

zhotovitel : Ing.arch. Vladimír Kapička – náměstí Bedřicha Hrozného 1737
Lysá nad Labem

IČ : 10223924
číslo zakázky : 02 – 01 / 19

název akce : **ZMĚNA č. 4**
REGULAČNÍHO PLÁNU VYSOKÁ MEZ
Lysá nad Labem



fáze : změna č. 4

pořizovatel : **Městský úřad, stavební úřad, Husovo náměstí 23/1,**
289 22 Lysá nad Labem

datum : květen 2019

vypracoval : Ing.arch. Vladimír Kapička

Změna č. 4 REGULAČNÍHO PLÁNU VYSOKÁ MEZ Lysá nad Labem

pořizovatel : **Městský úřad, stavební úřad, Husovo náměstí 23/1,
289 22 Lysá nad Labem**

(1) Textová část regulačního plánu změny č.4 :

a) V kapitole „vymezení řešené plochy“

se doplňuje text :

„Změna číslo 4 se týká pozemků č.parc. 54/105, 54/93 a 44/50. Dělení pozemku č.parc. 54/105 zůstává beze změny podle evidence v Katastru nemovitostí.

Dělení pozemku č.parc. 54/93 v místě navrhované zástavby č.16 zůstává beze změny podle evidence v Katastru nemovitostí.

Dělení pozemku č.parc. 44/50 bude dále rozděleno na dvě stavební parcely s označením 80 a 84.“

b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,

text zůstává v platnosti

c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,

text zůstává v platnosti

d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,

text zůstává v platnosti

e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,

text zůstává v platnosti

f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,

text zůstává v platnosti

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění 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,

text zůstává v platnosti

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 § 8 katastrálního zákona,

text zůstává v platnosti

i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje.

text zůstává v platnosti

j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

Lysá nad Labem - Změna č.4 Regulačního plánu Vysoká Mez

Mění se počet listů :

obsahuje 7 listů, včetně odůvodnění

a výkresy : 1) širší vztahy
2) hlavní výkres
3) koordináční výkres

(2) Textová část regulačního plánu podle rozsahu navržené regulace, zejména podle jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje

a) druh a účel umísťovaných staveb,

text zůstává v platnosti

b) 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 (například 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, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami),

text zůstává v platnosti

c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,

text zůstává v platnosti

d) podmínky pro změnu využití území,

text zůstává v platnosti

e) podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území,

text zůstává v platnosti

f) podmínky pro vymezená ochranná pásma,

text zůstává v platnosti

g) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,

text zůstává v platnosti

h) v případě potřeby stanovení pořadí změn v území (etapizaci),

text zůstává v platnosti

i) technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu.

text zůstává v platnosti

(3) Grafická část regulačního plánu obsahuje vždy

a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,

ve změně č.4 je zhotovený nový „změnový“ výkres

Hlavní výkres č. 2 v měřítku katastrální mapy 1 : 1000

b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

ve změně č.4 je zhotovený nový „změnový“ výkres, ale beze změn VPS
Veřejně prospěšné stavby č. 4 v měřítku katastrální mapy 1 : 1000

(4) Grafická část regulačního plánu podle rozsahu navržené regulace, zejména jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje

a) 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 vymezit a hranice ochranných pásem, pokud vyplývají z návrhu regulačního plánu,

původní text zůstává v platnosti, ale doplňují se odstavce :

„Umístění rodinného domu č. 15 na pozemku č.parc. 54/105 musí umožňovat odstupy podle Vyhl. 501/2006 Sb., § 25, v platném znění.

„Umístění rodinného domu č. 16 na pozemku č.parc. 54/93 bude ve vzdálenosti 2m od západní hranice pozemku.“

„U nově navrženého domu č. 84 na pozemku č.parc. 44/50 budou dodržené odstupové vzdálenosti podle Vyhl. 501/2006 Sb., § 25, v platném znění, přičemž na sousední parcele č.parc. 44/53 je již objekt postavený.“

b) výkres pořadí změn v území (etapizace).

text zůstává v platnosti

V případě potřeby lze graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb a staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni zpracovat v samostatných výkresech.

text zůstává v platnosti

II. Obsah odůvodnění regulačního plánu

(1) Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 68 odst. 5 stavebního zákona, zejména

a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,

„Regulační plán prošel již třemi změnami. První řešila přesunutí plochy veřejné zeleně z jižní části řešeného území více do středu lokality, druhou změnou se řešila jiná koncepce odkanalizování lokality. Ve třetí změně se měnilo dělení pozemků podél ulice Družstevní. Současně byl zpracovaný Právní stav po změně č. 3.“

„V nové změně číslo 4 se navrhuje ponechání dělení pozemku č.parc. 54/105 pro navrhovaný dům č. 15 v původní podobě podle dělení v Katastru nemovitostí s výměrou 1135m².

Pro navrhovaný dům na části pozemku 54/93 zůstávají také v platnosti hranice podle dělení v Katastru nemovitostí.

Pozemek č.parc. 44/50, podle dělení v Katastru nemovitostí, bude rozdělený na dvě stavební parcely s označením č. 80 a č. 84.“

O pořízení změny č. regulačního plánu Lysá nad Labem – Vysoká Mez požádali vlastníci pozemků. Zastupitelstvo město Lysé nad Labem schválilo pořízení změny č. 4 regulačního plánu Lysá nad Labem – Vysoká Mez zkráceným způsobem na svém zasedání dne 21. 11. 2018., s tím že nahradí územní řízení o dělení pozemků řešených touto změnou. Změnu č. 4 hradí žadatelé.

b) Údaje o splnění zadání regulačního plánu, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny regulačního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona),

Zastupitelstvo města Lysá nad Labem svým usnesením č. 186 ze dne 21. 11. 2018 schválilo pořízení změny č. 4 Regulačního plánu Lysá nad Labem - Vysoká Mez zkráceným způsobem z vlastního podnětu s tím, že předmětem změny č. 4 bude:

- a) nové dělení pozemků parc.č. 54/105 a 54/93 v k.ú. Litol (pozemky č. 15 a 16 dle změny č. 3 regulačního plánu)
- b) rozdělení pozemku p.č. 44/50 o výměře 1733 m², v k.ú. Litol na dva (pozemek č. 80 dle změny č. 3 regulačního plánu)
- c) změna č. 4 regulačního plánu nahradí územní řízení o dělení pozemků řešených touto změnou

Zadání bylo splněno. Změnou č. 4 došlo k rozdělení předmětných pozemků.

c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

„Ve změně číslo 4 je požadováno zachování dělení pozemků na pozemcích č. parc. 54/105 a části pozemku 54/93 pro domy označené 15 a 16, podle původního Katastru nemovitostí.

Majitel pozemku č. parc. 44/50 požaduje rozdělení pozemku na dvě stavební parcely pro domy označené v návrhu 80 a 84.“

d) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní

fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa,
text zůstává v platnosti

e) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí,

text zůstává v platnosti

(2) Posouzení souladu návrhu změny č. 4 regulačního plánu pořizovatelem:

a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací

Návrh změny č. 4 regulačního plánu Lysá nad Labem – Vysoká Mez se nedotýká věcí řešených Politikou územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1, kterou schválila vláda dne 15. 4. 2015 usnesením č. 276.

Záměr není řešen Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, v úplném znění po změně č. 2, s účinností od 4. 9. 2018, záměr se věcí řešených Zásadami územního rozvoje nedotýká. Předmětné území není řešeno regulačním plánem pořizovaným krajem.

Návrh změny č. 4 regulačního plánu Lysá nad Labem – Vysoká Mez je v souladu s územním plánem Lysá nad Labem, v úplném znění po změně č. 1 s účinností od 9. 8. 2018.

b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Změna č. 4 regulačního plánu řeší dělení pozemků (po rozdělení se týká celkem 4 pozemků). Architektonických ani urbanistických hodnot se změna nedotýká. Minimální velikost pozemků stanovená územním plánem je dodržena. Záměr je v souladu

c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 4 Regulačního plánu Lysá nad Labem – Vysoká Mez byla zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a jeho vyhláškami, především Vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a Vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. Tuto skutečnost lze dokladovat na vlastní dokumentaci a průběhu jejího pořizování.

O pořizením změny č. 4 Regulačního plánu Lysá nad Labem – Vysoká Mez zkráceným způsobem rozhodlo zastupitelstvo města Lysá dne 21. 11. 2018.

Pořizovatel zajistil zpracování návrhu změny regulačního plánu Ing. arch. Vladimírem Kapičkou, ČKA 00874.

Dne 27. 2. 2019 oznámil pořizovatel termín veřejného projednání, ke kterému sežval dotčené orgány, oznámení bylo zároveň doručeno veřejnou vyhláškou.

Veřejné projednání se konalo dne 3. 4. 2019 od 16 hod. v zasedací místnosti Městského úřadu Lysá nad Labem. Z veřejného jednání byl zhotoven zápis.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem Mgr. Jiřím Havelkou vyhodnotil připomínky a námítky - žádné nedošly. Výzvu k uplatnění stanovisek dotčených orgánů k vyhodnocení došlých připomínek a námitek rozeslal pořizovatel dne 17. 4. 2019. Ve dnech 23. 4. – 26. 4. 2019 pořizovatel posoudil návrh regulačního plánu a jeho soulad podle § 68 odst. 4 a 5 stavebního zákona, a doplnil odůvodnění změny č. 4 Regulačního plánu Lysá nad Labem – Vysoká Mez.

K návrhu vyhodnocení připomínek a námitek nedošla žádná

Projednaný návrh změny č. 4 Regulačního plánu Lysá nad Labem – Vysoká Mez předložil pořizovatel zastupitelstvu města Lysá nad Labem k vydání.

d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

K veřejnému projednání obdržel pořizovatel následující stanoviska dotčených orgánů:

- 1) Krajská správa a údržba silnic, č. j.: 1316/19/KSUS/MHT/GEIS ze dne 4. 3. 2019: Změna regulačního plánu Lysá nad Labem – Vysoká Mez bude v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje - *Záměr není řešen Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, v úplném znění po změně č. 2, s účinností od 4. 9. 2018, záměr se věcí řešených Zásadami územního rozvoje nedotýká. Předmětné území není řešeno regulačním plánem pořizovaným krajem.* Doporučují, aby nová obytná zástavba byla řešena tak, aby byly splněny protihluková opatření. – *Tato podmínka je ve stávajícím regulačním plánu uplatněna a změnou č. 4 není nijak měněna.*
- 2) Ministerstvo průmyslu a obchodu, č.j.: MPO 19683/2019 ze dne 11.3.2019 – souhlasí bez připomínek
- 3) ČR – Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, č.j.: HSKL – 977-2/2019-NY ze dne 13. 3. 2019 – souhlasné koordinované stanovisko
- 4) Krajská hygienická stanice, č.j.: KHSSC 10196/2019 ze dne 13. 3. 2018 – souhlasné stanovisko
- 5) Ministerstvo obrany, č.j.: 107444/2019-1150-OÚZ-LIT ze dne 25. 3. 2019 – souhlasné stanovisko
- 6) GasNet, č.j.: 5001899912 ze dne 29. 3. 2019 – Lokalitu lze napojit ze stávajících STL plynovodů v blízkosti tohoto území. – *Změna č. 4 řeší pouze nové dělení pozemků, napojení na plynovod není součástí změny č. 4 regulačního plánu Lysá nad Labem – Vysoká Mez*
- 7) Krajský úřad Středočeského kraje – koordinované stanovisko, č.j.: 031348/2019/KUSK ze dne 3.4.2019:
 - Dle zákona č. 114/1922 Sb., o ochraně přírody a krajiny – nemá námítky

- Dle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že lze vyloučit, že Změna č. 4 regulačního plánu Lysá nad Labem – Vysoká Mez, bude mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na předměty ochrany a celistvost evropsky významných lokalit (EVL) a ptačích oblastí stanovených příslušnými nařízeními vlády
 - Dle dalších jednotlivých složkových na úseku životního prostředí – nemá připomínky
 - Odbor dopravy nemá připomínky
 - Odbor kultury a památkové péče není příslušný k uplatnění stanoviska
- 8) Ministerstvo vnitra ČR, č.j.: MV-35450-2/OSM-2019 ze dne 4. 4. 2019 – v lokalitě řešené předmětným regulačním plánem se nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 175 odst. 1 stavebního zákona

(3) Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména

a) koordinační výkres,

Koordinační výkres č. 3 v měřítku katastrální mapy 1 : 1000

b) výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území,

Širší vztahy – výkres č. 1 v měřítku 1 : 5000