámci aktualizace č. 3 ZÚR SK. Tato změna lokalizace nemá na ÚSES negativní vliv, protože nová lokalizace je vedena současnými lesními pozemky ve východní části k.ú. Stará Lysá. Proto byla vypuštěna ze Zm. Č. 3 ÚP



Obr: výstřižek 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

**PÍSEMNÉ NÁMITKY UPLATNĚNÉ V ETAPĚ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ podle § 55b odst. (2) stavebního zákona:**

1) *Ministerstvo průmyslu a obchodu stanovisko č.j.: MPO 55941/2023 ze dne 30. 5. 2023 – souhlasí – pořizovatel vzal na vědomí*

2) *Obvodní báňský úřad pro území hl. města Prahy a kraje Středočeského, souhlasné stanovisko č.j.: SBS 24084/2023/OBÚ-02/1 ze dne 31. 5. 2023 – pořizovatel vzal na vědomí*

3) *Krajská hygienická stanice stanovisko č.j.: KHSSC 27050/2023 ze dne 12. 6. 2023 – souhlasí – pořizovatel vzal na vědomí*

4) *Krajský úřad Středočeského kraje koordinované stanovisko č.j.: 068757/2023/KUSK ze dne 20. 6. 2023 – nemá připomínky – pořizovatel vzal na vědomí*

5) *GasNet s.r.o., stanovisko č.j.: 5002842706 ze dne 16. 6. 2023 – žádné námitky – pořizovatel vzal na vědomí*

6) *Státní pozemkový úřad, stanovisko č.j.: SPU 255891/2023 ze dne 22. 6. 2023 – bez připomínek (upozorňují na meliorační stavby v území) – pořizovatel vzal na vědomí*

7) *ČR – Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Nymburk, č.j.: HSKL-5171-2/2023-NY ze dne 22. 6. 2023 – souhlasné stanovisko – pořizovatel vzal na vědomí*

8) *Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, č.j.: 515788/2023-1322 ze dne 28. 6., 2023 – bez připomínek – pořizovatel bere na vědomí (požadované limity a zájmy MO jsou v územním plánu zapracovány)*

9) *Námitka Vladimír Hradecký, vlastník pozemků mimo jiné st. 26/1, parc. č. 941 a 887/5 v k.ú. Stará Lysá; č.j.: MULNL-SÚ/46010/2023/Kuč ze dne 30. 6. 2023; č.j.: MULNL-SÚ 48048/2023/Kuč ze dne 12. 7. 2023 a č.j.: MULNL-SÚ/48571/2023/Kuč ze dne 14. 7. 2023:*

**1. Námitka č. 1:** *Návrh změny č. 3 územního plánu Stará Lysá označuje území dotčené námitkou jako změnu č. Z3/01 – změna funkčního využití pro potřebu vymezení nového veřejného prostranství PU.*

**Námitka č. 1** *se vztahuje k pozemku st. p. 26/1 v katastrálním území Stará Lysá: Podatel žádá, aby v souladu s dřívější dohodou mezi podatelem a obcí byla předmětná část pozemku st. 26/1 v k.ú. Stará Lysá návrhem změny č. 3 územního plánu obce zahrnuta do plochy „zeleň“, konkrétně „zeleň všeobecná“ dle ustanovení § 7a písm. a) vyhlášky, a to v rozsahu mimo průmět koruny vzrostlého dubu do plochy předmětného pozemku, to je v rozsahu cca jedné poloviny vzdálenosti mezi silnicí a stávajícím eternitovým oplocením pozemku st. p. 26/1, respektive plechovou vjezdovou bránou, tedy v rozsahu znázorněném v tomto zákresu do katastrální ortofoto mapy.*

**Odůvodnění:** *podatel souhlasí, aby část pozemku st. p. 26/1 v katastrálním území Stará Lysá byla zařazena do plochy „zeleň všeobecná“, ale nesouhlasí se zařazením do „ploch veřejných prostranství“.*

**Námitce se částečně vyhovuje**

**Odůvodnění:** *Dle námitky č. 1 je požadováno zmenšit o něco plochu veřejného prostranství PU, využít část st. p. 26/1 v katastrálním území Stará Lysá pro zeleň, kde nemusí být vyžadováno*

předkupní právo. Plocha zeleně nebude zahrnuta do ploch veřejných prostranství vymezených územním plánem.

Projektant změny územního plánu po konzultaci s pořizovatelem doporučují plochu zeleně sídelní. Dle definic ploch zeleně uvedených v novém jednotném standardu odpovídá „Zezeň sídelní ostatní (ZS)“ postavení a funkci zeleně v sídle mnohem více než „Zezeň všeobecná (ZU)“.

Dle standardu vybraných částí územního plánu (Metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj, 2. vydání) je Zezeň všeobecná definovaná následovně: „Plochy s převažujícím zastoupením nelesní vegetace, jež pozitivně ovlivňuje obytný standard sídla, mikroklimatické a hygienické podmínky i vodní režim v území. Na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití a zhoršit podmínky pro existenci vegetace.“

Zezeň sídelní ostatní: „Plochy zeleně v sídle, které se vymezují jako samostatná plocha, pokud je potřeba stabilizovat důležitou úlohu zeleně v zastavěném území či zastavitelné ploše a není možné či účelné použít jinou kategorii plochy zeleně. Na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití, zhoršit podmínky pro existenci vegetace nebo omezit koncepční přístup k řešení zeleně v dané ploše.“

(Pro srovnání definice Veřejná prostranství všeobecná (PU): „Plochy veřejných prostranství obvykle s prostorotvornou i dopravní funkcí – se zpevněným povrchem (např. náměstí, tržiště, významné komunikace, bulváry, nábřeží, korza a promenády), ale i s nezpevněnými plochami přírodní i cíleně založené plochy zeleně včetně malých vodních ploch a toků (např. veřejně přístupné parky a zahrady), s předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších.“

Plochy zeleně sídelní tedy vyzdvihují zezeň v sídle, s tím že umístění chodníku či lavičky je tam také možné, kdežto plochy veřejných prostranství řadí plochy pojízdné a pochozí i plochy zeleně na stejnou úroveň. Změnou na plochy zeleně sídelní bude více podpořena funkce sídelní zeleně v obci. Zezeň sídelní by měla mít rekreační a reprezentativní funkci, což v tomto případě platí. Zezeň se nachází v jednom z lokálních center obce, kde je autobusová zastávka a obchod, tudíž zde dochází k většímu shromažďování lidí. Zezeň všeobecná by dle uváděné definice měla spíše podpořit ekologickou funkci a stabilitu v území. Záměrem územního plánu je zezeň v tomto místě podpořit i do budoucna.

Návrhem ploch zeleně sídelní ostatní tak zůstane plně zachován původní záměr stabilizace zeleně v centru obce a její nezastavitelnost. Na ploše sídelní zeleně nesmí její využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití, zhoršit podmínky pro existenci vegetace nebo omezit koncepční přístup k řešení zeleně (může tam být např. chodník, lavičky, informační tabule, podmíněně podzemní vedení sítí, které nesmí znemožnit výsadbu zeleně atp.).

Část pozemku st. p. 26/1 v katastrálním území Stará Lysá tedy bude změněna na ZS - zezeň sídelní ostatní, a nebude zařazena do ploch veřejných prostranství a do ploch s předkupním právem. Navíc nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., institut předkupního práva již neobsahuje. Další změnou územního plánu by tudíž bylo nutné předkupní právo z územního plánu vypustit.

**2. Námitka č. 2:** Návrh změny č. 3 územního plánu Stará Lysá označuje území dotčené námitkou jako změnu č. Z3/01 – změna funkčního využití pro potřebu vymezení nového veřejného prostranství PU.

Námitka č. 2 se vztahuje k pozemku parc. č. 941 v katastrálním území Stará Lysá: Podatel žádá, aby v souladu s dřívější dohodou mezi podatelem a obcí byla předmětná část pozemku parc. č. 941 v k.ú. Stará Lysá zahrnuta do plochy „zezeň“, a to „zezeň všeobecná“ dle ustanovení § 7a písm.



a) vyhlášky, a to v rozsahu v jakém je předmětná část dotčeného pozemku návrhem změny č. 3 územního plánu obce navrhována do ploch veřejných prostranství.

*Odůvodnění: podatel souhlasí, aby část pozemku parc. č. 941 v katastrálním území Stará Lysá byla zařazena do plochy „zeleně všeobecné“, ale nesouhlasí se zařazením do „ploch veřejných prostranství“.*

#### **Námítka se částečně vyhovuje**

*Odůvodnění: Dle námítky č. 2 je požadováno zmenšit o něco plochu veřejného prostranství PU, a využít pozemek 941 pro zeleň sídelní, kde nemusí být vyžadováno předkupní právo.*

*Vzhledem k tomu, že navrhovaná plocha SV je rozšířena až za autobusovou zastávku, nezbývá tam již dostatečně velká plocha pro umístění zeleně.*

*Podle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, k uplatňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m<sup>2</sup>.*

*Stávající plocha zeleně za autobusovou zastávkou má výměru cca 120 m<sup>2</sup>. Zeleň se tedy bude dle územního plánu nacházet v ploše SV – smíšeném obytném území. Územní plán stanovil pro plochy s rozdílným způsobem využití hlavní, přípustné, nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání, případně další podmínky využití. Mezi přípustným využitím ploch SV územní plán uvádí mimo jiné „veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci.“*

*Stávající vzrostlou zeleň by bylo vhodné u autobusové zastávky zachovat, i když bude součástí plochy SV. Zeleň v plochách SV je dle územního plánu přípustná.*

*Na základě požadavku vlastníka pozemku, tato plocha zeleně nebude zahrnuta do ploch veřejných prostranství vymezených územním plánem, a nebude zařazena do ploch s předkupním právem. Navíc nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., institut předkupního práva již neobsahuje. Další změnou územního plánu by tudíž bylo nutné předkupní právo z územního plánu vypustit.*

**3. Námítka č. 3:** *Návrh změny č. 3 územního plánu Stará Lysá označuje území dotčené námítkou jako změnu č. Z3/01 – změna funkčního využití pro potřebu vymezení nového veřejného prostranství PU.*

*Námítka č. 3 se vztahuje k pozemku parc. č. 887/5 v katastrálním území Stará Lysá: Podatel žádá, aby v souladu s předběžným souhlasem zástupců obce, jak byl podateli dán osobně při veřejném projednání návrhu změny č. 3 územního plánu dne 28. 6. 2023, byla do plochy veřejných prostranství dle ustanovení § 7 vyhlášky zahrnuta pouze část pozemku parc. č. 887/5 v katastrálním území Stará Lysá v rozsahu znázorněném na přiložené situaci. Tedy tak, aby podateli bylo bez omezení umožněno užívání cesty na pozemku v jeho vlastnictví pro přístup na jím vlastněné navazující pozemky druhu orná půda.*

*Odůvodnění: Nad rámec dohody podatele a odpovědných zástupců obce, jak je popsána v námítkách č. 1 a č. 2 výše, a bez předběžného projednání či upozornění podatele navrhuje obec v návrhu změny č. 3 územního plánu zařadit i část pozemku parc. č. 887/5 ve vlastnictví podatele do „Plochy veřejných prostranství“ dle ustanovení § 7 vyhlášky.*

Na základě předběžné dohody mezi podatelem a obcí, k níž dospěli osobně při veřejném projednání návrhu změny č. 3 územního plánu dne 28. 6. 2023, navrhuje podatel upřesnit hranici plochy veřejných prostranství dle ustanovení § 7 vyhlášky, jak je uvedeno v námitce č. 3 výše s tím, že dojde-li v rámci schvalování změny č. 3 územního plánu obce k vyhovění této námitce podatele č. 3, je podatel připraven jednat s obcí o směně/prodeji/daru části pozemku parc. č. 887/5 v katastrálním území Stará Lysá, který je dosud v celém svém rozsahu ve vlastnictví podatele, a to takové jeho části, která by obci umožnila vlastnit pozemek pod chodníkem, jehož rekonstrukce je aktuálně plánována (podél veřejné silniční komunikace umístěné na pozemku parc. č. 887/3 v katastrálním území Stará Lysá).

#### **Námitce se vyhovuje**

Námitka č. 3 se vzhledem k minimálnímu zásahu do velikosti veřejného prostranství dá akceptovat. Podmínkou je, že musí být plně zachován stávající vjezd na pozemek st. p. 178 v katastrálním území Stará Lysá bez omezení.

## **P. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

PÍSEMNÉ PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ V ETAPĚ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ podle § 55b odst. (2) stavebního zákona: Nebyly uplatněny žádné.

## **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 obsahující 39 stran a 2 titulní listy.

Grafická část Odůvodnění Změny č. 3 obsahuje:

- 2.3 / Koordinační výkres (1 : 5 000)

#### **POUČENÍ:**

Proti změně č. 3 územního plánu Stará Lysá, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, podat opravný prostředek.

.....  
Petr Curych  
místostarosta obce

.....  
Petr Vančík  
starosta obce

## 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

<b>Areál</b>	funkčně propojení soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící ke konkrétnímu využití
<b>Bytový dům</b>	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.)
<b>Dopravní vybavenost</b>	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)
<b>Drobná stavba</b>	stavba s jedním nadzemním podlažím do výšky 5 m a zastavěnou plochou do 25 m <sup>2</sup> (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.)
<b>Extenzivní způsob využití</b>	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.)
<b>Charakter zástavby</b>	vychází z kombinace struktury zástavby a architektonického výrazu jednotlivých staveb, jejich souborů a nezastavěných ploch
<b>Koridor</b>	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.)
<b>Nezastavěné území</b>	část řešeného území mimo vymezené zastavěné území a zastavitelné plochy (definice vyplývá z § 2 odst. 1 písm. f) vyhl. 183/2006 Sb.)
<b>Plocha přestavby</b>	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.)
<b>Plocha změny v krajině</b>	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.)

<b>Podkroví</b>	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
<b>Rodinný dům</b>	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);
<b>Rozvojová plocha</b>	souhrnné označení ploch změn zahrnující zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině
<b>Související infrastruktura</b>	infrastruktura primárně zajišťující funkci a provoz hlavního využití předmětné plochy s rozdílným způsobem využití
<b>Struktura zástavby</b>	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"> <li>– kompaktní (sevřená): centrální části sídel vyznačující se vysokou intenzitou využití</li> <li>– volná: veřejný prostor je tvořen samostatnými domy, popř. dvojdomy</li> <li>– jednotná: typizované soubory staveb</li> <li>– rozvolněná: samostatně stojící stavby, jež nevytvářejí kompaktní uliční profil</li> <li>– rozptýlená: solitérní stavby umístěné do volné krajiny</li> <li>– plošná: monotónní kobercová zástavba (sídelní kaše)</li> <li>– areálová: monofunkční mnohdy typizovaná zástavba</li> </ul>
<b>Stávající využití území</b>	využití ploch v době pořízení a vydání územního plánu
<b>Stavba</b>	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)
<b>Technická vybavenost</b>	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)






































































<b>Terénní úpravy a opěrné zdi</b>	lokální změna morfologických poměrů území související s realizací konkrétního záměru (násypy, zářezy, zemní práce aj.) (definice vyplývá z § 3 zák. 183/2006 Sb.)
<b>Venkovský charakter</b>	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
<b>Veřejná infrastruktura</b>	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.)
<b>Veřejná prostranství</b>	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.)
<b>Volná krajina</b>	část území nacházející se mimo urbanizované (zastavěné) území
<b>Zastavěná plocha pozemku</b>	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)
<b>Zastavěné území</b>	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)
<b>Zastavitelná plocha</b>	plocha změny v území učená pro rozvoj zástavby – zastavění (definice vyplývá z § 2 odst. 1 písm. j) zák. 183/2006 Sb.)
<b>Zpevněné plochy</b>	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 vodohospodářské			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

PŘÍLOHA Č.4: Potvrzení souladu ZM 3 ÚP Stará Lysá s jednotným standardem