



SURPMO
s.r.o.
PROJEKTOVÉ STŘEDIŠKO
HRADEC KRÁLOVÉ



ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU

ZÁSMUKY

STŘEDOČESKÝ KRAJ
ORP KOLÍN

ZMĚNA Č. 3

NÁVRH

duben 2019

Objednatel: Město Zásmuky
Středočeský kraj

Pořizovatel: Městský úřad Zásmuky
Středočeský kraj

Projektant – kolektiv zhotovitele: SURPMO, a.s.
Projektové středisko Hradec Králové

Vedoucí Projektového střediska: Ing. arch. Alena Koutová
(odpovědný zástupce projektanta
– autorizovaný architekt – ČKA poř. č. 00750)

Zástupce vedoucí: Ing. arch. Miroslav Baťa

MĚSTO ZÁSMUKY

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU ZÁSMUKY

Zastupitelstvo města Zásmyky, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), za použití ustanovení § 43 odst. 4 a § 55b odst. 7 ve spojení s § 54 odst. 2 stavebního zákona, § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

vydává

ZMĚNU Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU ZÁSMUKY,

kterou se mění Územní plán sídelního útvaru Zásmyky.

Změna č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Zásmyky obsahuje:

I. ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU

(dále jen Změna č. 3)

<u>I.1. Textová část</u> ... společný svazek	4
<u>I.2. Grafická část</u> ... společný svazek	15
I.2.a.1. Výkres základního členění území	1:10 000
B.2. Komplexní urbanistický návrh – výřez B.2.1. pro Zásmyky	1: 2 880

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3

<u>II.1. Textová část</u> ... společný svazek	17
<u>II.2. Grafická část</u> ... společný svazek	23
II.2.a. Koordinační výkres – výřez II.2.a.1. pro Zásmyky	1: 2 880

I.1. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 3

OBSAH (dle Vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, s platností od 29.1.2018)

I.1.a)	Vymezení zastavěného území	5
I.1.b)	Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
I.1.c)	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
I.1.d)	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	8
I.1.e)	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin, civilní ochrana a havarijní plánování, obrana a bezpečnost státu	8
I.1.f)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	8
I.1.g)	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	13
I.1.h)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	13
I.1.i)	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	14
I.1.j)	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	14
I.1.k)	Údaje o počtu listů Změny č. 3 a počtu výkresů grafické části	14

Pozn.: Výroková část Změny č. 3 – kap. I.1.a) až kap. I.1.j) nahrazuje závazné část ÚPN SÚ, včetně Změny č. 1 a Změny č. 2, jejichž závazné části byly vydány příslušnými vyhláškami (ÚPN SÚ a Změna č. 1) nebo vydány formou OOP (Změna č. 2). V případě použití zkratky ÚPD je myšlen ÚPN SÚ ve znění Změny č. 1 a Změny č. 2.

I.1.a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č. 3 vymezuje v k.ú. Zásmyky, Doubravčany, Nesměň u Zásmyk, Sobočice a Vršice hranice ZÚ dle stavu ke dni 1.9.2018.

ZÚ je vymezeno ve výkresu grafické části Změny č. 3:

I.2.a. Výkres základního členění území

1 : 10 000.

I.1.b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změna č. 3 respektuje všechny podmínky a požadavky sídel, stanovené v ÚPD, s respektováním potřeb života všech obyvatel, s možností rozvoje, včetně komplexního pohledu na tvorbu a ochranu životního prostředí.

Změna č. 3 respektuje zvýšenou ochranu architektonických a stavebních hodnot, chráněných přírodních výtvorů a významných krajinných prvků.

I.1.c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Sídelní útvar Zásmyky se bude rozvíjet jako městské sídlo, funkční využití území a ploch je vymezeno v ÚPD v grafické příloze B.2.1. Sídla Doubravčany, Nesměň, Sobočice a Vršice se budou utvářet nadále jako sídla venkovského typu, funkční využití území a ploch je vymezeno v přílohách B.2.2. – B.2.5.

Rozvoj všech uvedených sídelních útvarů bude v souladu se schválenou koncepcí v ÚPD respektovat:

- základní dopravní kostru,
- nemovité kulturní památky a významné krajinné prvky,
- panorama nebude rušeno výstavbou vyšší než 3 nadzemní podlaží (3. nadzemní podlaží – ustupující, podkroví apod.),
- chránit a rozvíjet veškerou zeleň, řídit se zásadami stanovenými v lokálním SES, který je transformován a doplněn do ÚPD,
- závazné rozdělení nově navrhovaných funkčních ploch dle ÚPD.

ÚPD vymezuje následující zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití:

ÚPN SÚ**Zásmyky**

Označení ploch	Funkce – návrh
I.a,b	obytná území – bydlení – RD
IV.a,b,c VII.	obytná území – bydlení – RD
V.	obytná území – bydlení – RD
VI.	obytná území – bydlení – RD
VIII.a,b,c,d	obytná území – bydlení – RD
62.A,B	průmyslová a zemědělská výroba, sklady, technická

Označení ploch	Funkce – návrh
	vybavenost
8.A	občanská vybavenost – ubytovací a turistické služby
52.A	veřejná zeleň, parky
68.A	občanská vybavenost – služby, vybavenost
72.	občanská vybavenost
37.A	občanská vybavenost – služby motoristům
33.A	občanská vybavenost – služby, vybavenost
69.A	veřejná zeleň, parky
71.A	veřejná zeleň, parky

Doubravčany

Označení ploch	Funkce – návrh
D I.a	obytná území – bydlení
D 3.a	občanská vybavenost – spec. funkce – sociální zařízení pro postižené děti

Nesměň

Označení ploch	Funkce – návrh
N I.	obytná území – bydlení
N II.	obytná území – bydlení
ZU	zemědělské usedlosti, rodinné farmy – bydlení a zemědělství

Sobočice

Označení ploch	Funkce – návrh
S IV.	obytná území – bydlení
S I. ZU S II. ZU S III. ZU	zemědělské usedlosti, rodinné farmy – bydlení a zemědělství

Vršice

Označení ploch	Funkce – návrh
V – I. – ZU	zemědělské usedlosti, rodinné farmy – bydlení a zemědělství
ZU V 1	zemědělské usedlosti, rodinné farmy – bydlení a zemědělství

Změna č. 1**Zásmyky**

Označení ploch	Funkce – návrh
2a, 2b, 7	bydlení
5	technická vybavenost – rozšíření vodojemu

Buda

Označení ploch	Funkce – návrh
3a	občanská vybavenost – obchod, služby
3b	tělovýchova a sport – sport, rekreace

Doubravčany

Označení ploch	Funkce – návrh
4	občanská vybavenost – sociální péče – chráněné byty

Změna č. 2**Zásmyky**

Označení ploch	Funkce – návrh
Z2/a až Z2/1h	bydlení

Doubravčany

Označení ploch	Funkce – návrh
Z2/2	bydlení

Sobočice

Označení ploch	Funkce – návrh
Z2/4	bydlení

Vršice

Označení ploch	Funkce – návrh
Z2/3	bydlení

Změna č. 3 vymezuje následující plochu přestavby s rozdílným způsobem využití:

Změna č. 3

Zásmyky

Označení ploch	Funkce – návrh
Z3/P1	smíšené obytné – městské

a v důsledku toho ruší záměr platné ÚPD pod označením 52A – v ÚPN SÚ navrženo pro veřejnou zeleň charakteru veřejného parku jako nástupního prostoru k Bažantnici.

I.1.d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Současná veřejná a dopravní infrastruktura, včetně občanského vybavení a veřejných prostranství je respektována a připouští se její rozvoj v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití.

I.1.e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, CIVILNÍ OCHRANA A HAVARIJNÍ PLÁNOVÁNÍ, OBRANA A BEZPEČNOST STÁTU

Současné plošné a prostorové uspořádání nezastavěného území, vytvářející rovněž podmínky pro územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin, civilní ochranu a havarijní plánování, včetně obrany a bezpečnosti státu je respektováno a připouští se jeho rozvoj v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití.

I.1.f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Stabilizované plochy v ZÚ a v nezastavěném území budou využívány v souladu s údaji veřejného seznamu – katastru nemovitostí, s obecně platnou právní úpravou

a s pravomocnými správními úkony. Plochy změn budou využívány v souladu s níže stanovenými podmínkami.

ÚPN SÚ

Zásmyky

Označení plochy	Dominantní funkce	Přípustné využití	Nepřípustné využití
I.a,b	bydlení – rodinné domy (RD)	drobné podnikání v rámci dispozice RD (př. holič, apod.)	zemědělská činnost
IV.a,b,c VII.	bydlení – RD	drobné podnikání v rámci dispoz. RD (př. holič)	zemědělská činnost
V.	bydlení (2 – 3 podl.)	obchod, služby (v přízemí)	služby výr. a opraváren. charakteru narušující obytné prostředí
VI.	bydlení – RD	drobné podnikání v rámci dispoz. RD (př. holič)	zemědělská a výrobní činnost
VIII.a,b,c,d	bydlení – RD	služby, vybavenost (nenarušující životní prostředí)	zemědělská a výrobní činnost
IX.a,b - R	bydlení – RD REZERVA	služby, vybavenost (nenarušující životní prostředí)	zemědělská a výrobní činnost
62.A,B	průmyslová výroba, sklady	především pro průmysl a sklady, které se vymísťují z obytné části 52, 55, 72	bytová výstavba, zemědělská výroba
8.A	ubytovací a turistické služby	ubytování, stravování s doplňkovým sportovním zázemím	jiné funkce (stávající zemědělská výroba zn. 8 se ruší)
52.A	zeleň	veřejný park, nástup. prostor k Bažantnici a k TV zařízení (77.)	
68.A	služby, vybavenost	opravárenské služby, obchodní činnost	bydlení
72.	vybavenost (pro vymístění zař. SILNIC do průmyslové obl. 62.A, 62.B	obchodní činnost, služby	činnost nerušící obytné prostředí
37.A	služby motoristům	prodej moto-součástek, mycí linka apod.	bydlení
33.A	služby, vybavenost	služby ve vazbě na silniční dopravu, příp. přemístění provozu 33	bydlení

Označení plochy	Dominantní funkce	Přípustné využití	Nepřípustné využití
centrální část – Polákova ulice	bydlení	bydlení (po ev. modernizaci, rekonstrukci)	výrobní činnost, sklady
Havlíčkova ulice	obchody, služby (i vyšší kategorie)	obchody, služby vč. bydlení (vč. východní a severní části náměstí)	výroby, sklady
31.	církevní činnost	Klášteř sv. Františka (rekonstrukce) vč. obnovy klášterní zahrady	

Doubřavčany

Označení plochy	Dominantní funkce	Přípustné využití	Nepřípustné využití
D I.a	bydlení	rodinné domy (s ev. drobnou nezávadnou podnik. činností – př. služby)	zemědělská výroba a činnosti narušující životní prostředí
R	bydlení REZERVA	domy s ev. podnikatelskou činností	zemědělská výroba a činnosti narušující životní prostředí
D 3.a	spec. funkce – sociální zařízení pro postižené děti	sportování, rehabilitace ve volném přírodním prostředí	veškerá činnost nesouvisející s hl. funkcí ústavu
D-ZU-REK	zemědělství	funkční využití historicky vzniklé kompozice zástavby obytl. a zemědělských objektů	izolované bytové domy, nové výrobní haly, plechové sklady apod.

Pozn.: Bytová výstavba 4 přízemních rodinných domů podél silnice II/333 svým charakterem umožňuje rekonstrukci (po statickém vyhodnocení) s využitím podkroví při novém zastřešení sedlovými střechami.

Nesměň

Označení plochy	Dominantní funkce	Přípustné využití	Nepřípustné využití
N I.	bydlení	rodinné domy (přízemní s podkrovím)	zemědělská a jiná výrobní činnost
N II.	bydlení	rodinné domy tzv. dvojdomy (přízemní s podkrovím)	zemědělská a jiná výrobní činnost
ZU	bydlení a zemědělství	zemědělská činnost	jiná výrobní činnost
N 3	zemědělská výroba	nutná rehabilitace celého areálu (dnešní situace:	nezvyšovat dosavadní kapacity (s ohledem

Označení plochy	Dominantní funkce	Přípustné využití	Nepřípustné využití
		dezolátní stav objektů, nepořádek, kritický nedostatek zeleně, apod.)	na PHO)
N-4-ZV	zemědělství	stáje, chov koní	nová bytová výstavba a rekreace

Sobočice

Označení plochy	Dominantní funkce	Přípustné využití	Nepřípustné využití
S IV.	bydlení	rodinné domy s ev. drobnou podnikatelskou činností nenarušující ŽP	zemědělská činnost
S I. ZU S II. ZU S III. ZU	bydlení a zemědělství	drobná zemědělská činnost	zemědělská velkovýroba a jiná výr. činnost
ZU	zemědělská činnost	zemědělská výroba v rozsahu a kapacitách stávajících objektů (rehabilitace pův. statků)	bydlení mimo byty majitelů rekreace a takové kapacity v živočišné výrobě, jejichž PHO by mohla zasáhnout obytnou zónu. Pozn.: PHO budou individuálně podle jednotlivých případů příslušným orgánem hygienické ochrany)

Vršice

Označení plochy	Dominantní funkce	Přípustné využití	Nepřípustné využití
V-I.-ZU	bydlení a zemědělství	domy obytné a budovy pro úměrný rozsah zemědělské činnosti	jiná (nezemědělská činnost)
ZU V 1	zemědělství a bydlení	rodinná farma	jiná (nezemědělská činnost)
ZU	zemědělství	výroba zemědělských produktů	jiná (nezemědělská činnost)

Změna č. 1

Funkční a prostorová regulace Změnou č. 1 řešených ploch je obsažena v následující tabulce – **vše co není uvedeno jako funkce PŘÍPUSTNÁ či PODMÍNĚNÁ, je NEPŘÍPUSTNÉ.**

Název funkční plochy	Přípustná funkce	Podmíněná funkce	Základní regulace / podmínky využití
Bydlení	<u>Lokality 2a, 2b, 7:</u> bydlení (v rodinných domech)	<u>Lokality 2a, 2b, 7:</u> občanská vybavenost (obchod, nevýrobní služby, zdravotnictví)	respektování současné prostorové kompozice sídla / <u>pro lokalitu č. 2a:</u> 1) přeložení nadzemního elektrického vedení VN 2) založení nového biokoridoru místního významu <u>pro lokalitu č. 2b:</u> RD situovat v maximálně možné vzdálenosti od hřbitova dle podmínek příslušného orgánu ochrany veřejného zdraví
Bydlení a rekreace	bydlení (v rodinných domech) a individuální rekreace	občanská vybavenost (obchod, nevýrobní služby)	respektování současné prostorové kompozice sídla/ <u>pro lokalitu č. 3:</u> podmíněná funkce nesmí narušovat funkci přípustnou
Občanská vybavenost	<u>Lokalita 3:</u> obchod, služby <u>Lokalita 4:</u> sociální péče (tzv. „chráněné byty“)	<u>Lokalita č. 3:</u> sport, rekreace, veřejné stravování <u>Lokalita 4:</u> zdravotnictví, sport	respektování současné prostorové kompozice sídla/ <u>pro lokalitu č. 3:</u> podmíněná funkce nesmí narušovat funkci přípustnou <u>pro lokalitu č. 4:</u> podmíněná funkce nesmí narušovat přípustnou funkci, nutno respektovat OP lesa
Tělovýchova a sport	sport, rekreace		<u>lokalita č. 3</u> - zařízení na terénu bez trvalých staveb
Technická vybavenost	vodní hospodářství – zásobování vodou		<u>lokalita č. 5</u> – respektování krajinného rázu

Změna č. 2

Pro všechny plochy vymezené Změnou č. 2 se stanovuje:

Název funkční plochy	Přípustná funkce	Podmíněná funkce	Základní regulace / podmínky využití
Bydlení	bydlení, občanské vybavení, izolační zeleň	nestanovuje se	respektování současné prostorové kompozice sídla, situování izolační zeleně při přechodu plochy do volné krajiny/-

Změna č. 3

Pro plochu **Z3/P1** vymezenou Změnou č. 3 se stanovují podmínky využití, v návaznosti na funkční a prostorovou regulaci stanovenou platnou ÚPD, takto:

Název funkční plochy	Přípustná funkce	Podmíněná funkce	Základní regulace / podmínky využití
Smíšené obytné – městské	bydlení, občanské vybavení (obchod, služby nevýrobního charakteru, ubytování, tělovýchova a sport)	výroba, služby výrobního charakteru	budova velkoplošného maloobchodu max. 5000 m ² , intenzita zeleně* min. 10 % / podmíněná funkce nesmí narušovat funkci přípustnou

Vysvětlivka:

* intenzita zeleně = poměr mezi rozlohou budoucí ozeleněné (stavebně nezpevněné a vsakování dešťové vody schopné) části plochy a její celkovou rozlohou udaný v %.

I.1.g) 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

ÚPD vymezuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (místní komunikace, inženýrské sítě, sportoviště). – *vše bude předmětem řešení nového ÚP.*

ÚPD nevymezuje veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, ale vymezuje plochu pro asanaci (lokalita 6), pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. – *vše bude předmětem řešení nového ÚP.*

Změna č. 3 nevymezuje žádné z výše uvedených staveb, opatření či ploch.

I.1.h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

ÚPD ani Změna č. 3 nevymezuje veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

I.1.i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

ÚPD ani Změna č. 3 nestanovuje kompenzační opatření.

I.1.j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

ÚPD vymezuje následující plochy územních rezerv:

Zásmyky

Označení ploch	Funkce – návrh
R, II.R	obytná území – bydlení – RD
ZU III.R	zemědělské usedlosti, rodinné farmy – bydlení a zemědělství
IX.a,b, - R	obytná území – bydlení – RD
69.A	drobná vybavenost
1	nové vedení přeložky silnice 2. třídy (úprava v rámci Změny č. 1)

Doubravčany

Označení ploch	Funkce – návrh
R	obytná území – bydlení

I.1.k) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY Č. 3 A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část Změny č. 3 má celkem 7 listů oboustranně tištěného textu.

Grafická část Změny č. 3 obsahuje 2 výkresy:

I.2.a.1.	Výkres základního členění území	1:10 000,
B.2.	Komplexní urbanistický návrh – výřez B.2.1. pro Zásmyky	1: 2 880.

I.2. GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY Č. 3

II.1. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3

OBSAH

II.1.a) Postup při pořizení Změny č. 3 (zpracováno pořizovatelem)	18
II.1.b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	18
II.1.c) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	21
II.1.d) 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	22
II.1.e) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	22
II.1.f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů (zpracováno pořizovatelem)	22
II.1.g) Vyhodnocení splnění požadavků zadání	23
II.1.h) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	23
II.1.i) Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	23
II.1.j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	23
II.1.k) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	24
II.1.l) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 (zpracováno pořizovatelem)	25
II.1.m) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly (zpracováno pořizovatelem)	25
II.1.n) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	25
II.1.o) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	25
II.1.p) Text územního plánu s vyznačením změn	25
II.1.q) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění (zpracováno pořizovatelem)	25
II.1.r) Vyhodnocení připomínek (zpracováno pořizovatelem)	25
Seznam zkratk a symbolů	27
Poučení	28
Účinnost	28

II.1.a) Postup při pořízení Změny č. 3 (zpracováno pořizovatelem)

Bude doplněno po veřejném projednání.

II.1.b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY

Z celostátního nástroje územního plánování – PÚR ČR, která byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009 včetně její Aktualizace č. 1, která byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015, vyplývá, že řešené území leží mimo specifické oblasti, rozvojové oblasti i rozvojové osy v ní vymezené.

Řešeným územím neprochází žádný koridor dopravní a technické infrastruktury, vymezený PÚR ČR.

Z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje se uplatňují dle Zadání ÚP (viz kap. II.1.g) v území města tyto (včetně uvedení, jak ÚP přispívá k jejich naplňování):

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Všechny hodnoty Změna č. 3 respektuje.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Vymezením plochy změny Změna č. 3 předchází prostorově sociální segregaci.

16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Na základě schváleného Návrhu na pořízení Změny č. 3 je řešena komplexně dle požadavků v něm obsažených a v souladu se STZ bude projednávána s veřejností.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Koncepce Změny č. 3 je stanovena na základě vzájemné koordinace všech uvedených hledisek pro jejich objektivní komplexní posouzení.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

Změna č. 3 vymezením plochy přestavby vytváří předpoklady pro posílení partnerství s okolními obcemi.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Změna č. 3 urbanistickou koncepcí navazuje na dosavadní účelné využívání území a plochu přestavby vymezuje v prostoru k novému využití dlouhodobě určeném.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Změna č. 3 všechny limity využití území respektuje.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Změna č. 3 nevytváří v území nové bariéry, které by zhoršily migrační prostupnost krajiny jak pro živočichy, tak pro člověka. Zároveň respektuje celkovou koncepci ÚSES (na všech úrovních).

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Změna č. 3 nebrání využití území pro cestovní ruch.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Změna č. 3 je zpracována s ohledem na dlouhodobý rozvoj území. Změna č. 3 je v souladu se STZ veřejně projednávána.

Ostatní priority ani úkoly pro územní plánování nejsou pro území města relevantní.

Závěr: Změna č. 3 je v souladu s PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1.

ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

Území města Zásmyky je součástí území řešeného v ZÚR SK, které byly vydány Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19.11.2011 a nabyly účinnosti dne 22.2.2012. Dne 27.7.2015 byla Zastupitelstvem Středočeského kraje vydána 1. aktualizace, která se nedotýká území města Zásmyky. Dne 26.4.2018 byla Zastupitelstvem Středočeského kraje vydána 2. aktualizace, která se nedotýká území města Zásmyky.

Změna č. 3 přispívá k naplnění těchto priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje:

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

Změna č. 3 vymezením plochy přestavby přispívá k dosažení dynamické rovnováhy pilířů udržitelného rozvoje.

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;

Změna č. 3 vymezuje pouze plochu přestavby v ZÚ s cílem dotvoření kvalitního městského prostoru.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;

Změna č. 3 vymezuje plochu přestavby pro plnohodnotné využití ZÚ centrální části města.

Ostatní priority nejsou pro předmět řešení Změny č. 3 relevantní.

4. ZPŘESNĚNÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ KRAJSKÉHO VÝZNAMU

4.4. PLOCHY A KORIDORY NADREGIONÁLNÍHO A REGIONÁLNÍHO ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

*(193) ZÚR vymezují na **REGIONÁLNÍ** úrovni:*

a) biocentra: 533921 Zásmyky

(195) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací² tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost;

²⁾Územně technický podklad Regionální a nadregionální ÚSES (MMR ČR a MŽP ČR, 1996) vč. pozdějších změn a aktualizací.

Naplnění v ÚP:

Změna č. 3 vzhledem k rozsahu jejího řešení nemůže ovlivnit ÚSES.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A ASANAČNÍCH ÚZEMÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

7.8. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ – ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

(237) ZÚR vymezují jako veřejně prospěšná opatření tyto plochy a koridory biocenter a biokoridorů:

číslo VPO	NKOD	VPO	ORP	dotčená obec	dotčené katastrální území
RC 960	960	Na Výrovce	Kolín	Zásmyky	Doubravčany, Vršice
RC 533921	533921	Zásmyky	Kolín	Zásmyky	Nesměň u Zásmyk
RK 1289	1289	Na Výrovce – Vavřínecký rybník	Kolín, Kutná Hora	Církvice, Barchovice, Zásmyky, Vavříneč	Církvice u Kolína, Nesměň u Zásmyk, Vršice, Barchovice, Hryzely, Vavříneč
RK 1290	1290	Bukačov – Na Výrovce	Kolín	Zásmyky, Toušice	Doubravčany, Zásmyky, Toušice
RK 1291	1291	Podbečvářský mlýn - Svojšická bažantnice	Kolín	Dolní Chvatliny, Zásmyky, Svojšice, Toušice	Horní Chvatliny, Zásmyky, Svojšice u Kouřimy, Mlékovice

Naplnění v ÚP:

Změna č. 3 vzhledem k rozsahu jejího řešení nemůže ovlivnit ÚSES.

Úkoly pro územní plánování, stanovené ostatními částmi ZÚR SK, nejsou pro řešení Změny č. 3 relevantní.

Závěr: Změna č. 3 je v souladu se ZÚR SK ve znění Aktualizace č. 2.

II.1.c) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Předmět řešení Změny č. 3 nemá vliv na řešení z hlediska širších vztahů v území. Výkres širších vztahů se proto nezpracovává. Přeshraniční záměry či záměry, které by měly přeshraniční vliv, Změna č. 3 ani ÚPD (účinná či projednávaná) sousedních obcí neobsahují.

II.1.d) 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

Řešení Změny č. 3 napomáhá vytvářet územní předpoklady pro udržitelný rozvoj území (§ 18 SZ), a to vymezením plochy přestavby smíšené obytné – městské na přechodu mezi centrem města a okrajovou částí krajinného charakteru. Tím přispívá k dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území při zohlednění jeho společenského a hospodářského potenciálu a respektování jeho hodnot.

Při naplňování cílů územního plánování je postupováno přiměřeně dle úkolů územního plánování (§ 19 STZ), uvedených především v odst. (1) pod písmeny b) – g), j) a o) – je nepatrně upřesněna koncepce rozvoje území, nová plocha se vymezuje na základě prověření a posouzení změny v území, které zajistí hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů, a to při uplatňování aktuálních poznatků z dotčených oborů. Ostatní úkoly se v rámci Změny č. 3 neuplatňují.

Změna č. 3 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 18 a 19 stavebního zákona. Její realizace negativně neovlivní přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty území. Urbanistické, architektonické a archeologické hodnoty, které byly podkladem pro řešení dosavadní ÚPD, nejsou měněny.

Změna č. 3 tak v souladu s rozbořem udržitelného rozvoje ÚAP posiluje dosud špatně hodnocené podmínky pro životní prostředí a pro hospodářský rozvoj.

II.1.e) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 3 obsahuje náležitosti požadované příslušnými ustanoveními STZ a jeho prováděcích předpisů a v souladu s nimi.

Je členěna na vlastní řešení Změny č. 3 (textové) a její Odůvodnění (textové) s tím, že jak řešení Změny č. 3, tak její odůvodnění je vypracováno dle aktuální právní úpravy v oblasti územního plánování – příslušné odstavce částí I. a II. Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., Správního řádu a Stavebního zákona, v aktuálním znění.

Řešení Změny č. 3 respektuje příslušná ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb. a dalších prováděcích předpisů ke STZ.

Veškeré kroky v pořizování Změny č. 3 byly realizovány v souladu se STZ a vyhláškou 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, viz kap. II.1.a) „Postup při pořizení Změny č. 3“.

Lze konstatovat, že Změna č. 3 je v souladu s požadavky STZ a jeho prováděcích právních předpisů.

II.1.f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů (zpracovává pořizovatel)

Řešení Změny č. 3 je v souladu s požadavky vyplývajícími ze zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně,

zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčivých lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, a to vždy ve znění pozdějších předpisů. Je zpracována rovněž v souladu s požadavky zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, oba ve znění pozdějších předpisů.

Bude doplněnou veřejným projednáním.

II.1.g) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Požadavky obsažené v uplatněném Návrhu na pořízení změny ÚP, schváleném Zastupitelstvem města Zásmuky usnesením č. 2/2018/10 ze dne 14.6.2018 byly splněny tak, aby dokumentace Změny č. 3 vyhověla aktuální právní úpravě.

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

Ze schváleného Návrhu na pořízení změny ÚP ani z procesu pořízení Změny č. 3 záležitosti tohoto charakteru nevyplývaly.

II.1.i) Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Ze schváleného Návrhu na pořízení změny ÚP ani z procesu pořízení Změny č. 3 záležitosti tohoto charakteru nevyplývaly.

II.1.j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty

Změna č. 3 je zpracována v souladu s platnou legislativou na úseku územního plánování, zejména se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vše ve znění pozdějších předpisů.

Formální úpravy vyvolané požadavky aktuální právní úpravy v oblasti územního plánování na obsah a strukturu textové části ÚP po 1.1.2018 (resp. po novele prováděcích předpisů ke Stavebnímu zákonu související s jeho novelou) spočívají v úpravě jednotlivých kapitol ÚP, jejich názvů, členění vzájemného uspořádání apod.

Změna č. 3 respektuje limity využití území vycházející z platných právních předpisů, vydaných správních rozhodnutí a vlastností území, které se dotýkají předmětu Změny č. 3.

Řešení Změny č. 3 je v souladu se Zadáním invariantní. Zdůvodnění přijatého řešení je zřejmé z následujícího textu:

Aktualizace ZÚ je Změnou č. 3 provedena, protože proces jejího pořízení byl zahájen dlouho po schválení a nabytí účinnosti změn předchozích, a je zřejmá z grafické přílohy I.2.a.1. Výkres základního členění území v měřítku 1:10 000.

Předmětem předloženého Návrhu na pořízení změny ÚPN SÚ je změna navrhovaného způsobu využití pozemků v majetku vlastníka – navrhovatele, které se nachází v území uvnitř ZÚ, které je účinnou ÚPD již navrženo ke změně využití. Dosavadní využití – průmyslová a zemědělská výroba, sklady, technická vybavenost je účinnou ÚPD navrhováno nahradit využitím novým – veřejná zeleň, parky. Důvodem tohoto řešení byla skutečnost, že bývalý areál Středočeských dřevařských závodů v předmětném území ukončil svoji činnost a Městu se tak naskytla příležitost vytvořit v uvolněném prostoru přechodový prvek mezi souvislou městskou obytnou a smíšenou zástavbou a areálem lesoparku Zásmycká bažantnice, užívaného obyvateli i návštěvníky města pro každodenní sportovní a rekreační aktivity, včetně organizování společenských událostí. Vznikl by tak přívětivý nástupní prostor do této přírodě blízké enklávy na nejkratší spojnici kulturně a historicky hodnotného centra města se Zásmyckou bažantnicí.

Záměr schválený Zastupitelstvem města Zásmyky k prověření v rámci této změny ÚPN SÚ uvažuje v severní, na okolní les a krajinu navazující části území využití pro rodinné bydlení formou středně soustředěné zástavby (např. řadové RD), v jihozápadní části využití pro občanské vybavení komerčního charakteru (např. obchod a služby do rozlohy 5 000 m²) a v jihovýchodní části využití pro služby technického charakteru (např. stanici technické kontroly). Tím se zcela mění dosavadní představa, nicméně propojení organizmu města se Zásmyckou bažantnicí může být i do budoucna realizováno jako dosud z jihu z ulice Pražské a z východu z ulice Barákovy. S ohledem na získané informace a na předchozí využití území lze konstatovat, že se v předmětné ploše nenachází limity využití území či jeho hodnoty (viz Koordinační výkres, resp. ÚAP), které by změně navrhovaného využití předmětného území bránily. Území je přímo dopravně napojitelné na dostatečně kapacitní pozemní komunikaci – silnici I/2 uvnitř ZÚ. Umístění hmotově výraznější stavby občanského vybavení v jihozápadní části a stavby pro služby technického charakteru v jihovýchodní části přispěje k odclonění budoucí obytné zástavby navrhované v severní části od významného zdroje hluku (současného dopravního systému města). Změna č. 3 proto v souladu s uplatněným záměrem vymezuje v předmětném území v návaznosti na grafické vyjádření platné ÚPD plochu přestavby Z3/P1 pro využití smíšené obytné – městské. I přesto, že dojde k zásadní změně koncepce využití předmětného území, lze záměr v ploše Z3/P1 považovat za přijatelný, i když neexistuje jednoznačný názor především vzhledem k možným vlivům maloobchodní velkoobchodní na strukturu a charakter občanského vybavení v komerční – obchodní oblasti, a tím i na využití dosud stabilizovaných ploch tohoto způsobu využití na území města.

Z dosavadního procesu pořízení Změny č. 3 nevyplynul požadavek na vymezení nových VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, ani na vymezení VPS a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. Nebyl zaznamenán ani požadavek na stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 STZ.

Předmět řešení Změny č. 3 vyvolává potřebu změny grafické části ÚPD, proto jsou výkresy grafické části Změny č. 3 zpracovány ve formě výřezů, které jsou nedílnou součástí příslušných částí tohoto svazku.

II.1.k) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ve stanovisku k Návrhu na pořízení změny ÚP č.j. 035353/2018/KUSK ze dne 4.4.2018 jako orgán ochrany přírody dle ustanovení § 45i zákona č. 14/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů sdělil, že lze vyloučit významný vliv předloženého záměru na EVL a PO. V témže stanovisku jako příslušný orgán posuzování vlivů na životní

prostředí dle ustanovení § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů sdělil, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny ÚP Zásmyky na životní prostředí.

Na základě těchto skutečností Změna č. 3 nevyvolává požadavek na vyhodnocení jejích vlivů na ÚRU dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

II.1.l) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 (zpracováno pořizovatelem)

Neuplatňuje se z důvodu uvedeného v kap. II.1.k).

II.1.m) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly (zpracováno pořizovatelem)

Neuplatňuje se z důvodu uvedeného v kap. II.1.k)

II.1.n) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

ZÚ je dlouhodobě využíváno účelně v souladu s platnou ÚPD města, k čemuž přispívá i Změna č. 3 vymezením plochy přestavby, resp. nahrazením dosavadní plochy doporučené k novému, funkčnímu využití plochou přestavby pro aktuálně požadovaný způsob využití. Předmětem Změny č. 3 není vymezení dalších zastavitelných ploch, není proto zpracováno ani vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, protože by nebylo účelné.

II.1.o) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Předmětem řešení Změny č. 3 není vymezení ploch změn, které by měly dopad na zemědělský půdní fond či pozemky určené k plnění funkcí lesa, není proto zpracováno ani toto vyhodnocení.

I.1.p) Text územního plánu s vyznačením změn

Vzhledem ke skutečnosti, že po Změně č. 2 ÚPN SÚ Zásmyky nebylo zpracováno úplné znění ÚPN SÚ (resp. právní stav ÚPN SÚ po vydání Změny č. 2), protože tehdejší právní úprava STZ a jeho prováděcích právních předpisů tento krok nevyžadovala, nelze text s vyznačením změn zpracovat.

II.1.q) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění (zpracováno pořizovatelem)

Bude doplněno po veřejném projednání.

II.1.r) Vyhodnocení připomínek (zpracováno pořizovatelem)

Bude doplněno po veřejném projednání.

II.2. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3

Seznam zkratk a symbolů

a.s.	akciová společnost
ČKA	Česká komora architektů
ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
EVL	evropsky významná lokalita
k.ú.	katastrální území
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
PO	ptačí oblast
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1
RD	rodinný dům
Sb.	sbírka zákonů
STZ	stavební zákon
ÚAP	Aktualizace územně analytických podkladů ORP Kolín 2016
ÚPN SÚ	územní plán sídelního útvaru
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
URÚ	udržitelný rozvoj území
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZÚ	zastavěné území
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č. 2
ŽP	životní prostředí

Poučení

Proti Změně č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Zásmyky vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek dle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Účinnost

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

V Zásmykách dne

.....
starostka

.....
místostarosta

otisk razítka

Toto opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne

ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT ZAKÁZKY Ing. arch. Alena Koutová	ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT kolektiv zpracovatelů	SPOLUPRÁCE	 SURPMO, a.s. 110 00 Praha 1 Opletalova 1626/36
OBJEDNATEL/POŘIZOVATEL Město Zásmyky / Městský úřad Zásmyky	KRAJ Středočeský	MĚSTO Zásmyky	Projektové středisko 500 03 Hradec Králové Třída ČSA 219
Územní plán ZÁSMUKY Změna č. 3, Odůvodnění Změny č. 3			Zakázkové číslo 03541842
			ÚČELOVÝ STUPEŇ ÚPD
NÁVRH			FORMÁT
Textová část			PROFESE URB
			DATUM 04/2019
			MĚŘÍTKO ČÍSLO I.1., II.1.