

Územní plán
ZÁLEZLICE
ODŮVODNĚNÍ - ČISTOPIS
TEXTOVÁ ČÁST

Projektant:

Design M.A.A.T., s. r. o.

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.

Autor koncepce: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.

Projektant: Monika Juráčková

Listopad 2019

Obsah

1.	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
2.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	5
3.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	7
4.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	10
5.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	11
6.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKU ZADÁNÍ	14
7.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	22
8.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5	23
9.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	24
10.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	25
11.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	35
12.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	38
13.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)	39
14.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	45
15.	VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK	46
16.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	48

1. Postup při pořízení územního plánu

Základní data pořizování územního plánu Zálezlice (dále jen „ÚP“):

Pořízení nového územního plánu Zálezlice bylo schváleno na zasedání zastupitelstva obce dne 22. 12. 2015.

Pořizovatelem ÚP je dle § 6 odst. 1 písmeno c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) na základě žádosti obce ze dne 26. 6. 2017 Městský úřad Neratovice.

Určeným zastupitelem byl zvolen starosta obce Jiří Čížek. Zhotovitelem ÚP je Design M.A.A.T., s. r. o., Ing. Martin Jirovský, Tábor.

Dne 29. 8. 2017 oznámil pořizovatel zahájení projednání návrhu zadání ÚP. Návrh zadání byl v souladu s § 47 stavebního zákona vystaven 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení, tj. od 30. 8. 2017 do 15. 9. 2017 u pořizovatele a na webových stránkách obce a pořizovatele. V této lhůtě mohl každý uplatnit své připomínky.

Dotčené orgány podaly v zákonné lhůtě svá vyjádření. Sousední obce neuplatnily žádné podněty. Veřejnost nepodala žádné připomínky.

Orgán ochrany přírody krajského úřadu Stč. kraje ve stanovisku ze dne 11. 9. 2017, č.j. 107374/2017/KUSK vyloučil vliv předložené koncepce na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí krajského úřadu Stč. kraje ve stanovisku ze dne 21. 9. 2017, č.j. 107373/2017/KUSK nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Zálezlice na životní prostředí.

Na základě těchto stanovisek není požadováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Podaná vyjádření budou předmětem řešení návrhu územního plánu Zálezlice.

Zastupitelstvo obce Zálezlice schválilo upravené zadání dne 13. 11. 2017.

Dne 20. 3. 2018 bylo oznámeno společné jednání o návrhu ÚP Zálezlice. Návrh byl zveřejněn veřejnou vyhláškou ze dne 22. 3. 2018.

KÚ Stč. kraje v koordinovaném stanovisku ze dne 9. 5. 2018 č.j. 039927/2018/KUSK vyloučil významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti EVL nebo ptačí oblasti.

11. 4. 2018 proběhlo společné jednání s dotčenými orgány, které ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání podaly svá stanoviska.

27. 6. 2018 KÚ Stč. kraje, ORR sdělil ve stanovisku č.j. 084259/2018/KUSK, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v řízení o územním plánu.

Pořizovatel dne 18. 12. 2018 požádal KÚ Stč. kraje, OŽP o změnu svého stanoviska vydaného v rámci koordinovaného stanoviska č.j. 039927/2018/KUSK ze dne 9. 5. 2018. Změna stanoviska z hlediska ochrany ZPF byla vydána 18. 1. 2019 KÚ Stč. kraje, OŽP pod č.j. 170340/2018/KUSK.

Na základě vydaných stanovisek a připomínek byl návrh ÚP Zálezlice upraven k veřejnému projednání.

Pořizovatel dne 25. 4. 2019 oznámil zahájení řízení o ÚP Zálezlice s veřejným projednáním dne 5. 6. 2019 v 15:00 hodin na Obecním úřadě v Zálezlicích a lhůtou k podání připomínek a námitek do 7 dnů ode dne projednání tj. do 12. 6. 2019. Oznámení bylo doručeno veřejnou vyhláškou a dokumentace ÚP Zálezlice byla přístupná na obci, u pořizovatele a z důvodů rozsahu na elektronické úřední desce.

V této lhůtě byly podány vyjádření a stanoviska dotčených orgánů, oprávněných investorů. Veřejnost ani vlastníci pozemků dotčených návrhem se v dané lhůtě k návrhu nevyjádřili. Veřejného projednání se

zúčastnil pořizovatel, určený zastupitel starosta obce a projektant.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil připomínky uplatněné k návrhu ÚP, doručil je dotčeným orgánům a krajskému úřadu k uplatnění stanoviska. KÚ stanovisko neuplatnil, z doručených stanovisek nevyplývaly žádné připomínky.

Pořizovatel předložil zastupitelstvu obce návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním. Zastupitelstvo obce Zálezlice vydalo územní plán Zálezlice usnesením č. 1 ze dne 7. 11. 2019.

Územní plán Zálezlice, pokud jde o obsah a formu dokumentace i postup jejího pořizování, je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů – vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území – v aktuálním znění těchto vyhlášek. Územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě a je zpracována k tomu oprávněnou osobou.

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

2.1. Soulad s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“), schválená usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 1 (schválená 15. 4. 2015), Aktualizace č. 2 a Aktualizace č. 3 (závazné od 1. 10. 2019), obsahuje republikové priority územního plánování, stanovené k dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Tyto republikové priority územního plánování jsou určeny ke konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj v územně plánovací činnosti obcí, kterou jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétním území.

Územní plán Zálezlice je v souladu s politikou územního rozvoje tím, že:

- vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území.
- ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického dědictví. Zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice (podmínky využití, podmínky prostorového uspořádání, krajinná opatření).
- při stanovování funkčního využití území zohledňuje jak ochranu přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel s cílem nalezení vyváženého řešení ve spolupráci s obyvateli a dalšími uživateli území.
- stanovuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území (podmínky pro využití ploch).
- stanovuje podrobnější podmínky pro využití a uspořádání území vymezených ploch v souladu s jejich určením a charakterem (podmínky využití).

2.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Platnou územně plánovací dokumentací kraje jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) vydané 7. 2. 2012, ve znění 2. aktualizace, která byla vydaná dne 26. 4. 2018.

Ze ZÚR se řešeného území týká následující:

Územní systém ekologické stability

NK 58 Údolí Vltavy – K10

RC 1866 U Kozárovic

RC 534820 Chlumín

- *ÚP vymezuje tyto nadregionální biokoridory a regionální biocentra. Prvky byly převzaty ze zpracovaného Plánu ÚSES ORP Neratovice z listopadu 2016, který respektuje a zpřesňuje vymezení v ZÚR. Navržené části prvků ÚSES jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření a jsou pro ně navrženy krajinné úpravy na podporu jejich funkčnosti.*

2.3. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

2.3.1. Postavení obce v sídelní struktuře

Obec disponuje pouze základní občanskou vybaveností (úřad, obchod s potravinami, společenský dům, hospoda), která je částečně dostačující, neboť kvalitně vybavená občanská vybavenost sídlí v těsně položených městech Mělník a Neratovice, vzdálených do 15 km. Obec Zálezlice je svým rozsahem a demografickou strukturou obcí bez výrazně plošné potřeby navyšování kapacit bydlení, podnikání a občanské vybavenosti.

2.3.2. Širší vztahy ÚSES

V ÚP Zálezlice je respektován Plán ÚSES ORP Neratovice z listopadu 2016 zpracovaný Ing. Morávkovou. Díky tomu je zajištěna návaznost prvků v sousedních správních územích.

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

3.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

	Cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení ÚP Zálezlice
(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.	ÚP posiluje úměrně všechny tři pilíře, posiluje opatření v krajině, vymezuje plochy pro bydlení a také pro podnikání v zemědělské výrobě, která zde hraje prim a také formou občanské vybavenosti a rekreace.
(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.	Funkční rozložení složek je navrženo tak, aby rovnoměrně vykrývalo potřeby prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů. Plochy jsou rovnoměrně a funkčně diverzifikovaně vymezeny.
(3)	Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.	Není záležitostí projektanta.
(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.	Všechny tyto cíle ÚP splňuje. Věnuje se krajině, částečně zlepšuje podmínky pro funkci ÚSES, navrhuje nové rozvojové plochy pro bydlení a podnikání, funkčně transformuje zanedbané a chrání hodnoty území.
(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, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například	Výčet staveb ve volné krajině je zúžen nad rámec zákona. Výslovně se vylučuje těžba nerostů. Plochy vymezené přímo pro těžbu se v řešeném území ve větším rozsahu již nacházejí (plochy NT-S a navržená NT-N1), proto není ve

	Cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení ÚP Zálezlice
	cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.	veřejném zájmu ochrany zemědělského půdního fondu (na velké části správního území se vyskytují půdy I. třídy ochrany) žádoucí umožňovat těžbu na dalších územích. Dále se na základě veřejného zájmu na ochraně krajinného rázu výslovně vylučují stavby, které by mohly být negativními dominantami v krajině (např. objemné zemědělské stavby, vysoké stožáry radiooperátorů, větrné elektrárny apod.), protože řešené území je převážně rovinaté a tyto výrazné stavby by se snadno staly pohledovou zátěží malého správního území.
(6)	Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.	Je přípustné.

3.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

	Úkoly územního plánování stanovené v § 19 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení ÚP Zálezlice
a)	zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,	Jsou vymezeny přírodní a kulturní hodnoty.
b)	stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,	Jsou stanoveny podmínky plošného a prostorového uspořádání.
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,	V rámci besed s občany, nad pracovními mapami, společnými jednáními, byly požadavky a problémy prověřeny.
d)	stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,	Jsou stanovena kritéria pro udržení hodnot.

	Úkoly územního plánování stanovené v § 19 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení ÚP Zálezlice
e)	stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,	Tyto podmínky jsou stanoveny.
f)	stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),	Etapizace není vzhledem k malému rozsahu zastavitelných ploch stanovena.
g)	vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,	Tyto podmínky jsou stanoveny.
h)	vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,	Tyto podmínky se snaží nastavit flexibilnější pojetí podmínek využití.
i)	stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,	Jsou stanoveny podmínky prostorového a plošného uspořádání.
j)	prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,	Je stanovena koncepce využití kanalizace a vodovodu.
k)	vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,	Jsou stanoveny flexibilní podmínky.
l)	určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,	Takové záměry nejsou vyžadovány.
m)	vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,	Není předmětem ÚP.
n)	regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,	Není předmětem ÚP.
o)	uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.	Jsou stanoveny hodnoty s přísnějšími prostorovými podmínkami.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

ÚP Zálezlice plně respektuje požadavky stavebního zákona i jeho prováděcích vyhlášek 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

5.1. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

ÚP Zálezlice respektuje požadavky správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů), textová část je dělena na část výrokovou a část odůvodnění.

ÚP Zálezlice respektuje požadavky vyhlášky č. 13/1994 Sb. Ministerstva životního prostředí, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Odůvodnění ÚP plně respektuje osnovu uvedenou v příloze č. 3 vyhlášky.

ÚP Zálezlice respektuje požadavky zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. V rámci zadání bylo vydáno stanovisko, které nepožadovalo posouzení vlivů návrhu ÚP na EVL a PO soustavy NATURA 2000, protože vyloučilo potenciálně významně negativní vliv na tyto prvky.

ÚP Zálezlice respektuje požadavky zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, kdy v rámci naplnění požadavků této právní normy proběhlo v etapě zadání tzv. zjišťovacího řízení a na základě jeho výsledku bylo rozhodnuto stanoviskem příslušného orgánu ochrany ŽP, kterým je zde Krajský úřad Středočeského kraje, o tom, že nebude potřeba návrh ÚP Zálezlice posoudit z hledisek vlivů na životní prostředí podle ustanovení § 47 odst. (3) stavebního zákona

ÚP Zálezlice respektuje požadavky vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, výroková část obsahuje náležitosti vyžadované § 20 písm. a) až i) této vyhlášky.

ÚP Zálezlice respektuje požadavky dalších speciálních zákonů, jako je silniční zákon (zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích), zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, vodní zákon (zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), lesní zákon (zákon č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), horní zákon (zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů) a dalších.

5.2. Přezkoumání souladu se stanovisky dotčených orgánů

K návrhu pro společné jednání byla v zákonné lhůtě dle § 50 odst. 2 stavebního zákon podána stanoviska dotčených orgánů.

Ze souhrnného vyjádření Krajského úřadu Stč. kraje ze dne 21. 9. 2017, č.j. 107373/2017/KUSK vyplývá:

- požadavek do návrhu ÚP vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF,
- požadavek vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL,
- požadavek na předcházení problémů obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem, tedy nenavrhouvat obytné plochy v sousedství průmyslu a naopak,

- v grafické části návrhu ÚP uvést čísla silnic s vyznačením jejich ochranných pásem,
 - prověřit proveditelnost navrhovaných ploch vzhledem k jejich dopravní obslužnosti splňující normové a zákonné hodnoty a požadavky,
 - v ochranných pásmech pozemních komunikací nenavrhovat plochy s možností výstavby vyjma dopravní a technické infrastruktury.
 - doporučení navrhovat nové zastavitelné plochy tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a venkovních chráněných prostorách staveb.
- *Vyhodnocení dotčení ZPF je zpracováno, pozemky PUPFL nejsou zabírány. Plochy bydlení nejsou vymezeny u výrobních areálů. Čísla silnic a jejich OP jsou vyznačeny v koordinačním výkrese. K jednotlivým zastavitelným plochám jsou stanovena dopravní napojení. Podmínky týkající se hlukové zátěže jsou řešeny v kap. 6.3.2. výroku.*

Ze stanoviska Krajského úřadu Stč. kraje ze dne 11. 9. 2017, č.j. 107374/2017/KUSK vyplývají požadavky:

- v řešené oblasti KÚ požaduje vymežit prvky ÚSES nadregionální biokoridor NRBK Údolí Vltavy-K 10, regionální biocentrum RBC U Kozárovic a regionální biocentrum RBC Chlumín.
- *ÚP vymezuje tyto nadregionální biokoridory a regionální biocentra. Prvky byly převzaty ze zpracovaného Plánu ÚSES ORP Neratovice z listopadu 2016, který respektuje a zpřesňuje vymezení v ZÚR. Navržené části prvků ÚSES jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření a jsou pro ně navrženy krajinné úpravy na podporu jejich funkčnosti.*

Ministerstvo obrany ČR, SEM stanovisko ze dne 11. 9. 2017, sp. zn. 97194/2017-8201-OÚZ-LIT požaduje respektování a zapracování limitů a zájmů MO ČR do návrhu ÚP:

- Jev 082 zájmové území MO pro nadzemní stavby – s výškovým členěním pro stavby přesahující 100 m nad terénem je nutné závazné stanovisko MO
 - Jev 103 ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení MO – závazné stanovisko ke stavbám větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. Jev je v rozsahu celého správního území, proto je požadována informace nad legendu koordinačního výkresu.
- *V legendě koordinačního výkresu je uvedena informace o výskytu ochr. pásma radaru Kbely (MO ČR) v celém řešeném území. Podmínky jsou uvedeny v kap. 6.3.5. výroku.*

Ministerstvo životního prostředí, OVSS I stanovisko ze dne 18. 9. 2017, zn. MZP/2017/500/17:

- Uvedení do textu a grafiky návrhu ÚP existence chráněného ložiskového území CHLÚ č. 00310100 Hostín, dobývacího prostoru DP č. 71019 Hostín a prognózní zdroje nevyhrazeného nerostu č. 9370128 Zálezlice-Obříství a č. 9370022 Chlumín.
- *V grafice jsou vymezeny jevy poskytnuté v rámci ÚAP, tedy nepatrný cíp chráněného ložiskového území a ložiska nerostných surovin. Zmínka o CHLÚ je uvedena v kap. 5.6. výroku.*

MěÚ Neratovice, odbor sociálních věcí a školství, jako orgán SPP ze dne 25. 9. 2017, č.j. MěÚN/71146/2017 upozorňuje na kulturní památku kostel sv. Mikuláše s pozemky s ochranou st.p. 55/1, 55/2 a p.č. 20, dále válečný hrob pomník padlých p.č. 22/4 vše k.ú. Zálezlice.

➤ *Kulturní památka a válečný hrob jsou vymezeny v koordinacním výkrese.*

HZS Stč. kraje vyjádření ze dne 12. 9. 2017, ev.č. ME-882-2/2017/PD obsahuje tyto požadavky při zpracování návrhu ÚP:

- V souladu s § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. na základě výše uvedeného stanoviska se v rozsahu předaných podkladů zapracuje do textové a grafické části územního plánu obce návrh ploch pro požadované potřeby
 - Zapracování návrhu ploch odpovídajících potřebám obce, které vyplývají z požadavků CO
 - u nových zastavitelných ploch prověřit zajištění zdroje požární vody, přístupové komunikace a zásahy požárních jednotek mimo ochranná pásma nadzemních vedení VN
- *Ve výroku ÚP je v kap. 4.5. uveden návrh řešení požadavků civilní ochrany.*

MěÚ Neratovice, odbor životního prostředí ze dne 25. 9. 2017, č.j. MěÚN/71906/2017 požaduje v návrhu ÚP Zálezlice:

- Plné respektování prvků ÚSES dle Plánu územního systému ekologické stability na území ORP Neratovice zpracovaného Ing. Milenou Morávkovou (2016).
 - Respektování stávajících území zvýšeného zájmu ochrany přírody a krajiny dle Generelu ÚSES (Ing. M. Morávková 1998).
- *Plán ÚSES je respektován. K malé odchylce dochází pouze u dvou prvků (LBC 256 a severní navržená část LBK 149-2), které byly ve střetu s plánovaným rozšířením těžby štěrkopísků (plocha NT-N1), které je už schváleno. Proto byly tyto dva prvky nepatrně posunuty západním směrem. Navržené části prvků ÚSES jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření a jsou pro ně navrženy krajinné úpravy na podporu jejich funkčnosti.*
- V návrhových plochách pro průmysl, zemědělskou výrobu apod. řešit odclonění izolační zelení vůči plochám bydlení.
 - Při vymezení ploch pro zástavbu zachovat 10 m odstup těchto ploch vůči prvkům ÚSES.
- *Plochy bydlení nejsou vymezeny v blízkosti výrobních ploch. Odstup 10 m od prvků ÚSES je konkrétně stanoven v podmínkách pro plochu Z1 v Kozárovicích.*
- Je třeba zohlednit zákaz umístování staveb v aktivní zóně.
- *Podmínky vyplývající ze zákona jsou uvedeny v kap. 6.3.4. výroku.*
- Zohlednit napojení nových zastavitelných ploch na veřejnou vodovodní síť a odkanalizování do ČOV.
- *Napojení na centrální vodovod a kanalizaci pro nové zastavitelné plochy je vyžadováno. Individuální způsob je možný jenom v odůvodněných případech, kde to není ekonomicky účelné, viz kap. 4.2. výroku.*

K návrhu pro veřejné projednání byla v zákonné lhůtě dle § 52 stavebního zákona podána stanoviska dotčených orgánů, ze kterých vyplývá souhlas s návrhem ÚP bez připomínek a požadavků.

6. Vyhodnocení splnění požadavku zadání

Návrh ÚP Zálezlice je zpracován v souladu se zadáním, schváleným zastupitelstvem obce Zálezlice dne 13. 11. 2017. Záměry, které měly být prověřeny, byly prověřeny a zpracovány v návrhu, aniž by se uvedený návrh dostal do rozporného pojetí se zadáním, viz komentovaný text ze zadání:

A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDŘENÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

A) 1. Požadavky na URBANISTICKOU KONCEPCI, zejména na prověření plošného a prostoroového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

1. Z APÚR (Politika územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace) je nutné respektovat:
 - republikové priority územního plánování
 - *Viz kapitola 2.1. odůvodnění.*
2. Z AZÚR (Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. aktualizace) je nutné respektovat:
 - stanovené priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje
 - podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje
 - nadregionální biokoridor NK 58 Údolí Vltavy – K10 – vymezení jako VPO (ve výkresech P+R chybně označeno jako NBK 174)
 - regionální biocentrum RC 1866 U Kozárovic – vymezení jako VPO
 - regionální biocentrum RC 534820 Chlumín – vymezení jako VPO (dle textové části ZÚR do správního území nezasahuje, dle grafické části ano)
 - *Viz kapitola 2.2. odůvodnění.*
3. Z ÚAP ORP Neratovice (zdroj městský úřad Neratovice) je nutné zohlednit tyto limity a problémy:
 - střety zastavěného území a zastavitelných ploch s vyhlášeným záplavovým územím Q100
 - *Problém se záplavovým územím je již vyřešen realizací protipovodňových valů.*
 - špatný stav zasíťování obce, absence nadřazené silniční sítě, minimální občanská vybavenost
 - *Zasíťování je ve vyhovujícím stavu, obě sídla jsou napojena na vodovod, kanalizaci i plynovod. Silniční síť je vyhovující, absence silnic vyšších třídy představuje menší negativní vlivy a větší pohodu bydlení v této lokalitě. Občanskou vybavenost je možno realizovat i na plochách bydlení.*
 - rostoucí počet obyvatelstva

- *Je vymezen dostatečný objem nových zastavitelných ploch.*
- vysoký podíl zemědělské půdy krajinně
 - *Velké lány orné půdy jsou rozčleněny pásy krajinné zeleně – přispěje to ke zvýšení retenční schopnosti a estetické hodnoty krajiny, vhodné je to také s ohledem na migraci živočichů.*
- malý výskyt významných kulturních hodnot, bez možnosti pro rekreační a turistické využití
 - *Rekreační potenciál území bude vázán na využití vodní plochy po ukončení těžby štěrkopísku. V souvislosti s tím je vymezena plocha pro parkoviště s možností objektů pro občerstvení a sociální zařízení.*
- nízká diverzifikace průmyslových odvětví v obvodu ORP
 - *Nejeví se jako problém území, plochy zemědělské výroby umožňují různé odvětví podnikání.*
- dobývací prostor štěrkopísku
 - *V návrhu ÚP je vymezena návrhová plocha pro rozšíření těžby štěrkopísku, jelikož je stávající lokalita téměř vyčerpána. Dochází zde k šetrnému využívání přírodního bohatství, po ukončení těžby zde navíc vznikne vodní plocha, která přitáhne rekreaty..*
- maximálně narušené přírodní struktury
 - *Ve větším množství jsou navrženy pásy krajinné zeleně, které obnoví a doplní chybějící přírodní struktury, podpoří také funkčnost ÚSES.*

4. Z provedených doplňujících P+R vplynuly tyto níže uvedené problémy k řešení v ÚPD:

- vymezení rozvojových ploch v již započatých a urbanisticky nedokončených lokalitách
- funkční transformace území v jižní části sídla Zálezlice
- výsadba nelesních porostů před valem
- stromové a keřové pásy v krajinně
- erozní vlivy větru
- vymezení hodnotných území v krajinně, bodových hodnot
- vymezení hodnotných sídelních struktur

V problémovém výkrese jsou konkrétně všechna opatření vymezena.

Tyto konkrétní problémy budou řešeny projektantem v návrhu s tím, že při řešení budou zohledněny všechny limity využití území a všechny hodnoty v území. Při vymezování zastavitelných ploch bude vycházeno z podmínky návaznosti na zastavěné území nebo již vymezené zastavitelné plochy v dnešním účinném územním plánu.

Do návrhu nového ÚP budou primárně převzaty plochy zakreslené v problémovém výkrese. Obecně platí, že zastavitelné plochy, které jsou dlouhodobě nevyužity, ani není zájem je k výstavbě využít, budou redukovány, resp. bude prověřena možnost jejich vypuštění z návrhu ÚP zejména s ohledem na třídu ochrany ZPF.

- *Vše respektováno a zpracováno.*

A) 2. Požadavky na KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

5. Zásobování pitnou vodou a likvidaci odpadních vod je možné řešit individuálním způsobem, stejně tak je přípustné napojení na centrální vodovod a kanalizaci.
6. Napojení elektřinu bude řešeno v souladu s požadavky správce, bude prověřena potřeba napojení nových lokalit, obecně bude platit, že nové TS bude možné budovat kdekoliv v rámci celého správního území.
7. Návrh ÚP bude řešit napojení nově navržených zastavitelných ploch na veřejně přístupné komunikace.
8. Odstavná a parkovací stání řešit přednostně na vlastních pozemcích stavebníků.
 - *Napojení na centrální vodovod a kanalizaci pro nové zastavitelné plochy je vyžadováno, bylo to i požadavkem OŽP MěÚ Neratovice. Individuální způsob je možný jenom v odůvodněných případech, kde to není ekonomicky účelné. Trafostanice konkrétně vymezeny nejsou, jsou přípustné kdekoliv. Dopravní napojení zastavitelných ploch je řešeno.*

A) 3. Požadavky na KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

9. Bude řešeno celé správní území, všechny pozemky budou mít stanoveno své funkční využití přednostně v souladu dle ust. § 4–19 vyhlášky 501/2006 Sb. Jiné typy funkčních ploch budou vymezovány jen výjimečně.
10. ÚSES bude promítnut tzv. překryvnou vrstvou s dělením na biokoridory a biocentra, pouze nefunkční prvky (např. oraná pole nebo intenzivně obhospodařované louky) budou nově vymezeny jako plochy přírody a krajiny.
11. Budou vymezeny protierozní pásy smíšené zeleně a to v rozsahu celého správního území. Území je územím s velmi nízkým koeficientem stability a je zapotřebí jeho ekologickou stabilitu zvýšit.
12. Budou zapovězeny stavby ve volné krajině, které by mohly být negativní dominantami v krajině (objemné zemědělské stavby, vysoké stožáry radiooperátorů, větrné elektrárny).
13. Budou prověřeny plochy vodní v jižní části správního území.
 - *Vše respektováno. Navržené části ÚSES jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření, jsou pro ně navržena krajinná opatření. Pásy smíšené zeleně vymezeny.*

B) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT,

14. Z doplňující P+R nevyplývají požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv, nicméně pokud se to ukázalo v etapě návrhu nutné, mohou být územní rezervy vymezeny.

➤ *Územní rezervy nebyly vymezeny.*

C) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Jako VPS s možností vyvlastnění budou vymezeny pouze nezbytné záměry staveb dopravní a technické infrastruktury.

15. Jako VPO s možností vyvlastnění budou vymezeny pouze nefunkční prvky ÚSES, kde je dosadbou nebo ponecháním volnému náletovému zarůstání potřebné dosáhnout budoucí funkčnosti daného prvků. A dále pak prvky ÚSES, které vycházejí z požadavků nadřazené územně plánovací dokumentace, pokud to tak bude požadováno.

16. Jako VPS s možností uplatnění předkupního práva budou vymezeny pouze navržená veřejná prostranství a to pouze v nezbytně nutném rozsahu.

➤ *Jako VPS byly vymezeny navržené místní komunikace, plocha pro sběrný dvůr. Předkupní právo bylo uplatněno pro jednu plochu veřejného prostranství (Z8) a VPO byla vymezena pro navržené části prvků ÚSES.*

D) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

17. Nebude stanovena podmínka zpracování regulačního plánu ani podmínka uzavření dohody o parcelaci, nicméně, v případě, že by se takovýto požadavek objevil během projednávání návrhu ze strany dotčených orgánů, obce nebo investora, lze jej akceptovat.

18. Územní studie bude navržena zejména tam, kde návrhem nového ÚP vznikne enkláva s více než 10 potenciálními stavebními parcelami nebo kde si to významná složitost dané lokality vyžádá.

➤ *Tyto možnosti nebyly využity, nevyskytují se zde rozsáhlé plochy, kde by to bylo nezbytné.*

E) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

19. Není, zadání je koncipováno tak, že se předpokládá zpracování invariantního návrhu ÚP.

F) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

20. Textová část bude zpracována přesně a v rozsahu dle stavebního zákona včetně prováděcích vyhlášek účinných po 1. 1. 2016, maximálně stručně, jasně a jednoznačně pro výrokovou část a dostatečně odůvodněnou v části odůvodnění.

21. Grafická část bude obsahovat tyto výkresy

- výkres základního členění území 1 : 5 000
- hlavní výkres 1 : 5 000
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
- koordinační výkres 1 : 5 000
- výkres širších vztahů 1 : 25 000
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

22. Počet vyhotovení čistopisu – 4x.

23. Výsledný návrh bude obci a pořizovateli odevzdán v souborech ve formátech PDF pro grafickou část a DOC pro texty a dále v nativním formátu pro zpracování grafické části (formát DWG) pro zanesení do územně analytických podkladů na příslušném úřadu územního plánování (MěÚ Neratovice). Data musí být topologicky čistá (plošné jevy musí být obrysovou čarou zcela ohraničeny, plochy s charakterem souvislého pokrytí musí být zakresleny bez mezer a překryvů, nedochází k přetažení nebo nedotažení linií v místě dotyku atd.) a budou zakresleny v souřadnicovém systému S-JTSK.

➤ *Respektováno.*

G) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

24. Dle požadavků stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí.

Orgán ochrany přírody krajského úřadu Stč. kraje ve stanovisku ze dne 11.9.2017, č.j. 107374/2017/KUSK vyloučil vliv předložené koncepce na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí krajského úřadu Stč. kraje ve stanovisku ze dne 21.9.2017, č.j. 107373/2017/KUSK nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Zálezlice na životní prostředí.

Na základě těchto stanovisek **není požadováno** vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

H) POŽADAVKY VYPLYNUVŠÍ Z UPLATNĚNÝCH POŽADAVKŮ DOTČENÝCH ORGÁNŮ A UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK

Ze souhrnného vyjádření Krajského úřadu Stč. kraje ze dne 21. 9. 2017, č.j. 107373/2017/KUSK vyplývá:

- požadavek do návrhu ÚP vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF,
 - požadavek vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL,
 - požadavek na předcházení problémů obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápa-chem, tedy nenavrhovat obytné plochy v sousedství průmyslu a naopak,
 - v grafické části návrhu ÚP uvést čísla silnic s vyznačením jejich ochranných pásem,
 - prověřit proveditelnost navrhovaných ploch vzhledem k jejich dopravní obslužnosti splňující normové a zákonné hodnoty a požadavky,
 - v ochranných pásmech pozemních komunikací nenavrhovat plochy s možností výstavby vyjma dopravní a technické infrastruktury.
 - doporučení navrhovat nové zastavitelné plochy tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a venkovních chráněných prostorách staveb.
- *Vyhodnocení dotčení ZPF je zpracováno, pozemky PUPFL nejsou zabírány. Plochy bydlení nejsou vymezeny u výrobních areálů. Čísla silnic a jejich OP jsou vyznačeny v koordinačním výkrese. K jednotlivým zastavitelným plochám jsou stanovena dopravní napojení. Podmínky týkající se hlukové zátěže jsou řešeny v kap. 6.3.2. výroku.*

Ze stanoviska Krajského úřadu Stč. kraje ze dne 11. 9. 2017, č.j. 107374/2017/KUSK vyplývají požadavky:

- v řešené oblasti KÚ požaduje vymežit prvky ÚSES nadregionální biokoridor NRBK Údolí Vltavy-K 10, regionální biocentrum RBC U Kozárovic a regionální biocentrum RBC Chlumín.
- *Návrh ÚP vymezuje tyto nadregionální biokoridory a regionální biocentra. Prvky byly převzaty ze zpracovaného Plánu ÚSES ORP Neratovice z listopadu 2016, který respektuje a zpřesňuje vymezení v ZÚR. Navržené části prvků ÚSES jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření a jsou pro ně navrženy krajinné úpravy na podporu jejich funkčnosti.*

Ministerstvo obrany ČR, SEM stanovisko ze dne 11. 9. 2017, sp. zn. 97194/2017-8201-OÚZ-LIT požaduje respektování a zapracování limitů a zájmů MO ČR do návrhu ÚP:

- Jev 082 zájmové území MO pro nadzemní stavby – s výškovým členěním pro stavby přesahující 100 m nad terénem je nutné závazné stanovisko MO
 - Jev 103 ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení MO – závazné stanovisko ke stavbám větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. Jev je v rozsahu celého správního území, proto je požadována informace nad legendu koordinačního výkresu.
- *V legendě koordinačního výkresu je uvedena informace o výskytu ochr. pásma radaru Kbely (MO ČR) v celém řešeném území. Podmínky jsou uvedeny v kap. 6.3.5. výroku.*

Ministerstvo životního prostředí, OVSS I stanovisko ze dne 18. 9. 2017, zn. MZP/2017/500/17:

- Uvedení do textu a grafiky návrhu ÚP existence chráněného ložiskového území CHLÚ č. 00310100 Hostín, dobývacího prostoru DP č. 71019 Hostín a prognózní zdroje nevyhrazeného nerostu č. 9370128 Zálezlice-Obříství a č. 9370022 Chlumín.
- *V grafice jsou vymezeny jevy poskytnuté v rámci ÚAP, tedy nepatrný cíp chráněného ložiskového území a ložiska nerostných surovin. Zmínka o CHLÚ je uvedena v kap. 5.6. výroku.*

MěÚ Neratovice, odbor sociálních věcí a školství, jako orgán SPP ze dne 25. 9. 2017, č.j. MěÚN/71146/2017 upozorňuje na kulturní památku kostel sv. Mikuláše s pozemky s ochranou st.p. 55/1, 55/2 a p.č. 20, dále válečný hrob pomník padlých p.č. 22/4 vše k.ú. Zálezlice.

- *Kulturní památka a válečný hrob jsou vymezeny v koordinálním výkrese.*

HZS Stč. kraje vyjádření ze dne 12. 9. 2017, ev.č. ME-882-2/2017/PD obsahuje tyto požadavky při zpracování návrhu ÚP:

- V souladu s § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. na základě výše uvedeného stanoviska se v rozsahu předaných podkladů zapracuje do textové a grafické části územního plánu obce návrh ploch pro požadované potřeby
 - Zapracování návrhu ploch odpovídajících potřebám obce, které vyplývají z požadavků CO
 - u nových zastavitelných ploch prověřit zajištění zdroje požární vody, přístupové komunikace a zásahy požárních jednotek mimo ochranná pásma nadzemních vedení VN
- *Ve výroku ÚP je v kap. 4.5. uveden návrh řešení požadavků civilní ochrany.*

MěÚ Neratovice, odbor životního prostředí ze dne 25. 9. 2017, č.j. MěÚN/71906/2017 požaduje v návrhu ÚP Zálezlice:

- Plné respektování prvků ÚSES dle Plánu územního systému ekologické stability na území ORP Neratovice zpracovaného Ing. Milenou Morávkovou (2016).
 - Respektování stávajících území zvýšeného zájmu ochrany přírody a krajiny dle Generelu ÚSES (Ing. M. Morávková 1998).
- *Plán ÚSES je respektován. K malé odchylce dochází pouze u dvou prvků (LBC 256 a severní navržená část LBK 149-2), které byly ve střetu s plánovaným rozšířením těžby štěrkopísků (plocha NT-N1), které je už schváleno. Proto byly tyto dva prvky nepatrně posunuty západním směrem. Navržené části prvků ÚSES jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření a jsou pro ně navrženy krajinné úpravy na podporu jejich funkčnosti.*
- V návrhových plochách pro průmysl, zemědělskou výrobu apod. řešit odclonění izolační zelení vůči plochám bydlení.
 - Při vymezení ploch pro zástavbu zachovat 10 m odstup těchto ploch vůči prvkům ÚSES.
- *Plochy bydlení nejsou vymezeny v blízkosti výrobních ploch. Odstup 10 m od prvků ÚSES je konkrétně stanoven v podmínkách pro plochu Z1 v Kozárovicích.*
- Je třeba zohlednit zákaz umístování staveb v aktivní zóně.

- *Podmínky vyplývající ze zákona jsou uvedeny v kap. 6.3.4. výroku.*
 - Zohlednit napojení nových zastavitelných ploch na veřejnou vodovodní síť a odkanalizování do ČOV.
- *Napojení na centrální vodovod a kanalizaci pro nové zastavitelné plochy je vyžadováno. Individuální způsob je možný jenom v odůvodněných případech, kde to není ekonomicky účelné, viz kap. 4.2. výroku.*

Dne 8. 9. 2017 byla na stavební odbor osobně podána připomínka Ing. Petra Hanky spoluvlastníka pozemků p.č. 1644 a 1645 k.ú. Zálezlice do ploch určených pro zemědělskou výrobu, ve které firma HANKA MOCHOV s.r.o. podniká. Jedná se o pozemky sousedící se stávající plochou zemědělské výroby.

- *Vyhověno, pozemky 1645 vymezeny jako zastavitelná plocha **Z9** pro zemědělskou výrobu VZ-N.*

Po společném jednání projednání k návrhu na základě nesouhlasu dotčeného orgánu plocha upravena:

- *Vyhověno částečně, pozemek 1645 vymezen jako zastavitelná plocha **Z9** pro zemědělskou výrobu VZ-N, pozemek 1644 vymezen pouze jako územní rezerva R1 z důvodu ochrany ZPF (půdy I. třídy ochrany).*

7. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Na základě návrhu zadání a kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu a v souladu s § 10i odst. 3 zákona krajský úřad **nepožadoval** zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Zálezlice na životní prostředí (SEA). Proto nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

8. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno a z tohoto důvodu nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

9. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Tato kapitola je členěna podle textové části ÚP Zálezlice (dle výroku).

10.1. Odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno postupem podle stavebního zákona ke dni 1. 9. 2019 a to podle ustanovení § 58, odstavce 1 písmena a) stavebního zákona.

Výchozím podkladem byl intravilán. Do zastavěného území byly dále doplněny plochy ostatních zastavěných stavebních pozemků a části pozemních komunikací, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území.

10.2. Odůvodnění stanovené základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

V případě všech sídel se jedná o dílčí doplnění urbanistické struktury, která řeší zejména scelení hranic zastavěného území, vyplnění proluk. Žádné plošné rozvojové záměry nejsou potřeba a nejsou ani vymezovány. Rozvoj sídel je velmi konzervativní a odráží dynamiku populační křivky. Hodnotné enklávy mají přísnější prostorové podmínky regulace, jedná se zejména o jádrová území sídel. Přiměřená péče je věnována i krajině, kde jsou doplněny zelené pásy pro ochranu krajinných hodnot.

10.3. Zdůvodnění stanovené urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

10.3.1. Odůvodnění stanovené urbanistické koncepce

Viz kap. 10.2. Pro sídlo Zálezlice jde zejména o dodržení ulicového charakteru sídla, s možností doplnění a scelení vnitřních rezerv. Přestavbové plochy reagují na aktuální potřeby většího mixu služeb. U Kozárovic se jedná zejména o zachování již existující ulicové koncepce s omezenými možnostmi rozvoje, sídlo je de-facto zastavěno. U Kozárovic hraje i prim ochrana mělké údolní nivy, která přechází v návesní partii, u Zálezlic jde zejména o ochranu drobných, fragmentálních plošek uvnitř sídla.

V sídle Kozárovice a Zálezlice je pro část původního sídla vymezen specifický charakter – plochy bydlení s ochranným režimem BVo-S. Území lze charakterizovat jako urbanisticky hodnotné, zejména díky charakteru současné drobné obytné zástavby a jejího umístění. Jde o zástavbu původní dochované typické urbanistické struktury, která je zároveň v ÚP chráněnou hodnotou.

Pro tyto plochy jsou vymezeny zpřísnující podmínky využití. Na nejhodnotnější plochy, charakterizované kompozičně ucelenými stavebními bloky, je (kromě standardního omezení výšky staveb) uplatněn požadavek dodržení stavebních čar, předepsané orientace štítu + max. úroveň výšky vstupního podlaží. ÚP zde přebírá určité zpřísnující prvky regulace, které jsou pro zachování urbanistických hodnot těchto vybraných lokalit (v duchu tradiční venkovské zástavby) zcela zásadní, a to bez nutnosti stanovovat pro tyto plochy pořízení regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území.

10.3.2. Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Vymezené plochy reagují na dosavadní vývoj území a požadavků obce a obyvatel.

Jde o tyto zastavitelné plochy:

Plocha	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Odůvodnění
Z1	Plochy smíšené obytné – venkovské, Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	SV-N (3 729, 4 321 m ²) DSm-N1 (688 m ²)	JZ část sídla Ko-zárovice	Jedná se o plochu, která je sevřena kompaktní zástavbou a komunikací. Pro plošné obdělávání zemědělské půdy je zcela nevhodná, de-facto jde o vnitřní proluku sídla.
Z2	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	VZ-N (12 068 m ²)	JV část sídla Ko-zárovice	Dnes je území již využito jako zázemí zemědělské farmy, stojí zde stroje, materiál a území již dlouhodobě není využíváno jako zemědělská půda. Těsně sousedí se stávajícími plochami zástavby.
Z3	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N (26 739 m ²)	SZ část sídla Záležlice	Již vybudovaná infrastruktura budoucí obytné zóny, navazuje, doplňuje a sceluje zastavěné území při jedné straně sídla.
Z4	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N (18 502 m ²)	JZ část sídla Záležlice	Sceluje nepravidelnou strukturu záhumenních partií sídla, navazuje na záměr ploch zahrad.
Z7	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N (7 555 m ²)	J část sídla Záležlice	Protažení urbanistické koncepce sídla, jedná se o dílčí posun zastavitelné plochy.
Z8	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	ZV-N (8 366 m ²)	J část sídla Záležlice	Kompoziční zakončení zelenou clonou sídla – zahradou, či sadem.
Z9	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	VZ-N (11 385 m ²)	J okraj sídla Záležlice	Vyplňuje plochu sevřenou komunikací, navazuje na zastavěné území stávajícího zemědělského areálu.
Z11	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N (2 090 m ²)	SV sídla Záležlice	Dílčí doplnění urbanistické koncepce, bez dopadů na využití orné půdy – plocha leží před valem.
Z12	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	BV-N (4 602 m ²)	střed sídla Záležlice	Dílčí doplnění urbanistické koncepce, bez dopadů na využití orné půdy – jde o plochu v zastavěném území.

10.3.3. Odůvodnění vymezených ploch přestavby

Plocha	Původní funkční využití	Navržené funkční využití	Kód funkčního využití	Umístění	Odůvodnění
P1	Zemědělská výroba	Plochy technické infrastruktury	TI-N (4 867 m ²)	J část sídla Zálezlice	Plocha pro realizaci sběrného dvora. Tato infrastruktura v obci chybí a její zvolená poloha je nanejvýš vhodná – plocha je vymezena mezi stávajícími zem. areály, nebude negativně ovlivňovat bydlení.
P2	Zemědělská výroba	Plochy občanského vybavení	OV-N (8 198 m ²)	J část sídla Zálezlice	Plocha pro zřízení parkoviště s objekty stravování a hygienického zařízení jako zázemí pro rekreační využívání vodní plochy lomu. Zvýší se tak rekreační potenciál lokality.

10.3.4. Odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně

Vymezení ploch veřejné zeleně s plochami veřejných prostranství je dáno zejména požadavkem § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kdy na každou plochu pro bydlení a smíšené bydlení je nutné vymezit též určitou plochu veřejného prostranství. Vzhledem k charakteru území je nejvhodnějším subtypem veřejného prostranství právě zeleň. Zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) se vymezuje tam, kde jsou významné plochy zahrad a je žádoucí je zachovat a neumožňovat zde nové rodinné domy. Zeleň přírodního charakteru (ZP) je vymezována tam, kde je cílem zachovat neoplocenou zeleň, tedy např. v plochách ÚSES.

10.4. Odůvodnění stanovené koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

10.4.1. Dopravní infrastruktura

ÚP ponechává všechny komunikace ve svém statutu. Navrhuje a doplňuje chybějící dopravní síť k novým zastavitelným plochám a chybějící cestní síť ve volné krajině, které mají zajistit obslužnost zemědělských pozemků a některé sloužit jako cyklostezky.

10.4.2. Technická infrastruktura

ÚP požaduje napojení zastavitelných ploch na centrální systémy, aby byly hospodárně využívány a chráněny přírodní zdroje (tento požadavek měl i OŽP MěÚ Neratovice. Pouze v případech, kdy by napojení nebylo ekonomicky účelné, je přípustný režim individuálního zásobování (např. souvislé skalní podloží, vzdálenosti přípojky delší 100 metrů, apod.).

Územní plán přímo navrhuje plochu pro umístění sběrného dvora (P1), který v obci chybí a jeho umístění mezi zem. areály je nanejvýš výhodné.

10.4.3. Občanské vybavení veřejné infrastruktury

ÚP vymezuje plochy občanské vybavenosti v dostatečném rozsahu a rovnoměrně v rámci rozvojových ploch. Vybavenost občanskou lze umísťovat i do ploch bydlení. Jsou vymezena i veřejná prostranství, která umožňují v dostatečné míře poskytnout pobytové funkce pro plochy bydlení. Pouze v jižní části sídla ÚP konkrétně vymezuje novou plochu obč. vybavení (P2), která bude sloužit jako zázemí pro rekreační využívání vodní plochy po ukončení těžby.

10.4.4. Veřejná prostranství

Veřejná prostranství jsou vymezovány z urbanistických důvodů a dále pro naplnění požadavků vyplývajících z ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., tj. pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m², kdy do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

10.4.5. Odůvodnění návrhu řešení požadavků civilní ochrany

ÚP dává zejména informační přehled pro možné poskytnutí úkrytů osob a materiální pomoci. Neklade si ambice striktně diktovat podmínky, neboť charakter území vylučuje speciální nároky na ochranu CO.

10.5. Odůvodnění stanovené koncepce uspořádání krajiny

10.5.1. Odůvodnění stanovené koncepce uspořádání krajiny a stanovených podmínek pro změny jejich využití

Tak jako je věnována pozornost zastavěnému území a zastavitelným plochám, řeší ÚP stejně důsledně i koncepci území nezastavěného.

Podle Evropské úmluvy o krajině se „péčí o krajinu“ rozumí činnosti, které směřují v perspektivě trvale udržitelného rozvoje k uchování krajiny v dobrém stavu řízením a harmonizací změn, vyvolaných sociálními, ekonomickým a environmentálním vývojem. V souladu s tímto úkolem se územní plánování považuje za zvláště významnou činnost, která ve svých důsledcích směřuje ke zhodnocení, obnově nebo tvorbě krajiny.

ÚP respektuje zásady Evropské úmluvy o krajině, vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v krajině a formou stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje podmínky pro změny v jejich využití. Krajinné matrixy jsou členěny do 7 typů funkčních ploch. Plochy zemědělské – trvalých travních porostů (NZt) v plošném uspořádání, a plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp), plochy pozemků určených k plnění funkce lesa (NL), plochy vodní a vodohospodářské (W), plochy zemědělské – orná půda (NZo), plochy smíšené nezastavěného – mokřady (NSm), plochy smíšené nezastavěného – zemědělské (NSz) a plochy těžby nerostů – nezastavitelné (NT). Toto členění dává dostatečně vhodné předpoklady pro ochranu území a jeho produkční schopnosti.

Mimo tyto funkce plní krajina další, pro trvale udržitelný rozvoj nezastupitelné mimoprodukční funkce, např. funkce přírodních a přirozených refugií rostlin a živočichů, významného a jediného zdroje pitné a užitkové vody apod. Významnou funkcí pro trvale udržitelný rozvoj je i kulturní a estetická hodnota daná předchozím historickým vývojem. Volná krajina je rovněž nejpřirozenějším a nezastupitelným prostorem pro rekreaci a relaxaci obyvatelstva.

Mezi hlavní úkoly územního plánování v nezastavěném území patří vytváření podmínek pro zachování vysoké kvality základních složek životního prostředí, respektování a ochrana krajinného rázu a významná podpora přirozeného členění sekundární krajinné struktury – přirozeného krajinného rámce sídel, včetně jeho kompozičních aspektů (průhledy, dálkové pohledy, dominanty apod.). Jsou vymezeny nové pásy smíšených porostů, cestní sítě, ochráněny jsou krajinné hodnoty.

Je pochopitelně na uživateli, která forma využití pozemků bude pro ně adekvátní. Územní plán se snaží skloubit podmínky pro rozvoj a ochranu všech složek prostředí, společně s různorodými, často protichůdnými zájmy a požadavky obyvatel. Výsledkem je kompromis mezi potřebami člověka a hodnotami a limity území (krajiny). ÚP ukazuje možnosti revitalizací vodních toků, výsadeb lesních a nelesních porostů. Všechny tyto kroky by měly vést k posílení vitality krajiny a zájmu člověka o ni. ÚP podporuje a rozvíjí prostupnost území. Funkční rozložení ploch je navrženo s ohledem na potřebu zvýšení ekologické stability a možnosti zprůchodnění správního území, které je dnes pokryto převážně zorněnou půdou.

Tři funkční typy krajiny – plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZt), plochy lesů (NL) a plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp) – umožňují přímý kontakt návštěvníka s krajinnými složkami bez nutnosti obcházet rozsáhlé bloky, jako je tomu v případě ploch zemědělských – orné půdy, které tuto možnost poskytují v omezené míře. Vymezením tras stávajících i navržených účelových komunikací a přípustných podmínek pro trasování cestní sítě kdekoli v neurbanizovaném území je rovněž zajištěna podmínka prostupnosti krajiny.

10.5.2. Odůvodnění vymezení územního systému ekologické stability

Základní skladebnou součástí ÚSES je **biocentrum** (centrum biotické diverzity). Jeho plocha je nebo má být tvořena ekologicky významným segmentem krajiny, který svou velikostí a stavem ekologických podmínek umožňuje trvalou existenci druhů i společenstev přirozeného genofondu krajiny. Jedná se o biotop nebo soubor biotopů, jenž svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

Biokoridor je skladebnou součástí ÚSES, která je nebo cílově má být tvořena ekologicky významným segmentem krajiny, který propojuje biocentra a umožňuje a podporuje migraci, šíření a vzájemné kontakty organismů. Na rozdíl od biocenter nemusí umožňovat trvalou existenci všech druhů zastoupených společenstev. Funkčnost biokoridorů podmiňují jejich prostorové parametry, stav trvalých ekologických podmínek a struktury i druhové složení biocenóz. Vymezené biokoridory jsou většinou vedeny údolími vodních toků či pásy krajinné zeleně.

V řešeném území je vymezena lokální, regionální a nadregionální úroveň ÚSES.

ÚP pro plochy ÚSES stanovuje podmínky využití. Tyto plochy jsou harmonicky doplněny do ploch uspořádání krajiny a tvoří tak nedílnou součást celého krajinného rámce (kap. 5.2. textové části ÚP). Stanovené podmínky využití na plochách ÚSES mají překryvnou funkci a jsou tedy nadřazeny podmínkám využití ploch, které překrývají.

Pro vymezení ÚSES byl použit zpracovaný **Plán ÚSES ORP Neratovice** od Ing. Morávkové z listopadu 2016. Plán je plně respektován, dochází pouze k malé odchylce u dvou prvků (LBC 256 a severní navržená část LBK 149-2), které byly ve střetu s plánovaným rozšířením těžby štěrkopísků (plocha NT-N1), které je už schváleno. Proto byly tyto dva prvky nepatrně posunuty západním směrem. Navržené části prvků ÚSES jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření a jsou pro ně navrženy krajinné úpravy na podporu jejich funkčnosti.

10.5.3. Odůvodnění zachování prostupnosti krajiny

Jsou vymezeny cestní sítě v krajině a to v rámci celého správního území, kde se předpokládá i její zpřístupnění pro krátkodobé účely rekreace.

10.5.4. Odůvodnění návrhu protierozních opatření a odůvodnění stanovených nástrojů pro ochranu území před povodněmi

ÚP vymezuje řadu pásů a ploch se zvýšenou retenční schopností území jako jsou plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp-N). Tyto jsou vymezeny zejména podél vodních toků a na velkých blocích orné půdy.

10.5.5. Odůvodnění podmínek stanovených ÚP ve vztahu k rekreaci

Nové rekreační plochy zde nejsou vymezovány, možnost přechodného ubytování je v rámci ploch občanského vybavení. Největší rekreační potenciál zde má vodní plocha po ukončení těžby, pro kterou je vymezena plocha parkoviště a možností staveb stravování a soc. zázemí.

Rovněž řada navržených krajinných úprav a cestní síť umožňují lépe vytěžit stávající potenciál území.

10.5.6. Odůvodnění podmínek pro dobývání ložisek nerostných surovin

ÚP umožňuje těžební činnost pouze v rámci ploch těžby nerostů NT-S, NT-N1 a vymezeného chráněného ložiskového území, jinde těžba není přípustná.

10.6. Odůvodnění stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

10.6.1. Zastavěné území a zastavitelné plochy

10.6.1.1. Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)

Bydlení venkovské je zastoupeno jako dominantní prakticky ve všech sídlech. Tvoří důležitou část urbanistického uspořádání všech sídel a tato role zůstane pravděpodobně i v budoucnosti. Jedná se o plochy určené pro bydlení venkovského charakteru spojené s plochami zahrad. Tato zástavba je podmínkami využití upravena tak, aby přiměřenou formou respektovala genius loci původní zástavby a výrazně nebyla neomezována ze strany návrhu územního plánu.

U ploch bydlení je často stanoven rovněž rozdílný požadavek na minimální výměru stavebních parcel, případně jejich tvar a uspořádání staveb. Tento požadavek vychází z požadavků obklopující urbanistické koncepce, charakteru zástavby, na kterou by nové stavební záměry měly harmonicky navazovat.

10.6.1.2. Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské s ochranným režimem (BVo)

Plochy lze charakterizovat jako urbanisticky hodnotné, zejména díky charakteru současné drobné obytné zástavby a jejího umístění. Jde o zástavbu původní dochované typické urbanistické struktury, která je zároveň v ÚP chráněnou hodnotou.

Pro tyto plochy jsou vymezeny zpřísnující podmínky využití. Na nejhodnotnější plochy, charakterizova-

né kompozičně ucelenými stavebními bloky, je (kromě standardního omezení výšky staveb) uplatněn požadavek dodržení stavebních čar, předepsané orientace štítu + max. úroveň výšky vstupního podlaží. ÚP zde přebírá určité zpřesňující prvky regulace, které jsou pro zachování urbanistických hodnot těchto vybraných lokalit (v duchu tradiční venkovské zástavby) zcela zásadní, a to bez nutnosti stanovovat pro tyto plochy pořízení regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území.

10.6.1.3. Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)

Jedná se o funkci, která je zcela legitimním mixem jednotlivých funkcí bydlení, služeb a také nerušící malovýroby (zejména zemědělství), z nichž každá může koexistovat s ostatními. Uspokojování potřeb se tak děje pro místní a nadmístní potřeby.

10.6.1.4. Plochy občanského vybavení (OV)

ÚP potvrzuje ve svém statutu stávající plochy občanského vybavení (OV). Jedná se o mix přípustných funkcí služeb. Možnosti související občanské vybavenosti jsou umožněny podmínkami využití dané rovněž pro stávající, tak i nově vymezené zastavitelné plochy obytné zástavby.

Vymezení ploch občanské vybavenosti je nezbytným předpokladem pro rozvoj ploch bydlení, které reagují až na možnost nárůstu obyvatel.

10.6.1.5. Plochy rekreace – hromadné (RH)

ÚP potvrzuje ve svém statutu stávající plochu tohoto typu, jde o obecní hřiště se zázemím.

10.6.1.6. Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)

Územní plán vymezuje stávající plochy zemědělských areálů a také dvě plochy pro jejich rozšíření.

10.6.1.7. Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)

Jako plochy veřejné zeleně jsou označeny plochy sloužící primárně pro veřejnou zeleň. Zeleň má mnoho pozitivních funkcí, které zvyšují kvalitu pracovního a životního prostředí (funkce mikroklimatická, hygienická, ochranná, estetická, biologický význam). Neméně důležitý je její význam urbánní a kompoziční. Podíl těchto ploch při formování veřejného prostoru proto nesmí být snižován.

ÚP potvrzuje stávající plochy veřejných prostranství v jejich dosavadním významu a rozsahu, pro plochu je vzhledem k jejímu většímu rozsahu vymezena konkrétní plocha veřejné zeleně (v nevyužitelné ploše OP vedení).

10.6.1.8. Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS)

Jedná se zejména o takové plochy, kde je zapotřebí udržet de-facto statut nezastavitelnosti, avšak v zastavěném území s možností oplocení. Jde o zahrady, sady.

10.6.1.9. Plochy zeleně – ochranná a izolační (ZO)

V území jde převážně o protipovodňové valy, které chrání sídlo.

10.6.1.10. Plochy zeleně – přírodního charakteru (ZP)

Jde o zeleň v zastavěném území, kde je nezbytné ji zachovat (podél vodních ploch a toků, v místě trasování ÚSES) a neumožnit neprůchodné oplocení.

10.6.1.11. Plochy technické infrastruktury (TI)

Jsou to plochy určené zejména stavby technické infrastruktury, pro uložení inženýrských sítí, dopravní infrastruktury a nezbytného zázemí.

10.6.1.12. Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)

10.6.1.13. Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (DSm)

10.6.1.14. Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace (DSÚ)

Všechny tyto plochy zajišťují dopravní dostupnost a jejich funkční členění je důvodné z hlediska vlastnictví a podmínek připojení na dopravní infrastrukturu. ÚP navrhuje především plochy místních a účelových komunikací v krajině a sídle.

10.6.2. Plochy přírody a krajiny

10.6.2.1. Plochy vodní a vodohospodářské (W)

Jedná se o plochy vodních toků, rybníků, retenčních a ostatních vodních nádrží, které plní funkce ekologicko-stabilizační, retenční, rekreační, estetické a hospodářské.

Vodní plochy a toky zůstávají nejdůležitějšími přírodními činiteli v krajině. Podél nich je směřována většina biokoridorů a interakčních prvků a právě ony se svými břehovými partiemi se podílejí nejsilněji měrou na migraci a reprodukci většiny rostlinných a živočišných druhů.

Systém opatření posiluje retenci krajiny a zlepšuje její biodiverzitu. ÚP nové plochy vymezuje tam, kde je to nejvíce účelné a prospívá tak ke zvýšení ekologické stability a posílení protipovodňové funkce, čímž pomáhá k dalšímu zvýšení retence v území. Podmínky využití ostatních ploch nezastavěného území zřízení drobných vodních ploch a vodohospodářských úprav umožňují také.

10.6.2.2. Plochy zemědělské – orná půda (NZo)

Jedná se o plochy zemědělské – orné půdy, které plní výhradně hospodářské funkce. Statut ploch orné půdy se nemění.

10.6.2.3. Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZt)

Jde o plochy luk a pastvin, jedná se o trvalé a speciální kultury ve volné krajině (nezastavěném území). ÚP nevyklučuje možnost částečného, poměrně variabilního zemědělského i nezemědělského využití, a to za podmínek daných podmínkami využití.

Tyto plochy představují významný ekologický fenomén, jsou dočasnými rezervoáry dešťových srážek, poskytují útočiště rozmanitým společenstvím živočišných a rostlinných druhů – jsou významnou součástí kostry ekologické stability.

10.6.2.4. Plochy lesní – pozemky určené k plnění funkcí lesa (NL)

Jedná se o plochy určené k plnění funkce pro upevnění funkce ekologicko-stabilizační, krajinné, rekreační, estetické a hospodářské.

10.6.2.5. Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NSp)

Jde převážně o maloplošná, často liniová a bodová území. Jsou nárazovými prvky erozních splachů a odvodňují za pomoci dešťových koryt přebytečnou vodu. Jsou útočištěm volně žijících živočichů a „zásobárnou“ přirozených druhů bylin a trav pro postupnou revitalizaci krajiny. Jejich ochrana a postupné doplňování je pro přírodní biodiverzitu krajiny a krajinný ráz zcela zásadní a nenahraditelná. Významnou roli bude hrát procentuelní zastoupení jednotlivých prvků vegetace a jejich vzájemná rozmanitost a uskupení. Jedná se o plochy, které kombinují travní porosty s keřovým a stromovým patrem na zemědělských pozemcích, jež svojí existencí chrání.

V ÚP se jedná o potvrzení stavu ploch charakterizovaných zejména jako ostatní (dle katastrálních map), ochrana a ukotvení jejich funkce. Je navržena řada ploch nových, které ekologickou stabilitu posílí. Nejedná se o zábery ZPF. Jsou vymezeny pásy pro posílení protierozních funkcí a ochranu cestní sítě. Jsou také vymezeny pásy, které podporují prvky ÚSES s cílenou snahou posílení ekologické stability.

10.6.2.6. Plochy smíšené nezastavěného území – mokřady (NSm)

Jde převážně o maloplošná, často liniová a bodová území. Jsou nárazovými prvky erozních splachů a odvodňují za pomoci dešťových koryt přebytečnou vodu. Jsou útočištěm volně žijících živočichů a „zásobárnou“ přirozených druhů bylin a trav pro postupnou revitalizaci krajiny. Jejich ochrana a postupné doplňování je pro přírodní biodiverzitu krajiny a krajinný ráz zcela zásadní a nenahraditelná. Významnou roli bude hrát procentuelní zastoupení jednotlivých prvků vegetace a jejich vzájemná rozmanitost a uskupení. Jedná se o plochy, které kombinují travní porosty s keřovým a stromovým patrem na zemědělských pozemcích, jež svojí existencí chrání.

10.6.2.7. Plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské (NSz)

Tato funkce je určena pro oplocené sady a soukromé zahrady s pěstitelskými činnostmi. Je zde výrazně omezena zastavitelnost (max. 5%), aby byla zajištěna převaha zemědělské funkce.

10.6.2.8. Plochy těžby nerostů – nezastavitelné (NT)

Jedná se o plochy určené pro funkce a činnosti spojené s těžbou, roztříděním a skladováním nerostné suroviny, hlušiny a pro plochy technického zajištění této těžby.

10.6.3. Zdůvodnění stanovení výstupních limitů

Výstupní limity jsou obecným ustanovením – podmínkou, která se vztahuje v rámci celého správního území a není účelné, efektivní ani graficky přehledné je zobrazovat v plošných jevech hlavního výkresu konkrétně.

10.7. Zdůvodnění 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 a stavbám vyvlastnit

Jako VPS jsou vymezeny navržené místní komunikace a plochy pro sběrný dvůr. Tyto plochy jsou nezbytné pro zajištění potřebné veřejné infrastruktury.

Jako VPO byly vymezeny navržené části ÚSES – přispěje to k zachování funkčnosti celého systému ÚSES.

10.8. Zdůvodnění 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

Potřeba ploch veřejných prostranství vychází ze stavebního zákona, kde se požaduje při vymezení plochy bydlení na 2 ha vymezení souvisejícího veř. prostranství.

10.9. Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Stanovení kompenzačních opatření nebylo KÚ Středočeského kraje požadováno – proto nejsou kompenzační opatření v ÚP Zálezlice přímo navrhována.

10.10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, vč. podmínek pro jeho prověření

Jako územní rezerva R1 byla po společném jednání vymezena jižní polovina původní zastavitelné plochy Z9 pro zemědělskou výrobu na jižním okraji sídla. Orgán ochrany ZPF nesouhlasil s celým původním rozsahem, protože jde o půdy I. třídy ochrany, proto byl dohodnut tento kompromis.

10.11. Odůvodnění výroku o počtu listů

Je dáno osnovou výrokové části ÚP dle přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 a je pojistkou pro nezákonné vyjmutí nebo přidání textu do schváleného a projednaného ÚP.

11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

11.1. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Všechny plochy jsou využity, s výjimkou ploch určených k přestavbě, a s ohledem na plošně malé pozemky je velmi omezený další rozvoj na již existujících plochách.

11.2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Přestože je demografický trend rostoucí, v absolutních číslech je malý a bude mít stagnující trend díky dokončené infrastruktuře po povodních. Vymezení zastavitelných ploch zabezpečuje potenciální potřeby osídlení a to včetně doplnění další občanské vybavenosti v rozumném rozsahu.

11.3. Výpočet potřeby vymezení zastavitelných ploch

- **Předpokládaný odhad potřeby vymezení ploch pro bydlení:**

Požadavky vyplývající z demografického vývoje.....33 b. j. za 15 let

Požadavky vyplývající z nechtěného soužití.....37 b. j. za 15 let

Celkem**70 b. j. za 15 let**

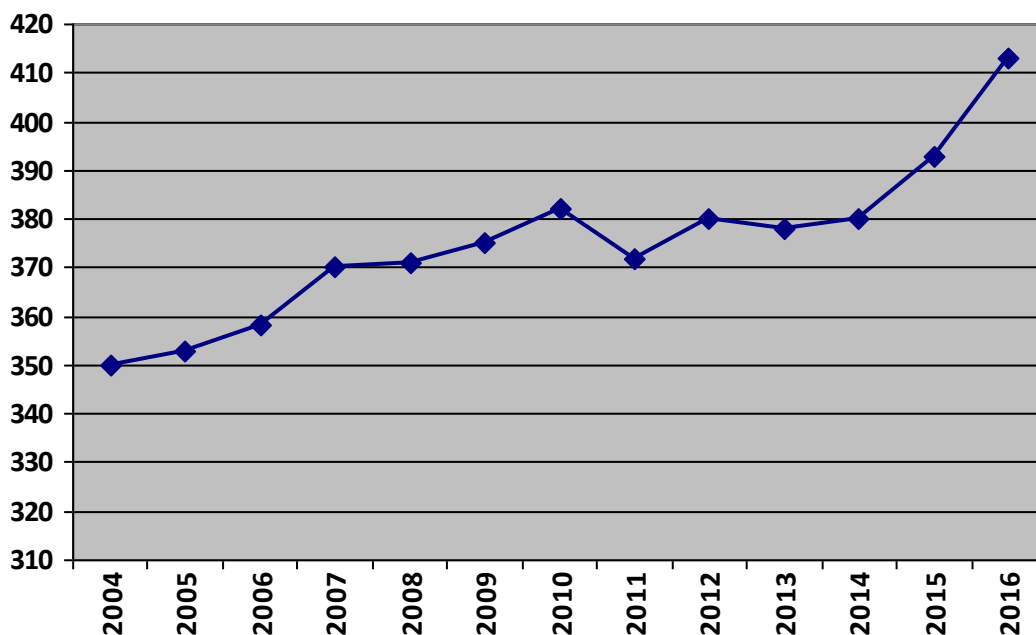
Požadavky vyplývající z demografického vývoje

Počet obyvatel je stabilizovaný. Díky vyššímu počtu produktivní generace (69,11%) se dá očekávat nárůst nových obyvatel.

Za posledních 13 let (2004–2016) byl zjištěn přírůstek 63 obyvatel (průměrně 4,85 obyv./rok). Předpokládaný nárůst obyvatel pro dalších 15 let je dle statistiky, respektive dle demografické křivky, 73 obyvatel. Když tento údaj vydělíme 2,23 obyvateli/1 b. j. (predikovaná obložnost), získáme počet **33 byt. jednotek**.

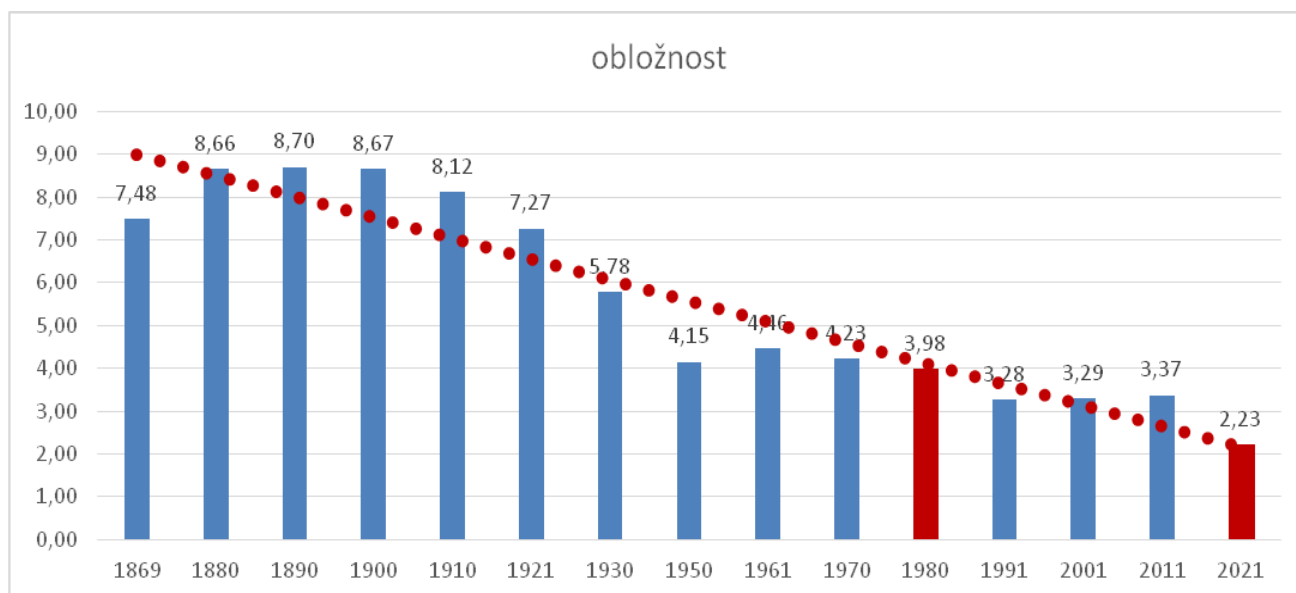
Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Počet obyvatel	350	353	358	370	371	375	382	372	380	378	380	383	413

Zdroj: ČSÚ, Databáze demografických údajů za obce ČR, počet obyvatel k 1. 1.



Požadavky vyplývající z nechtěného soužití

Obecně platným trendem v České republice je snižování počtu osob bydlících v jedné domácnosti (ne zcela terminologicky přesně budeme používat ustálený pojem „obložnost“). Jak je patrné z níže uvedeného grafu, počet obyvatel trvale bydlících společně v jedné domácnosti historicky klesá. Vydeme-li z lineární predikce na 10 let dopředu, dostaneme se k číslu 2,23 obyvatele na jednu společnou domácnost (ať již v RD nebo v bytové jednotce).



Pokud tedy vezmeme průměrné stáří bytové fondu v Zálezlicích 30 let, rozdíl v koeficientu obložnosti je zde $O_{1980} - O_{2021}$, dostáváme $3,98 - 3,37 = 0,61$. Znamená to tedy, že 0,61 obyvatele společné domácnosti (většinou syn nebo dcera sdílející se svými rodiči rodinný domek vystavěný v akci „Z“ v 80. letech) se budou chtít seberealizovat ve vlastní bytové jednotce, ať již v RD nebo v BD. Vydeme-li tedy z posledního známého počtu domů v roce 2011, dostáváme vzorec:

$$134 * 0,61 = 82 \text{ obyv., kteří chtějí žít sami}$$

$$82 / 2,23 \text{ (predikovaná obložnost)} = \underline{\underline{37 \text{ bytových jednotek.}}}$$

- **Výpočet potřeby ploch pro bydlení:**

Potřeba bytových jednotek 70 b. j.

Rezerva 10% 7 b. j.

Potřeba bytových jednotek celkem 77 b. j.

- **Plochy pro bydlení vymezené v ÚP Zálezlice:**

1 b. j. v rodinných domech venkovského charakteru = potřeba cca 1000 m²

1 b. j. v rod. domech na plochách smíšených obytných = potřeba cca 800 m²

Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV-N)

Zastavitelná plocha 59 488 m²

Počet bytových jednotek 59 b. j.

Plochy smíšené obytné (SV-N)

Zastavitelná plocha 8 050 m²

Počet bytových jednotek 10 b. j.

Celkem zastavitelná plocha 67 538 m² = 6,7 ha

Celkem bytové jednotky 69 b. j.

- **Závěr:**

V ÚP Zálezlice jsou **vymezeny** plochy bydlení pro cca nových **69** b. j. Spočítaná předpokládaná **potřeba** byt. jednotek je cca **77**. Z toho vyplývá, že navržené plochy bydlení nejsou předdimenzované a odpovídají skutečné plánované potřebě.

12. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Takové plochy ani koridory nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nejsou vymezeny.

13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

13.1. Vyhodnocení záboru ZPF

V tabulkové části jsou jednotlivé očíslované lokality charakterizovány jejich navrhovaným funkčním využitím (tabulka obsahuje jak plochy krajinných opatření, tak plochy zastavitelné). Dále jsou uvedeny plochy záboru rozříděné podle jednotlivých kultur a podle tříd ochrany.

Územní plán Zálezlice obsahuje rozvojové plochy zahrnuté ve vydaném Územním plánu obce Zálezlice (z r. 2004), které byly z hlediska odnětí ze ZPF již vyhodnoceny a orgánem ochrany ZPF odsouhlaseny. Tyto lokality jsou barevně označeny – lokality převzaté celé (celé již vyhodnocené) modrou barvou, lokality rozšířené (nad rámec již vyhodnocených) žlutou barvou (vč. informace o výměře nového rozšíření).

V grafické části (03 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu M 1 : 5000) je v řešeném území vyznačen zákres hranic BPEJ s jejich kódem a vyznačen zákres lokalit záboru s jejich označením (již vyhodnocené lokality v předchozí ÚPD jsou barevně odlišeny).

Legenda k barevnému rozlišení řádků v níže uvedených tabulkách:

Bílá - lokality nově vymezené v ÚP Zálezlice

Modrá - lokality převzaté celé z vydaného ÚP obce Zálezlice z roku 2004

Žlutá - lokality rozšířené (nad rámec již vyhodnocených ve vydaném ÚP obce Zálezlice z roku 2004)

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Rozšíření záboru (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)	
					orná půda	zahrady	ovocné sady	I.	IV.
NT-N1		Plochy těžby ne-rostů - nezastavitelné NT-N1		32,6655	32,6655			22,6949	9,9706
Plochy těžební, nezastavitelné celkem				32,6655					
1	Z11	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské BV-N		0,2090		0,2090		0,2090	
2	Z7	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské BV-N		0,7555	0,7555			0,7555	
3	Z4	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské BV-N	1,0448	1,8502	1,6803			1,6803	
						0,1699		0,1699	

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Rozšíření záboru (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)	
					orná půda	zahrady	ovocné sady	I.	IV.
4	Z3	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské BV-N		2,6739	2,0160			2,0160	
						0,5370		0,5370	
							0,1209	0,1209	
Plochy bydlení celkem				5,4886					
5	Z1	Plochy smíšené obytné - venkovské SV-N		0,4321	0,1877			0,1877	
						0,2444		0,2444	
6	Z1	Plochy smíšené obytné - venkovské SV-N		0,3729	0,3729			0,3729	
Plochy smíšené obytné celkem				0,8050					
7	Z2	Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba VZ-N		1,2068			1,2068	1,2068	
15	Z9	Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba VZ-N		1,1385	1,1385			1,1385	
Plochy výroby a skladování celkem				2,3453					
8	Z8	Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň ZV-N		0,8366	0,8366			0,8366	
Plochy veřejných prostranství celkem				0,8366					
12	Z1	Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace DSm-N1		0,0348	0,0240			0,0240	
						0,0108		0,0108	
13		Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace DSÚ-N3		0,2755	0,2755			0,2755	
14		Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace DSÚ-N2	0,1335	0,1811	0,1811			0,1811	
Plochy dopravní infrastruktury celkem				0,4914					
ZÁBOR ZPF CELKEM				42,6324	40,1336	1,1711	1,3277	32,6618	9,9706

Celkový přehled

Celkový zábor ZPF pro nové vodní plochy	Celkový zábor ZPF pro těžební plochy	Celkový zábor ZPF pro plochy zastavitelné	Nový zábor ZPF pro novou plochu těžby (nad rámec již vyhodnocených)	Nový zábor ZPF pro plochy zastavitelné (nad rámec již vyhodnocených)
0,0000 ha	32,6655 ha	9,9669 ha	32,6655 ha	3,3656 ha
42,6324 ha			36,0311 ha	

13.2. Zdůvodnění záboru ZPF – zastavitelné plochy

Vyhodnocení záboru ZPF bylo provedeno pro plochy zemědělské půdy zabírané ve prospěch zastavitelných ploch a komunikací. Celková plocha záborů zemědělské půdy pro tyto plochy tvoří **9,9669 ha**.

Část záborů již byla vyhodnocena v předchozím ÚPO Zálezlice z roku 2004, nové zábory (dosud nevhodnocené) činí **3,37 ha**.

Zároveň však byly některé původně vymezené zábory v novém ÚP Zálezlice vypuštěny – bylo ušetřeno cca 9,49 ha. V součtu tedy nový územní plán vymezuje o 6,12 ha **MÉNĚ** ploch než ten předchozí, dochází tedy k velké úspoře, což dává šanci budoucímu dílčímu doplnění zastavitelných ploch v rámci Změny ÚP, když tato potřeba vznikne.

Všechny plochy zabírají půdy I. třídy, protože se obě sídla rozléhají pouze na těchto půdách a není možné zastavitelné plochy umisťovat mimo tyto kvalitní půdy. Převažuje zde však veřejný zájem na přiměřeném rozvoji sídla – z výpočtů v kap. 11. odůvodnění je jasně patrný rovnoměrný nárůst počtu obyvatel a vymezené zastavitelné plochy tomuto nárůstu odpovídají (resp. jsou dokonce mírně poddimenzované). Řada původně vymezených rozvojových ploch na půdách I. třídy byla vypuštěna a přemísřena do míst, kde je jejich vhodnější využití a reálný zájem.

V následujících tabulkách jsou uvedena jednotlivá odůvodnění pro všechny lokality.

Legenda k barevnému rozlišení řádků v níže uvedených tabulkách:

Bílá – lokality nově vymezené v ÚP Zálezlice

Modrá – lokality převzaté celé z vydaného ÚP obce Zálezlice z roku 2004

Žlutá – lokality rozšířené (nad rámec již vyhodnocených ve vydaném ÚP obce Zálezlice z roku 2004)

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	I. třída (ha)	II. třída (ha)	Zdůvodnění záboru
1	Z11	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N	0,2090		Dílčí doplnění urbanistické koncepce, bez dopadů na využití orné půdy – plocha leží před valem. V původním ÚPO Zálezlice byla plocha vedena již jako zastavěné území a východně od této plochy bylo navrhované její rozšíření, které se v novém ÚP Zálezlice vypouští. Nejde tedy v podstatě o nový zábor.
2	Z7	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N	0,7555		Protažení urbanistické koncepce sídla, jedná se o dílčí posun zastavitelné plochy. Plocha plně převzata ze stávajícího účinného územního plánu obce Zálezlice.
3	Z4	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N	1,8502		Scluje nepravidelnou strukturu záhumenních partií sídla, navazuje na záměr ploch zahrad. Plocha je částečně převzata ze stávajícího účinného územního plánu obce Zálezlice, nově přidaná západní část je náhradou za ušetřené zábory I. třídy u původní lokality č. 4 v centrální části sídla Zálezlice, která se celá v novém ÚP vypouští.
4	Z3	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV-N	2,6739		Již vybudovaná infrastruktura budoucí obytné zóny, navazuje, doplňuje a scluje zastavěné území při jedné straně sídla. Plocha plně převzata ze stávajícího účinného územního plánu obce Zálezlice.
5	Z1	Plochy smíšené obytné – venkovské SV-N	0,4321		Jedná se o plochu, která je sevřena kompaktní zástavbou a komunikací. Pro plošné obdělávání zemědělské půdy je zcela nevhodná, de-facto jde o vnitřní proluku sídla.
6	Z1	Plochy smíšené obytné – venkovské SV-N	0,3729		Plochy jsou náhradou za ušetřené zábory I. třídy u původní lokality č. 4 v centrální části sídla Zálezlice, která se celá v novém ÚP vypouští.
7	Z2	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba VZ-N	1,2068		Dnes je území již využito jako zázemí zemědělské farmy, stojí zde stroje, materiál a území již dlouhodobě není využíváno jako zemědělská půda. Těsně sousedí se stávajícími plochami zástavby. Plocha plně převzata ze stávajícího účinného územního plánu obce Zálezlice.
15	Z9	Plochy výroby a	1,1385		Vyplňuje plochu sevřenou komunikacemi, nava-

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	I. třída (ha)	II. třída (ha)	Zdůvodnění záboru
		skladování – zemědělská výroba VZ-N			<p>zube na zastavěné území stávajícího zemědělského areálu.</p> <p>Plocha je náhradou za ušetřené záборы I. třídy u původní lokality č. 8, 9 na východním okraji sídla Zálezlice, které se v novém ÚP vypouští.</p> <p>Investor a majitel sousedního stávajícího zemědělského areálu zde plánuje rozšíření skladovacích prostor, protože jejich aktuální nedostatečná kapacita firmu nutí většinu produkce realizovat během vegetačního období a následně dodávky řešit dovozem ze zahraničí. Vzhledem k vysoké poptávce na celoroční dodávky české produkce zde plánují stavbu skladu s potřebnými manipulačními plochami a v další etapě chtějí postavit objekt pro finální zpracování vlastní produkce na výrobky "ready to eat" (přednostně pro zásobování škol a restauračních provozoven).</p> <p>Vzhledem k tomu, že se jedná o půdy I. třídy ochrany a orgán ochrany ZPF vyjádřil nesouhlas s celým zábořem – bylo dohodnuto, že jako zastavitelná plocha zůstane severní polovina plochy (pozemek 1645) a jižní část bude vymezena jako plocha územní rezervy, kterou bude možné využít až po vyčerpání 60% kapacity plochy Z9 a po vydání změny územního plánu.</p>
8	Z8	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV-N	0,8366		<p>Kompoziční zakončení zelenou clonou sídla – zahradou, či sadem.</p> <p>Plocha převzata ze stávajícího účinného územního plánu obce Zálezlice.</p>
12	Z1	Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace DSm-N1	0,0348		<p>Komunikace pro obsluhu zastavitelné plochy Z1. Komunikace zde již v nějaké podobě existuje, nepůjde tedy v podstatě o nový zábor.</p>
13		Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace DSÚ-N3	0,2755		<p>Komunikace pro zadní napojení zem. areálů.</p> <p>Nedochází zde k novému zábořu, protože ve stávajícím účinném územním plánu obce Zálezlice zde byla vymezena zastavitelná plocha pro výrobu – v novém ÚP se zcela vypouští.</p>

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	I. třída (ha)	II. třída (ha)	Zdůvodnění záboru
14		Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace DSÚ-N2	0,1811		Stezka pro pěší a cyklisty. Nový zábor půdy I. třídy je náhradou za ušetřené zábory I. třídy u původní lokality č. 2 v SV části sídla Zálezlice, která se celá v novém ÚP vypouští.

13.3. Zdůvodnění záboru ZPF – nezastavěné území

Celková plocha záborů ZPF pro vodní plochy činí 0,9226 ha a pro plochy těžby 32,6655 ha, celkem 33,5881 ha.

Číslo lokality záboru	Zábor ZPF		Zdůvodnění záboru
	I. třída (ha)	II. třída (ha)	
NT-N1	22,6949		Jde o plochu pro rozšíření mokré těžby šterkopísků, která je již naplánovaná a schválená. Pro plochu těžby je již vydané územní rozhodnutí. Tento záměr umožní šetrné využívání přírodních zdrojů. Po ukončení těžby zde vznikne vodní plocha, která výrazně zvýší rekreační potenciál území a jeho estetickou a ekologickou hodnotu.

13.4. Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

K záboru PUPFL nedochází.

14. Rozhodnutí o námitkách včetně jeho odůvodnění

K návrhu ÚP Zálezlice nebyly podány žádné námitky ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona.

15. Vyhodnocení uplatněných připomínek

15.1. Společné jednání

Vyhodnocení připomínek veřejnosti:

- Jan Staník, Neratovice – Byškovice, podáno 25.4.2018 pod č.j. MěÚN/037242/2018, jako vlastník p.č. 1481 k.ú. Zálezlice navrhuje změnu plochy na bydlení v rodinných domech – připomínka podána ve lhůtě, nevyhověno

Jedná se o rozsáhlý pozemek orné půdy I. třídy ochrany, který z části navazuje na zastavěné území, sousedí se zastavitelnou plochou na bydlení Z3 a plochou soukromé zeleně Z10. Vymezení další zastavitelné plochy pro bydlení nebylo vyhověno z důvodů dostatečného množství zastavitelných ploch pro přiměřený rozvoj obce – viz kapitola 11. *Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch* a stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu; chybějící dopravní vybavenosti – napojení; nekoncepčního zásahu do volné krajiny a z důvodů ochrany kvalitní zemědělské půdy, což je i prioritou politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování.

15.2. Veřejné projednání

Připomínky veřejnosti nebyly podány.

- Krajská správa a údržba silnic Stč. kraje Praha, podáno dne 22.5.2019 pod č.j. MěÚN/045621/2019, jako správce silnic II. a III. třídy sděluje:
 - **ÚP Zálezlice bude v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje**
 - V souvislosti s využitím rozvojové lokality respektovat ochranná pásma silnic II. a III. tříd v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích. Pro určení silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.
 - Řešení stávající a budoucí dopravní infrastruktury musí odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území
 - Rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro připojení na stávající a budoucí silnice II. a III. tříd dle ust. § 10 zákona o pozemních komunikacích. Počet připojení na tuto silniční síť omezit na minimum (např. jednou obslužnou komunikací)
 - Řešit pěší a případně cyklistickou dopravu (vymezení ploch pro vybudování chodníků a cyklostezek, rezerva pro pokládku inž.sítí) a územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu příslušných platných ČSN
 - Doporučujeme :
 - Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic II. a III. tříd navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Upozorňuje, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizována na náklady stavebníků obytných objektů a budou po celou dobu životnosti v majetku a správě stavebníka/ investora“.

Vyjádření správce silnic nevyjadřuje nesouhlas ani podání připomínky. Přesto pořizovatel konstatuje, že ÚP obsahuje posouzení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Středočeského kraje viz kapitola 2.2. odůvodnění. Konkrétní řešení silnic včetně napojení nových lokalit je nad rámec územní plánu obce, bude řešeno v návazných řízeních dle stavebního zákona. Nové zastavitelné plochy vymezené v blízkosti zdroje hluku jsou podmíněčně zastavitelné po prokázání výše uvedeného v doporučení.

- **NET4GAS, s.r.o., Praha, podáno dne 10.6.2019 pod č.j. MĚÚN/051302/2019, jako vlastník dotčené sítě VTL plynovod 40 barů DN 500 sděluje:**
 1. Do přiložené situace jsme Vám informativně zakreslili trasu stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. Digitální data dotčených podzemních zařízení NET4GAS, s.r.o. si můžete vyžádat na e-mailové adrese data@net4gas.cz.
 2. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedený stávající plynovod stanoveno ochranné pásmo na 4 m a bezpečnostní pásmo na 150 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany.
 3. Na WEB portálu <http://portal.geostore.cz/uap/> jsou pro pořizovatele územně analytických podkladů k dispozici aktuální údaje o území. V případě, že potřebujete nové přístupové údaje, zažádejte si o ně na adrese: data@net4gas.cz. Data na webovém portále jsou vždy aktuální. Pasport č.1 (údaje o území) se stahuje společně s daty. Stažením dat pořizovatel ÚAP bere na vědomí, že data použije výhradně pro potřeby ÚAP a při zpracování těchto dat do návrhu nové úplné aktualizace územně analytických podkladů nedojde k jejich změně.
 4. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu je dle zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.
 5. Umístit stavby v bezpečnostním pásmu plynových zařízení, lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.
 6. K územnímu plánu Zálezlice nemáme připomínky.

Vyjádření vlastníka plynovodního zařízení nevyjadřuje nesouhlas ani podání připomínky. Plynovod je ÚP respektován a je zakreslen v koordinačním výkrese. Umístění staveb v jeho ochranném pásmu bude řešeno až v návazných řízeních dle stavebního zákona.

- **Povodí Labe, s.p., Hradec Králové, podáno dne 13.6.2019 pod č.j. MĚÚN/053247/2019, jako správce povodí sděluje:**

Pro oblasti s významným povodňovým rizikem byly zpracovány mapy povodňových nebezpečí a povodňových rizik, které vycházejí z míry ohrožení území povodňovým nebezpečím a kategorií zranitelnosti daného území. Řešené území se nachází v oblasti s významným povodňovým rizikem, kde je v souladu s cíli Plánu pro zvládnutí povodňových rizik schváleného usnesením vlády ČR v prosinci 2015 třeba zohlednit principy protipovodňové prevence v územně plánovacích dokumentacích obcí, zejména nevytváření nových ploch v nepřijatelném riziku.

Povodňové riziko je jedním z Limitů využití území, kategorii vysokého a středního ohrožení požadujeme zpracovat do textové i grafické části ÚPD. Mapy povodňového nebezpečí jsou součástí ÚAP na stránkách Povodí Labe, státní podnik www.pla.cz/ÚAP (sledovaný jev č. 119, Pla_id 593).

Plocha Z1 se nachází ve vysokém povodňovém ohrožení. Dle tabulky Klasifikace ohrožení se doporučuje nepovolovat novou ani nerozšiřovat stávající zástavbu, ve které se zdržují lidé nebo umísťují zvířata.

Vyjádření správce povodí nevyjadřuje nesouhlas ani podání připomínky, pouze doporučení na základě kterého bylo do kapitoly 3.2., k ploše Z1, doplněno: východní část se nachází na území povodňového rizika – výstavba je podmíněna přijetím zpřísněných stavebně – technických podmínek, jimiž se sníží povodňové riziko. Do koordinačního výkresu bude zpracováno území povodňového rizika (vysoké a střední).

16. Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část odůvodnění územního plánu Zálezlice obsahuje 48 stran formátu A4.

Grafická část odůvodnění územního plánu Zálezlice obsahuje 3 výkresy:

01	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
02	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 25 000
03	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000

Grafická část odůvodnění, skládající se z výše uvedených výkresů, je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy.