

ÚZEMNÍ PLÁN

**PŘEROV**

**NAD LABEM**

**ZMĚNA Č. 1**

POŘIZOVATEL:  
**MĚSTSKÝ ÚŘAD LYSÁ NAD LABEM**  
**STAVEBNÍ ÚŘAD**

ZPRACOVATEL:  
**IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.**

BŘEZEN 2015

# AUTORISACE

**Pořizovatel:** Městský úřad Lysá nad Labem, Stavební úřad

**Zpracovatel:** IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

**Architektonicko-urbanistická část a koordinace:** Ing. arch. Ivan Plicka

**Přírodní podmínky, životní prostředí a územní vazby:** Ing. Jan Dřevíkovský

**Dopravní infrastruktura:** Ing. Václav Pivoňka

**Technická infrastruktura** ONEGAST spol. s r.o.  
Ing. Jan Císař, Ing. Zdeněk Rauš

**Vyhodnocení ZPF, vyhodnocení PUPFL:** Ing. Jan Dřevíkovský

AUTORISACE:

# OBSAH

## TEXTOVÁ ČÁST – NÁVRH

<b>A</b>	<b>Vymezení zastavěného území</b>	5
	<i>Vymezení zastavěného území</i>	
<b>B</b>	<b>Koncepce rozvoje území obce</b>	5
	<i>Koncepce rozvoje území obce, koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot</i>	
<b>C</b>	<b>Urbanistická koncepce</b>	5
	<i>Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</i>	
<b>D</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury</b>	5
	<i>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování</i>	
<b>E</b>	<b>Koncepce uspořádání krajiny</b>	6
	<i>Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů</i>	
<b>F</b>	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</b>	6
	<i>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití,) pokud je možno jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu</i>	
<b>G</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb</b>	7
	<i>Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, případně pro které lze uplatnit předkupní právo</i>	
<b>H</b>	<b>Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb</b>	7
	<i>Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo</i>	
<b>I</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování</b>	8
	<i>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti</i>	
<b>J</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití</b>	8
	<i>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačních plánů v rozsahu dle přílohy č.9 k vyhlášce 500/2006 Sb. v platném znění</i>	
<b>K</b>	<b>Stanovení pořadí změn v území (etapizace)</b>	11
<b>L</b>	<b>Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt</b>	11
<b>M</b>	<b>Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 stavebního zákona</b>	11
<b>N</b>	<b>Údaje o územním plánu</b>	12
	<i>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</i>	

## GRAFICKÁ ČÁST – NÁVRH

<b>1</b>	Výkres základního členění území 1 : 5 000
<b>2</b>	Hlavní výkres 1 : 5 000
<b>3</b>	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

## **TEXTOVÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ**

<b>A</b>	<b>Vyhodnocení koordinace využívání území</b>	13
	<i>Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem</i>	
<b>B</b>	<b>Údaje o splnění zadání</b>	14
	<i>Údaje o splnění zadání</i>	
<b>C</b>	<b>Komplexní zdůvodnění přijatého řešení</b>	14
	<i>Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území</i>	
<b>D</b>	<b>Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území</b>	14
	<i>Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo repektováno.</i>	
<b>E</b>	<b>Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na půdní fond</b>	15
	<i>Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond</i>	
	<i>Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa</i>	

## **GRAFICKÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ**

- 1 Koordinační výkres 1 : 5 000
- 2 Vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

## A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V grafické části návrhu územního plánu Přerov nad Labem – Výkres základního členění území, Hlavní výkres - je vymezena hranice zastavěného území obce (stav ke dni **28.2.2015**).

## B KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Kapitola Koncepce rozvoje území se změnou č. 1 Územního plánu Přerov nad Labem (ÚP) nemění.

## C URBANISTICKÁ KONCEPCE

Kapitola Urbanistická koncepce se změnou č. 1 Územního plánu Přerov nad Labem (ÚP) nemění, resp. doplňuje o následující (zvýrazněno tučně):

Lokalita BV16 z platného ÚP: Doplňující prostorová regulace: max. kapacita: 1 rodinný dům, **nebo 1 rodinný dvojdom (řadový dům o dvou rodinných domech)**.

Lokalita BV17 z platného ÚP: Pro tuto plochu (lokalitu) je pořízení a vydání regulačního plánu **na žádost** podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

**Lokalita BV18 – nová lokalita pro výstavbu rodinných domů, logicky doplňující zástavbu při hlavní průjezdní komunikaci v severovýchodní části obce.**

**Lokalita VS3 – nová lokalita pro občanské vybavení – sport, vzniklá transformací části stávající plochy pro zemědělské hospodaření.**

**Lokalita VZ1 – nová lokalita pro veřejnou zeleň, vzniklá transformací části stávající plochy pro zemědělské hospodaření.**

## D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Kapitola Koncepce veřejné infrastruktury se změnou č. 1 Územního plánu Přerov nad Labem (ÚP) nemění.

# E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

## KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Kapitola Koncepce uspořádání krajiny se změnou č. 1 Územního plánu Přerov nad Labem (ÚP) nemění.

# F PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

## NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA FUNKČNÍ PLOCHY, PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ FUNKČNÍ REGULATIVY – LEGENDA HLAVNÍHO URBANISTICKÉHO VÝKRESU

Kapitola Podmínky pro využití ploch se změnou č. 1 Územního plánu Přerov nad Labem (ÚP) nemění, resp. doplňuje o následující (zvýrazněno tučně):

### **Lokalita BV16**

*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské.

*Rozloha:* 1.172 m<sup>2</sup>.

*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.

*Doplňující prostorová regulace:* max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. kapacita: 1 rodinný dům **nebo 1 rodinný dvojdům**, max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží.

*Provozní regulace:* odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

### **Lokalita BV17**

*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské.

*Rozloha:* 58.721 m<sup>2</sup>.

*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.

*Doplňující prostorová regulace:* min. velikost parcely: 1.000 m<sup>2</sup>; max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. kapacita: 30 rodinných domů, max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží; minimální plocha veřejných prostranství: 25%.

*Provozní regulace:* odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

**Pro tuto plochu (lokalitu) je pořízení a vydání regulačního plánu na žádost podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.**

### **Lokalita BV18**

*Základní charakteristika lokality:* plochy smíšené obytné – bydlení venkovské.

*Rozloha:* 1.907 m<sup>2</sup>.

*Doplňující funkční regulace:* bydlení v rodinných domech.

*Doplňující prostorová regulace:* max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 35%, minimální zastoupení zeleně: 40%; max. kapacita: 3 rodinné domy, max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží; minimální vzdálenost staveb v lokalitě od hranice lesa bude 35 m.

*Provozní regulace:* odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

### **Lokalita VS3**

*Základní charakteristika lokality:* plochy občanského vybavení – sportovní.

*Rozloha:* 2.350 m<sup>2</sup>.

*Doplňující funkční regulace:* pouze -.

*Doplňující prostorová regulace:* max. výška objektů: 8 metrů od průměrné výšky rostlého terénu v půdorysu stavby.

*Provozní regulace:* -.

### **Lokalita VZ1**

*Základní charakteristika lokality:* plochy hřbitovů, parků, veřejné zeleně.

*Rozloha:* 1.221 m<sup>2</sup>.

*Doplňující funkční regulace:* plocha veřejné zeleně.

*Doplňující prostorová regulace:* -.

*Provozní regulace:* -.

## **G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB**

### **VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

Vymezení veřejně prospěšných staveb se změnou č. 1 Územního plánu Přerov nad Labem (ÚP) nemění.

V rámci změny č. 1 Územního plánu Přerov nad Labem (ÚP) byl v souladu se ZÚR Středočeského kraje nově vymezen koridor VPS – D11 přeložka silnice II/272 (ZÚR: D 142).

### **VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ**

V rámci změny č. 1 Územního plánu Přerov nad Labem (ÚP) byl v souladu se ZÚR Středočeského kraje nově vymezen nadregionální biokoridor NK10 (ZÚR: NK 10 Stříbrný roh – Polabský luh).

### **STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU**

Územní plán nenavrhuje žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

### **PLOCHY PRO ASANACI**

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci.

## **H VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB**

Kapitola Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb se změnou č. 1 Územního plánu Přerov nad Labem (ÚP) nemění.

# I VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Kapitola Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování se změnou č. 1 Územního plánu Přerov nad Labem (ÚP) nemění.

# J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ

Kapitola Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití se změnou č. 1 Územního plánu Přerov nad Labem (ÚP) nemění, resp. doplňuje o následující (zvýrazněno tučně):

Podmínkou pro rozhodování o změnách využití následujících ploch (lokality) je pořízení a vydání regulačního plánu – **na žádost**:  
BV17.

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU (**NA ŽÁDOST**) NA PLOCHU, TVOŘENOU LOKALITOU:

**BV17**

(návrh)

V souladu s Přílohou č.9 k Vyhlášce č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

## a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Katastrální území Přerov nad Labem.

Lokalita BV17 (označení dle Územního plánu Přerov nad Labem).

Řešené území regulačního plánu (lokalita BV17) je vyznačeno v grafické části Územního plánu Přerov nad Labem - Výkres základního členění území, Hlavní výkres.

## b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Řešené území je v Územním plánu Přerov nad Labem určeno jako plochy smíšené obytné – bydlení venkovské.

V řešeném území je v rámci regulačního plánu požadováno vymezení pozemků pro veřejná prostranství – bude stanovena hranice mezi veřejným prostranstvím a soukromými pozemky; pro soukromé pozemky bude stanovena funkční regulace v souladu s Územním plánem Přerov nad Labem.

V regulačním plánu bude stanovena etapizace rozvoje řešeného území.



#### c) POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

V regulačním plánu budou stanoveny závazné profily / prostorové uspořádání jednotlivých veřejných prostranství. Minimální plocha veřejných prostranství bude činit 25% z celkové plochy lokality; nová uliční síť bude navazovat na uliční síť zastavěného území a bude vycházet z historické cestní sítě v území; minimální šířka uličního prostoru bude 10 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků).

Umístění a prostorové uspořádání staveb na soukromých stavebních pozemcích bude předmětem samostatných dokumentací pro územní řízení – regulačním plánem budou vymezeny skupiny pozemků, pro které bude vypracována společná dokumentace pro územní řízení.

#### d) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Struktura a prostorové uspořádání nových veřejných prostranství bude regulačním plánem navrženo s respektem ke stávající struktuře sousedního zastavěného území a ke kvalitám přilehlého nezastavitelného, přírodního prostředí.

Důraz bude kladen na vysoký standard veřejných prostranství, včetně veřejné zeleně.

#### e) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Regulační plán navrhne – umístí do veřejných prostranství – technickou a dopravní infrastrukturu ve vazbě na stávající technickou a dopravní infrastrukturu.

#### f) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Technická a dopravní infrastruktura, nutná k obsluze území, bude v případě potřeby navržena jako veřejně prospěšné stavby.

#### g) POŽADAVKY NA ASANACE

Asanace nejsou v řešeném území regulačního plánu předpokládány.

h) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVMY)

Z územně analytických podkladů a ze zvláštních předpisů nevyplývají na řešené území regulačního plánu další požadavky.

#### i) VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Regulační plán nahradí následující územní rozhodnutí:

- Rozhodnutí o umístění stavby
- Rozhodnutí o změně využití území
- Rozhodnutí o dělení nebo zcelování pozemků

**J) POŽADAVKY ZE ZÁVĚRU ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ VČETNĚ URČENÍ DALŠÍHO POSTUPU, POKUD SE POSTUPY POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU SPOJUJÍ**

V řešeném území regulačního plánu se nenachází žádná evropsky významná lokalita nebo ptačí oblast; případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu není předpokládán.

**k) PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI**

V průběhu projednání návrhu zadání regulačního plánu bude prověřen požadavek na případnou plánovací smlouvu a / nebo dohodu o parcelaci.

**l) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ**

Regulační plán bude zpracován v souladu s ustanoveními a požadavky dle Přílohy č.11 Vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Textová část:

- a) vymezení řešené plochy,
- b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5 odst.1 katastrálního zákona,
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
- k) druh a účel umísťovaných staveb,
- l) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami),
- m) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- n) podmínky pro změnu využití území,
- o) podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území,
- p) podmínky pro vymezená ochranná pásma,
- q) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
- r) stanovení pořadí změn v území (etapizace – v případě potřeby),

- s) technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu,
- t) stanovení kompenzačních opatření podle §65 odst.6 nebo §66 odst.5 stavebního zákona,
- u) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

Grafická část (měřítko 1 : 1 000):

- a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
- b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.
- c) jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymežit, a hranice ochranných pásem, pokud vyplývají z návrhu regulačního plánu,
- d) výkres pořadí změn v území (etapizace).

Počet vyhotovení: 4 paré + 1 paré v digitální podobě.

## **K STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Kapitola Stanovení pořadí změn v území (etapizace) se změnou č. 1 Územního plánu Přerov nad Labem (ÚP) nemění.

## **L VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

Kapitola Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt se změnou č. 1 Územního plánu Přerov nad Labem (ÚP) nemění.

## **M VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE §117 ODST.1 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Kapitola Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 stavebního zákona se změnou č. 1 Územního plánu Přerov nad Labem (ÚP) nemění.

# N ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU – ZMĚNĚ Č. 1

Změna č. 1 Územního plánu Přerov nad Labem sestává z textové části a z části grafické.

Část textová má celkem 12 stránek a sestává z následujících kapitol:

- A** Vymezení zastavěného území
- B** Koncepce rozvoje území města
- C** Urbanistická koncepce
- D** Koncepce veřejné infrastruktury
- E** Koncepce uspořádání krajiny
- F** Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- G** Vymezení veřejně prospěšných staveb
- H** Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb
- I** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování
- J** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití
- K** Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- L** Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- M** Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 stavebního zákona
- N** Údaje o územním plánu – změně č. 1

Část grafická obsahuje celkem 3 výkresy:

- 1** Výkres základního členění území 1 : 5 000
- 2** Hlavní výkres 1 : 5 000
- 3** Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

# ODŮVODNĚNÍ

## ÚVOD

Obec Přerov nad Labem má platný územní plán z roku 2011 (vydaný dne 9.3.2011 Zastupitelstvem obce pod č.j. 9/2011; nabyl účinnosti dne 31.3.2011).

Zastupitelstvo obce Přerov nad Labem na svých jednáních ve dnech 27.3.2013, 11.9.2013 a 6.11.2013 rozhodlo o pořízení změny č. 1 územního plánu, a to na žádost vlastníků pozemků.

Upravené Zadání změny č. 1 územního plánu Přerov nad Labem bylo schváleno zastupitelstvem obce na veřejném zasedání dne 29.1.2014.

## A VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

### ŠIRŠÍ VZTAHY V ÚZEMÍ

Řešené území územního plánu – správní území obce Přerov nad Labem, tvořené jediným katastrálním územím Přerov nad Labem, leží v oblasti Polabí, ve východní části pražského metropolitního regionu.

Spádovost je sledována zejména směrem k přirozenému centru městu Lysá nad Labem a dále k silnému centru – městu Praze. Se sídly, jejichž správní území sousedí se správním územím obce, nemá zastavěné, ani zastavitelné území bezprostřední kontakt a rozvoj jednotlivých sídel v širším území se odehrává samostatně a bez ovlivnění.

Obec se nachází ve velice atraktivní krajině, zejména z hlediska kratší, ale i dlouhodobější rekreace a turistických aktivit.

### SOULAD S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Dle Politiky územního rozvoje (schválené usnesením vlády České republiky č. 929, ze dne 20. 7. 2009; ve znění po 1. aktualizaci, 04/2015) nevyplývají pro řešené území žádné zvláštní nároky; správní území obce se nachází v rozvojové oblasti Praha.

Z Územně analytických podkladů a z doplňujících průzkumů nevyplývají pro změnu č.1 Územního plánu Přerov nad Labem žádné zvláštní požadavky. Správní území obce Přerov nad Labem je součástí ZÚR Středočeského kraje.

ZÚR Středočeského kraje byly vydány dne 19.12.2011 usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK a nabyly účinnosti dne 22.2.2012. Návrh změny č.1 Územního plánu Přerov nad Labem respektuje vydané ZÚR Středočeského kraje a je s nimi plně v souladu:

Územní plán Přerov nad Labem respektuje nadřazenou územně plánovací dokumentaci – Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje, v platném znění:

- územní systém ekologické stability (ÚSES);
- hranice zóny nadregionálního biokoridoru (NRBK);
- evropsky významná lokalita (EVL);
- významná vodní cesta (ZÚR: VD1, řeka Labe);
- plavební komora (na řece Labi);
- plynovod VTL s regulační stanicí;
- významný radioreléový paprsek;
- koridor silnice II/272 (ZÚR: D142);
- vrty ČHMÚ (včetně ochranných pásem).

## B ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Základním výchozím podkladem změny č. 1 Územního plánu Přerov nad Labem bylo upravené Zadání územního plánu obce Přerov nad Labem (01/2014).

Předmětem změny č. 1 Územního plánu Přerov nad Labem bylo prověřit následující zadání:

1) změna funkčního využití: plochu výroby a skladování – zemědělské hospodaření převést na: plochu občanského vybavení - sportovní (parcela č. 71/53) – lokalita **VS3**, plochu parků a veřejné zeleně (parcela č.71/4) – lokalita **ZH1**;

2) změna prostorové regulace: v lokalitě **BV16** umožnit alternativně výstavbu 1 rodinného domu izolovaného, nebo 1 rodinného dvojdomu;

3) změna funkčního využití: plochy zemědělské převést na plochy smíšené obytné – bydlení venkovské (parcely č. 1289/2, 1289/6 a 1289/7) – lokalita **BV18**;

4) aktualizace zastavěného území (dle aktuálního mapového podkladu), včetně zanesení skutečného stavu (parcely č. 1866/24 a č. 1866/31) - **aktualizováno**;

5) upřesnit: regulační plán pro lokalitu BV17 – na žádost – **doplněno**;

## C ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Změna č. 1 Územního plánu Přerov nad Labem (ÚP) nemění základní urbanistickou koncepci, ani koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny z platného ÚP.

Změna č. 1 ÚP aktualizuje zastavěné území obce (ke dni 28.3.2014), včetně aktualizace zastavěného území v centru obce (zachycení skutečného stavu – týká se parcel č. 1866/24 a č. 1866/31); je tak provedena zejména aktualizace o změny nastalé od vydání ÚP v roce 2011.

V případě regulačního plánu, jehož pořízení a vydání je podmínkou pro rozhodování v lokalitě BV17 z platného ÚP, je v rámci Změny č. 1 ÚP upřesněno (v souladu s požadavkem platné legislativy), že se bude jednat o regulační plán na žádost.

V doplňující prostorové regulaci, týkající se lokality BV16 z platného ÚP, se v rámci Změny č. 1 ÚP umožňuje realizace – kromě maximálně jednoho izolovaného rodinného domu – i alternativně maximálně jednoho rodinného dvojdomu; lokalita BV16 umožňuje obě řešení a případný rodinný dvojdom je v této lokalitě přijatelný.

Stávající areál zemědělského hospodaření v centru obce je v rámci Změny č. 1 ÚP navržen k transformaci ve dvě lokality: lokalitu VS3, jež bude využita pro výstavbu tenisových kurtů, a lokalitu ZH1, jež bude nadále využívána jako veřejná zeleň. Obě změny povedou ke zvýšení obytného standardu této části obce.

Změna č. 1 ÚP navrhuje jedinou novou rozvojovou lokalitu (lokalitu BV18), která se nachází v okrajové části obce, při hlavní průjezdné komunikaci a logicky doplňuje stávající strukturu zástavby v této severovýchodní části obce.

Nová výstavba v rozvojových lokalitách by měla svým charakterem navazovat na stávající venkovské osídlení – objemově a velikostně odpovídat stávajícím rodinným domům.

## D VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Kapitola Vyhodnocení vlivů na životní prostředí se v rámci změny č. 1 Územního plánu Přerov nad Labem (ÚP) nezpracovává.

# E VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PŮDNÍ FOND

Kapitola Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na půdní fond se v rámci změny č. 1 Územního plánu Přerov nad Labem (ÚP) doplňuje pouze o vyhodnocení nové rozvojové lokality BV18, vymezené změnou č. 1 ÚP.

Následuje doplněný text z Odůvodnění původního Územního plánu Přerov nad Labem - doplnění zvýrazněno tučně.

## VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)

Územní plán obce Přerov nad Labem předpokládá rozvoj sídla též na pozemcích evidovaných jako zemědělská půda.

Na vývoj půd v zájmovém území měl hlavní vliv reliéf terénu, půdotvorný substrát a klimatické poměry. Půdy v zájmovém území jsou popsány bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (dále BPEJ). Vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětimístným číselným kódem. První číslo v kódu BPEJ charakterizuje klimatický region, druhé dvojčíslí charakterizuje hlavní půdní jednotky a poslední dvojčíslí charakterizuje kombinaci sklonitosti a expozice, přičemž poslední číslo charakterizuje skeletovitost a hloubku půdy.

Rozvojem obce plánovaným v rámci návrhu ÚPD jsou postiženy půdy těchto BPEJ:

2.04.01  
2.06.00  
2.06.10  
2.19.11  
2.19.14  
2.21.10  
2.21.12  
2.22.10  
2.55.00  
2.58.00

Jedná se o půdy následujících charakteristik:

Charakteristika klimatického regionu

2 – klimatický region T2 – teplý, mírně suchý

Charakteristiky hlavních půdních jednotek

04 – Černozemě arenické na píscích nebo na mělkých spraších (maximální překryv do 30 cm) uložených na píscích a štěrkopíscích, zrnitostně lehké, bezskeletovité, silně propustné půdy s výsušným režimem

06 – Černozemě pelické a černozemě černické pelické na velmi těžkých substrátech (jílech, slínech, karpatském flyši a tercierních sedimentech), těžké až velmi těžké s vylehčeným orničním horizontem, ojediněle štěrkovité, s tendencí povrchového převlhčení v profilu.

19 – Pararendziny modální, kambické i vyluhované na opukách a tvrdých slínovcích nebo vápnatých svahových hlínách, středně těžké až těžké, slabě až středně skeletovité, s dobrým vláhovým režimem až krátkodobě převlhčené.

21 – Půdy arenického subtypu, regozemě, pararendziny, kambizemě popřípadě i fluvizemě na lehkých nevododržných, silně výsušných substrátech.

22 – Pelozemě modální, vyluhované a melanické, regozemě pelické, kambizemě pelické i pararendziny pelické, vždy na velmi těžkých substrátech, jílech, slínech, flyši, tercierních sedimentech a

podobně, půdy s malou vodopropustností, převážně bez skeletu, ale i středně skeletovité, často i slabě oglejené

55 – Fluvizemě psefitické, arenické stratifikované, černice arenické i pararendziny arenické na lehkých nivních uloženinách, často s podloží teras, zpravidla písčité, vysušné

58 – fluvizemě glejové na nivních uloženinách, popřípadě s podloží teras, středně těžké nebo středně těžké lehčí, pouze slabě skeletovité, hladina vody níže 1 m, vláhové poměry po odvodnění příznivé.

Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)

0 – úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí

1 – mírný sklon (3-7°) se všesměrnou expozicí

Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy (pátá číslice kódu BPEJ)

0 – bezskeletovitá, s příměsí, hluboká

1 – bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, hluboká, středně hluboká

2 – slabě skeletovitá, hluboká

4 – středně skeletovitá, hluboká, středně hluboká

Celkový zábor zemědělských půd vyvolaný rozvojem obce činí 27,46 ha. Z toho však 6,70 ha (25 %) záborů je umístěno v současně zastavěném území. Zábor zemědělské půdy mimo zastavěné území činí 20,76 ha

Půdy jsou podle BPEJ rozděleny dle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 1. 10. 1996 č. j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu, rozděleny do pěti tříd ochrany zemědělské půdy.

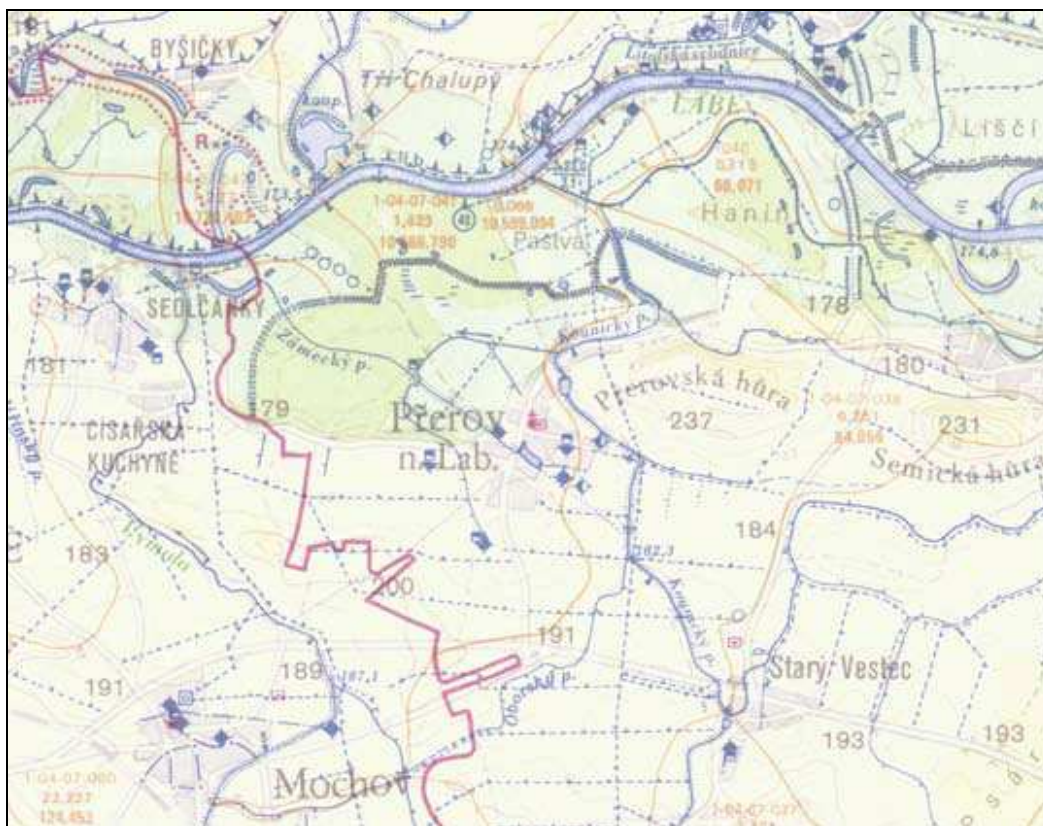
Nejvyšší ochranu má půda I. třídy ochrany, kterou je možno odejmout ze ZPF pouze výjimečně, nejnižší ochranu mají půdy V. třídy ochrany, půdy s velmi nízkou produkční schopností. Půdy II třídy ochrany jsou půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné. Do III třídy ochrany jsou sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro výstavbu. Půdy IV třídy ochrany jsou půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností, s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu. Nejnižší ochranu mají půdy V. třídy ochrany, půdy s velmi nízkou produkční schopností.

Pozemky uvažované územním plánem k rozvoji obce jsou tvořeny ze 2% půdami ve III třídě ochrany, z 85% půdami ve IV třídě ochrany a z 13% půdami v V třídě ochrany.

Řešené území je součástí hlavního povodí Labe od Výrovky po Jizeru, hydrologické pořadí 1-04-07 a dílčí povodí hydrologické pořadí 1-04-07-060 Výmola a 1-04-07-038 Kounický potok. Při navrhovaném rozvoji řešených sídel, záborů zemědělské půdy neovlivní významně hydrologické a odtokové poměry v území. Kromě zpevněných ploch se předpokládá všude zasakování dešťových srážek v místě. Navrhované funkční využití území nezvyšuje erozní ohrožení půd.



Výřez základní vodohospodářské mapy 1313 Brandýs nad Labem (obrázek bez měřítka)



Při zpracování územního plánu byly respektovány podmínky ochrany ZPF, vyplývající ze zákona ČNR č. 334/1992Sb. o ochraně ZPF a vyhlášky MŽP č.13/1994 Sb. ve znění pozdějších úprav, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Územní plán obce Přerov nad Labem předpokládá návrh nového funkčního využití vybraných lokalit určených podle požadavků na bydlení, občanskou vybavenost, atd. Urbanistický návrh respektuje zásadu, aby plánovaná zástavba byla navrhována zejména uvnitř zastavěného území, kde budou vyplněny především nezastavěné proluky a dále je rozvoj sídla umístěn na plochy, navazující na stávající zástavbu. Při vyčerpání ploch uvnitř zastavěných částí sídel je možno využít plochy mimo zástavbu.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části, kde je též zakreslena hranice současně zastavěného území, která vymezuje hranici současně zastavěného území obce podle platných předpisů.

V následujících tabulkách jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla a plánovaného využití ploch. Využití ploch je značeno následovně:

Rodinné domy	– RD
Dům seniorů	– DS
Bytové domy	– BD
Sportoviště	– SP
Zemědělské hospodářství	– ZEM
Dopravní plochy (parkoviště, komunikace)	– DOP
Vodojem	– VOD

Zábory ZPF dle k.ú. a BPEJ

plocha č.	k. ú.	využití	BPEJ	třída ochrany	výměra [m <sup>2</sup> ]	souč. zast. území	výměra celkem [m <sup>2</sup> ]
BV1	Přerov n. L.	RD	2.55.00	IV	1 000	ZÚ	1 000
BV2		RD	2.55.00	IV	1 407	ZÚ	
			2.58.00	II	22	ZÚ	1 429
BV3		RD	2.06.00	II	2 885	ZÚ	
			2.55.00	IV	30	ZÚ	2 915
BV4		RD	2.06.00	II	3 383	ZÚ	3 383
BV5		RD	2.55.00	IV	4 471	ZÚ	4 471
BV6		RD	2.04.01	IV	828	ZÚ	
			2.55.00	IV	657	ZÚ	1 485
BV7		RD	2.04.01	IV	1 766		
			2.55.00	IV	5 947		7 713
BV8		RD	2.06.00	II	1 889	ZÚ	1 889
BV9		RD	2.06.00	II	5 300	ZÚ	5 300
BV10		RD	2.06.00	II	4 834	ZÚ	4 834
BV11		RD	2.06.00	II	1 000	ZÚ	100
BV12		RD	2.06.00	II	12	ZÚ	
			2.06.10	III	7 732		7 744
BV13		RD	2.06.10	III	2 724		
			2.19.11	III	1 321		4 045
BV14		RD	2.21.12	V	26 316		
			2.55.00	IV	5 811		32 127
BV15		RD	2.21.10	IV	3 154		3 154
BV16		RD	2.21.10	IV	1 172		1 172
BV17		RD	2.21.10	IV	2 619		
			2.22.10	IV	9 782		
			2.55.00	IV	46 319		58 720
<b>BV18</b>		<b>RD</b>	<b>2.55.00</b>	<b>IV</b>	<b>456</b>		
			<b>2.21.10</b>	<b>IV</b>	<b>17</b>		
			<b>2.55.00</b>	<b>IV</b>	<b>913</b>		
			<b>2.55.00</b>	<b>IV</b>	<b>521</b>		<b>1 907</b>
VV1		DS	2.55.00	IV	4 039	ZÚ	4 039
VV2		DS	2.21.10	IV	5 946	ZÚ	5 946
BK1		BD	2.21.10	IV	3 360	ZÚ	
			2.55.00	IV	2 009		5 369
BK2		BD	2.55.00	IV	954	ZÚ	954
VS2		SP	2.21.10	IV	11 907		11 907
ZH1		ZEM	2.55.00	IV	8 396	ZÚ	8 396
ZH2		ZEM	2.04.01	IV	40 843		
			2.55.00	IV	33 094		73 937
ZH3		ZEM	2.55.00	IV	16 320		16 320
DI1		DOP	2.21.10	IV	1 927		1 927
DI2		DOP	2.21.10	IV	1 309		
			2.21.12	V	803		2 112
TV1		VOD	2.19.14	IV	256		256
<b>CELKEM</b>							<b>274 551</b>
Mimo ZÚ							<b>207 584</b>

Zábory ZPF podle tříd ochrany v jednotlivých k.ú. mimo současně zastavěné území a mimo ÚSES

Využití	zábor ZPF celkem [m <sup>2</sup> ]	z toho v třídě ochrany [m <sup>2</sup> ]				
		I	II	III	IV	V
Rodinné d.	101 125	0	0	4 045	<b>70 764</b>	26 316
Dům seniorů	0	0	0	0	0	0
Byt. Domy	0	0	0	0	0	0
Sport	11 907	0	0	0	11 907	0
Zem. Hosp.	90 257	0	0	0	90 257	0
Doprava	4 039	0	0	0	3 236	803
Vodojem	256	0	0	0	256	0
Celkem	207 584	0	0	4 045	<b>176 420</b>	27 119
%	100	0	0	2	85	13

Zábory ZPF dle BPEJ v jednotlivých k.ú. mimo současně zastavěné území a mimo ÚSES

BPEJ	třída ochrany	výměra [m <sup>2</sup> ]								
		CELKEM	RD	DS	BD	SP	ZEM	DOP	VOD	%
2.04.01	IV	40 843	0	0	0	0	40 843	0	0	19,86
2.06.10	III	2 724	2 724	0	0	0	0	0	0	1,32
2.19.11	III	1 321	1 321	0	0	0	0	0	0	0,64
2.19.14	IV	256	0	0	0	0	0	0	256	0,12
2.21.10	IV	22 105	<b>6 962</b>	0	0	11 907	0	3 236	0	10,75
2.21.12	V	27 119	26 316	0	0	0	0	803	0	13,19
2.22.10	IV	9 782	9 782	0	0	0	0	0	0	4,76
2.55.00	IV	103 434	<b>54 020</b>	0	0	0	49 414	0	0	50,29
2.56.00	IV	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
CELKEM		<b>207 584</b>	<b>101 125</b>	0	0	11 907	90 257	4 039	256	100,0

## VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

Správní území obce Přerov nad Labem leží v přírodní lesní oblasti 17 – Polabí. PLO 17 - Polabí zahrnuje úvaly při Labi a dolním Poohří a plošiny nebo tabule okrajových pásem. Polabí je ze všech oblastí nejvíce poznamenáno a nejvíce přetvořeno dlouhodobým lidským vlivem. Tato oblast je velmi málo lesnatá.

Na území obce Přerov nad Labem je vzhledem k lokalizaci v Polabí relativně velké zastoupení lesa a to 22,24%.

Lesy tvoří větší komplex při západní hranici zájmového území s převládajícími lesními typy 1U – topolový luh a 1L Jilmový luh. Další lesní porosty v řešeném území se nacházejí na severním úbočí přerovské hůry. Zde se vyskytují lesní typy: 1A – javorová doubrava, 1S – (habrová) doubrava na písčích, 1B – bohatá habrová doubrava.

Většina ploch lesa v zájmovém území je součástí ÚSES regionálního biocentra 368 „Niva Labe u Čelákovic a Přerova“. ÚSES na lesních pozemcích nevyžaduje významné změny v lesním hospodářství, vhodná je podpora přirozené druhové skladby v porostech.

Územní plán obce Přerov nad Labem nepředpokládá žádný zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa na rozvojové ploše.