

## ÚZEMNÍ PLÁN LEŠANY ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ZA OBDOBÍ 02/2009 – 09/2013

### **Identifikační údaje:**

Pořizovatel: Obecní úřad Lešany zastoupený panem starostou Františkem Vrkoslavem, který je rovněž určeným zastupitelem

Projektant územního plánu byl Ing. Arch. M. G. Parma, ČKA 00 323, A. D. O. Praha, sdružení kanceláří pro projektovou a inženýrskou činnost

Etapa: Zpráva o uplatňování územního plánu Lešany zpracovaná ve smyslu ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona a ve smyslu téhož ustanovení stavebního zákona určená k projednání

Zprávu o uplatňování vypracoval: Obecní úřad Lešany ve spolupráci s určeným zastupitelem a Pavlou Bechyňovou, osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona

**září 2013**

# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚP LEŠANY

---

Dne 6. 5. 2013 rozhodlo Zastupitelstvo obce Lešany v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písmene f) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platných předpisů (dále jen stavební zákon), a za použití § 84 odst. 2 písmene y) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích a podle § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) o pořízení zprávy o uplatňování územního plánu Lešany – viz. usnesení č. 5/2013/B. Jako zastupitel určený pro spolupráci s pořizovatelem byl určen pan starosta František Vrkoslav. Dále bylo rozhodnuto, že pořizovatelem bude Obecní úřad Lešany při zajištění splnění kvalifikačních předpokladů pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona.

Zpráva o uplatňování územního plánu Lešany je zpracována v souladu s § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška).

Zpráva o uplatňování územního plánu Lešany datovaná září 2013 bude podle ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona projednána přiměřeně ve smyslu ustanovení § 47 odst. 1 – 4 stavebního zákona a při jejím schválení se použije obdobně § 47 odst. 5 stavebního zákona, neboť zpráva o uplatňování projednaná ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5, písm. e) stavebního zákona se po svém schválení podle § 47 odst. 5 stavebního zákona Zastupitelstvem obce Lešany stane „Zadáním pro změnu č. 1 územního plánu Lešany“. Na základě tohoto zadání bude zahájen proces pořízení návrhu změny č. 1 územního plánu Lešany a dále postupováno v rozsahu této změny obdobně podle ustanovení § 50 až 54 (citace § 55 odst. 1 stavebního zákona).

## **a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

### a.1) Obecný popis platné územně plánovací dokumentace územního plánu Lešany

Územní plán Lešany byl Zastupitelstvem obce Lešany vydán dne 16. 1. 2009 a účinnosti nabyl dne 7. 2. 2009.

Koncepce obce je v platné územně plánovací dokumentaci založena na rozvíjení území jako nestřediskové obce s funkcí obytnou, rekreační a částečně zemědělskou. Cílem územního plánu pak bylo vytvořit reálný návrh funkčního uspořádání území a jeho využití pro účely stabilizace a rozvoje bydlení a drobného podnikání, včetně zabezpečení technické a dopravní obsluhy území, to

# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚP LEŠANY

---

vše při respektování ochrany architektonických a urbanistických hodnot území, ochrany přírody a krajiny a ostatních limitů nacházejících se v řešeném území.

Naplněním výše uvedených cílů z hlediska rozvoje území jsou pak návrhy nových ploch pro bydlení doplněné návrhy na rozvoj podnikatelských aktivit. Soustředěné rekreační a chatové oblasti, které se v řešeném území nacházejí, jsou respektovány, bez možnosti rozvoje. Ostatní rekreační objekty, které jsou roztroušeny v jednotlivých sídlech, jsou v územním plánu zachovány rovněž bez možnosti jejich rozšiřování. Pro zvýšení atraktivnosti území územní plán svými návrhy podporuje rozvoj cestovního ruchu, pěší a cyklistické turistiky v posázavském regionu. Územní plán chrání mimo památkově chráněné oblasti i další uměleckopamátkové hodnoty - zvoničku na návsi v Lešanech, alej cca 10 ks vzrostlých lip ve středu obce Lešany, litinový křížek na spodní návsi v Lešanech s datem 1865, částečně park zámku, statek nad zámkem a v severní části prostoru bývalého vojenského území (nyní vojenské muzeum) respektuje pohřebiště německých vojáků z II. světové války.

Plochy přestavby pak nebyly územním plánem navrhovány.

Z hlediska koncepce uspořádání krajiny jsou územním plánem v řešeném území respektovány:

- Evropsky významná oblast NATURA 2000 – Dolní Sázava CZ0213068,
- všechny významné krajinné prvky a stávající prvky zeleně v krajině
- výhradní ložisko stavebního kamene a vymezené CHLÚ

Územní plán dále vymezil plochy pro lokální územní systém ekologické stability, vycházející z nadregionálního biokoridoru, který vede podél Sázavy, na který pak napojil biokoridory lokální. Z morfologie krajiny a stávajících přírodních prvků pak odvodil lokální biocentra a ekologicky významné krajinné celky a interakční prvky.

## a.2) Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán

Od doby vydání a nabytí účinnosti územního plánu došlo k následujícím změnám:

1. Dne 20. 7. 2009 byla usnesením vlády ČR č. 929 vydána Politika územního rozvoje České republiky 2008.
2. Dne 19. 12. 2011 byly Zastupitelstvem Středočeského kraje vydány Zásady územního rozvoje Středočeského kraje.
3. Ke dni 31. 12. 2012 byla obcí s rozšířenou působností Benešov zpracována první aktualizace územně analytických rozborů území.

Výše uvedené skutečnosti uvedené pod body 1. a 2. je nutné zpracovat do změny č. 1 územního plánu Lešany. Vyhodnocení požadavků, vyplývajících z těchto dokumentů bude provedeno v následujících kapitolách této zprávy.

# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚP LEŠANY

## a.3) Vyhodnocení případných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

V době od nabytí účinnosti a uplatňování územního plánu Lešany v praxi, nejsou známy žádné nové zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj v území.

Posouzení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA) nebylo v průběhu pořizování územně plánovací dokumentace Územního plánu Lešany zpracováváno, neboť dotčený orgán – Krajský úřad Středočeského kraje – odbor životního prostředí a zemědělství, vydal dne 17. 5. 2006 pod č.j. 4766/EIA 41384/06 stanovisko, kde nebylo požadováno posouzení dokumentace z hlediska vlivů na životní prostředí. Z tohoto důvodu se pak nezpracovávalo ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území podle § 50 odst. 1 v té době platného stavebního zákona.

Výše uvedené informace jsou pak potvrzeny i textem vyplývajícím z „Vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek pro udržitelný rozvoj“, který byl proveden v rámci aktualizace územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Benešov k 31. 12. 2012, a ze kterého vyplývá, že ve správním území obce Lešany je velmi dobrý vztah všech územních podmínek představovaných pilířem hospodářského rozvoje, pilířem soudržnosti společnosti obyvatel území a pilířem životního prostředí.

## a.4) Vyhodnocení uplatňování – realizace jednotlivých návrhů územního plánu

Plochy zastavěného území jsou podle platné územně plánovací dokumentace stabilizovány a z tohoto důvodu územní plán nemusel navrhovat žádné plochy přestavby.

Podrobné **vyhodnocení zastavitelných ploch** je pak uvedeno v níže uvedené tabulce:

<b>Navrhovaný způsob využití plochy</b>	<b>Označení plochy</b>	<b>Výměra (ha)</b>	<b>Vyhodnocení využití</b>
Čistě obytná území (Nová Ves)	OC1	0,25	bez využití
Čistě obytná území (Nová Ves)	OC2	0,40	bez využití
Čistě obytná území (Nová Ves)	OC3	0,16	bez využití
Čistě obytná území (Nová Ves)	OC4	0,43	zastavěno ( 1 objekt)
Čistě obytná území (Lešany)	OC5	0,75	bez využití
Čistě obytná území (Lešany)	OC6	0,97	bez využití pozn. probíhá příprava (rozvod vody a el. energie)

## ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚP LEŠANY

Čistě obytná území (Lešany)	OC7	0,40	bez využití
Čistě obytná území (Lešany)	OC8	0,35	bez využití pozn. dělení pozemků, přívod el. energie
Čistě obytná území (Lešany)	OC9	1,00	využito 0,5 ha (1RD před kolaudací)
Čistě obytná území (Lešany)	OC10	1,38	bez využití
Čistě obytná území (Lešany)	OC11	0,36	bez využití
Čistě obytná území (Lešany)	OC12	1,52	bez využití
Čistě obytná území (U Kašpárky)	OC13	0,11	bez využití pozn. zahrada k RD, plocha využita jako zázemí
Čistě obytná území (Lešany)	OC14	0,40	bez využití pozn. provedeno dělení pozemků
Čistě obytná území (Lešany)	OC15	0,91	bez využití
Čistě obytná území (Břežany)	OC16	0,40	bez využití
Čistě obytná území (Břežany)	OC17	0,45	bez využití
Čistě obytná území (Břežany)	OC18	0,83	využito 0,23 ha bez využití 0,6 ha
Čistě obytná území (Břežany)	OC19	0,85	využito 0,45 ha bez využití 0,40 ha
Čistě obytná území (Břežany)	OC20	9,24	bez využití pozn. cca ½ provedeno dělení pozemků a nedokončené sítě
Čistě obytná území (Kaňov)	OC21	0,14	bez využití
Smíšené území malých sídel (Lešany – Břežany)	SMS1	4,01	bez využití
Smíšené území malých sídel (Lešany – Břežany)	SMS2	7,59	bez využití pozn. na části provedeno dělení pozemků
Smíšené území malých sídel (Břežany)	SMS3	2,11	využito 0,11 ha (rozestavěný RD) zbývající část nevyužita
Občanská vybavenost bez specifikace funkční náplně (Lešany)	ZOV1	0,51	bez využití

## ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚP LEŠANY

Plochy výroby a skladování (Lešany)	VN1	1,64	bez využití
Plochy výroby a skladování (Břežany)	VN2	6,5	plochy využita
Plochy výroby a skladování (Lešany)	VN3	0,95	vydáno stavební povolení
Plochy výroby a skladování (Lešany)	VN4	0,42	bez využití

Vysvětlivky: VN1 - index pro výrobní služby, nerušící výrobu, komerční aktivity bez specifikace funkční náplně

VN2 – index pro plochu solární elektrárny

VN3 – index pro plochu ČOV

VN4 – index pro plochu agrokomplexu

Celkem bylo platným územním plánem vymezeno k zástavbě **45,36 ha**

Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že z navrhovaných zastavitelných ploch bylo k výstavbě využito :

pro bydlení cca 1,72 ha

(plochy „Čistě obytná území“ a „Smíšené území malých sídel“ )

z toho vytvoření zázemí ke stávající stavbě pro bydlení 0,11 ha

plochy výroby a skladování (Břežany) 6,5 ha ( fotovoltaické elektrárna)

a je vydáno stavební povolení na plochy výrobní a skladování 0,95 ha ( ČOV včetně technického zázemí )

Do ploch zastavěných nelze započítat plochy, kde je provedeno dělení pozemků nebo povolení na inženýrské sít., případně nějaké sítě již realizovány.

S ohledem na územním plánem již vymezené plochy k zástavbě a jejich postupné naplňování se nové plochy pro výstavbu nebudou změnou vymezovat.

a.5) Vyhodnocení navržené veřejné infrastruktury: Z hlediska koncepce veřejné infrastruktury nadřazeného charakteru je v platném územním plánu vymezena rozvojová osa dálnice D 3, včetně návrhu přeložky silnice II/105 souvisejícího s výstavbou dálnice D3. Trasy a plochy stávajících silnic II. a III. třídy v území obce jsou stabilizovány a mimo zastavěné území si nevyžadují úpravy. V zastavěném území (Lešany, Břežany) je přípustné realizovat úpravy v souvislosti se zajištěním bezpečného zásobování a pohybu chodců a to v rámci stávajících dopravních ploch. Na stávajícím průběhu silnic v sídlech Lešany a Břežany je uvažováno pouze s dílčími úpravami (křižovatky, zálivy pro zastávky autobusů, vytvoření samostatných pěších propojení apod.) Žádný z uvedených návrhů dosud nebyl realizován.

a.6) Vyhodnocení lokalizace a trasování vymezených regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů – jejich návrhy vycházely z ÚP Velkého

## ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚP LEŠANY

územního celku okresu Benešov, který po vydání dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR ÚK) pozbyl platnosti.

Prvky nadřazeného ÚSES vymezené v ÚP Lešany dle ÚP VÚC okresu Benešov	Prvky nadřazeného ÚSES vymezené v dokumentaci ZÚR StČK	Poznámka vztahující se k požadované úpravě
Osa nadregionálního biokoridoru NRBK 1 - 11	-	Ve změně č. 1 bude tento prvek ÚSES vypuštěn z důvodu zachování souladu se ZÚR StČK, které jsou podle stavebního zákona dokumentací oprávněnou vymezovat prvky regionálního a nadregionálního ÚSES (ochrana toku Sázava je zajištěna jejím zařazením do EVL)

Použité zkratky: ÚSES – územní systém ekologické stability

ÚP VÚC – územní plán velkého územního celku

NRBK – nadregionální biokoridor

a.7) Vyhodnocení vymezených koridorů a ploch pro veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO) pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit i uplatnit předkupní právo:

### Stavby pro dopravní infrastrukturu:

Označení a název VPS vymezených v územním plánu Lešany nad Sázavou	Požadavky na úpravu dokumentace vyplývající z prověření aktuálního stavu, z požadavků platných právních předpisů, případně z dokumentace ZÚR Stč. kraje
VPS 02 místní komunikace (chatová osada), katastrální území Břežany u Lešan	Požadavek na vymezení VPS trvá
VPS 06 místní komunikace Břežany, katastrální území Břežan u Lešan	Požadavek na vymezení VPS trvá
VPS 07 místní komunikace Lešany nad Sázavou	Požadavek na vymezení VPS trvá
V ÚP Lešany nevymezen jako VPS	Koridor VPS D005 vymezený pro umístění stavby dálnice D3 Jesenice – Jílové – Mezno: Nový požadavek vyplývající na vymezení VPS z dokumentace ZÚR Stč.kraje zasahující do katastrálního území Břežany u Lešan
V ÚP Lešany nevymezen jako VPS	Koridor VPS D072 vymezený pro umístění přeložky silnice II/105 Kamenný Přívoz: Nový požadavek vyplývající na vymezení VPS z dokumentace ZÚR Stč. Kraje zasahující do katastrálního území Lešany nad Sázavou



# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚP LEŠANY

## Stavby pro technickou infrastrukturu:

Označení a název VPS vymezených v územním plánu Lešany	Požadavky na úpravu dokumentace vyplývající z prověření aktuálního stavu, případně z požadavků platných právních předpisů
VPS 03 vodní zdroje – studny v katastrálním území Lešany nad Sázavou	Požadavek naplněn.
VPS 04 čerpací stanice Vensov, katastrální území Břežany u Lešan	Požadavek na vymezení VPS trvá. Pozn. je zpracovaná projektová dokumentace, zahájení stavby v příštím roce
VPS 05 kanalizace splašková + ČOV (Nová Ves), katastrální území Lešany nad Sázavou	Požadavek na vymezení VPS trvá, změnou č. 1 územního plánu bude s ohledem na změnu legislativy vypuštěno předkupní právo pro zřízení splaškové kanalizace a zůstane zachováno pouze pro umístění stavby ČOV, kde dojde k prověření souladu výkresové části.
VPS 08 kanalizace splašková (Břežany, Lešany – SMS 1 a ZOV 1), katastrální území Lešany nad Sázavou a Břežany u Lešan	Požadavek na vymezení VPS trvá, změnou č. 1 územního plánu bude s ohledem na změnu legislativy vypuštěno předkupní právo pro zřízení splaškové kanalizace
VPS 09 odpad z ČOV – (Lešany), katastrální území Lešany nad Sázavou	Požadavek na vymezení VPS trvá, změnou č. 1 územního plánu bude s ohledem na změnu legislativy vypuštěno předkupní právo pro zřízení odpadu
VPS 10 kanalizace splašková (Vensov –Břežanský potok), katastrální území Lešany nad Sázavou a Břežany u Lešan	Požadavek na vymezení pro VPS trvá, změnou č. 1 územního plánu bude s ohledem na změnu legislativy vypuštěno předkupní právo pro zřízení splaškové kanalizace a bude prověřena trasa tj. na vypuštění části trasy a zpracováno jiné řešení podle zpracované dokumentace.
VPS 11 komplex místního systému ekologické stability, katastrální území Lešany nad Sázavou	Požadavek na vymezení u návrhů ÚSES trvá, označení VPS bude změněno na VPO, změnou č. 1 územního plánu bude s ohledem na změnu legislativy vypuštěno předkupní právo pro toto VPO
VPS 12 ČOV (Lešany), katastrální území Lešany nad Sázavou	Požadavek na vymezení VPS trvá. Realizace dle projektové dokumentace příští rok.

### a.8) Vyhodnocení veřejných prospěšných opatření (VPO), pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit či uplatnit předkupní právo:

Do této kapitoly budou změnou č. 1 územního plánu nově doplněna veřejně prospěšná opatření pro vymezení ploch ÚSES vyplývající z výše uvedené tabulkové části. Z kapitoly 7.9 krajské dokumentace ZÚR StČK, ve které je uveden



## ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚP LEŠANY

---

seznam skladebných částí ÚSES, pro jejichž založení lze práva k pozemkům odejmout či omezit pro vlastní zpracování změny č. 1 nevyplývá žádný požadavek.

### a.9) Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu Lešany uplatněných během platnosti územního plánu:

V době platnosti územního plánu Lešany obec sama uplatnila následující podněty na změnu územního plánu:

Vypuštění části VPS 10 akceptování návrhu z koordinačního výkresu.

Ze strany veřejnosti obec v době platnosti územního plánu Lešany obdržela několik podnětů na zpracování změny územního plánu. Předložené podněty byly posouzeny a Zastupitelstvo obce Lešany na svém zasedání dne 6. 5. 2013 rozhodlo podle § 6 odst. 5, písm. a) stavebního zákona a § 46 odst. 3 stavebního zákona, že nesouhlasí s jejich zařazováním a dalším prověřováním v rámci změny územního plánu. Zastupitelstvo obce prověřovalo vhodnost všech žádostí na změnu v území. V jednom případě se jednalo o žádost na změnu kultury, která je v rámci platné územně plánovací dokumentace možná a není tak pro ní potřeba pořizovat změnu.

Jeden z návrhů se týkal požadavku na umístění fotovoltaické elektrárny. Zastupitelstvo s novým vymezením plochy pro umístění FVE v území nesouhlasí, rovněž není nakloněno záměru rozšíření ploch pro výrobu.

Ve zbývajících případech se jednalo o návrhy na rozšíření zastavitelného území pro bydlení, které by s ohledem na výsledek vyhodnocení provedené v tabulce s vyhodnocením zastavitelných ploch pod bodem a.4) této zprávy, byly v rozporu s ustanovením § 55 odst. 4 stavebního zákona, citují: „Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymežit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.“ Rovněž není úkolem územního plánování zajištění akceptování zařazení ploch dle výpisu z kat. nemovitost.

### **b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů**

Územně analytické podklady (dále jen ÚAP) pro území obce s rozšířenou působností (dále jen ORP) Benešov byly a jsou pořizovány v souladu s ustanovením §§ 25 – 29 stavebního zákona. Poslední úplná aktualizace ÚAP včetně rozboru udržitelného rozvoje území byla provedena k 31. 12. 2012.

Ve vyhodnocení udržitelného rozvoje území ÚAP ORP Benešov nejsou k řešení v územním plánu Lešany vymezeny žádné problémy. Tento stav je dán skutečností, že podle rozboru udržitelného rozvoje ÚAP ORP Benešov patří správní území Lešany k obcím, které mají velmi dobrý vztah všech územních podmínek představovaných pilířem hospodářského rozvoje, pilířem soudržnosti

# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚP LEŠANY

---

společnosti obyvatel území a pilířem životního prostředí a žádné bližší požadavky na řešení problémů v územním plánu nejsou konkretizovány.

V rámci změny č. 1 územního plánu Lešany se tak nestanovují žádné problémy k řešení vyplývající z ÚAP.

## c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

### c.1) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje České republiky

Jak je uvedeno v odůvodnění územního plánu Lešany, tento při svém zpracování vycházel z Politiky územního rozvoje ČR (PÚR), schválenou Vládou ČR usnesením č. 561 ze dne 17. 5. 2006. Na řešené území se vztahovala kapitola 6 – Koridory a plochy technické infrastruktury – koridory a plochy technické infrastruktury republikového významu - elektroenergetika, vedení 400 kV. V řešeném území byla vedena rozvojová osa dálnice D3, která byla návrhem územního plánu respektována. V současné době je v platnosti Politika územního rozvoje (PÚR) ČR 2008 schválená usnesením vlády ČR č. 929 dne 20. července 2009, z níž pro správní území obce Lešany vyplývají, popřípadě budou zohledněny a respektovány zejména tyto skutečnosti:

- Správním územím obce Lešany prochází navržený koridor dálnice D3. V platné územně plánovací dokumentaci je tato skutečnost zohledněna již z předchozí dokumentace PÚR, schválené v roce 2006, a to včetně souvisejícího návrhu přeložky silnice II. třídy č. 105 .
- Nevymezovat rozvojové plochy ve stanovených záplavových územích.
- Obecně návrhy provedené v platné územně plánovací dokumentaci ochraňují a ve veřejném zájmu rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně zachování rázu urbanistické struktury území a struktury osídlení. Rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny, byly umístěny do co nejméně konfliktních lokalit. Při umisťování dopravní a technické infrastruktury byla zachována prostupnost krajiny. Byly vymezeny pozemky pro vytvoření veřejné zeleně, které jsou chráněny před zastavěním.

Politikou územního rozvoje ČR 2008 schválenou dne 20.7.2009 č. 929 se v území obce Lešany neobjevily nové záměry, které by mohly ovlivnit řešení platného územního plánu.

### c.2) Vyhodnocení souladu s platnou krajskou dokumentací, kterou jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

## ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚP LEŠANY

---

Návrh územního plánu Lešany při svém zpracování vycházel z aktuálně v té době platné územně plánovací dokumentace Územního plánu velkého územního celku okresu Benešov schváleného Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 18. 12. 2006 pod usnesením č. 54-15/2006 ZK a respektoval veškeré omezující skutečnosti z něj vyplývající. Jednalo se především o trasy elektrického vedení VVN 400 kV, záplavové území Sázavy, chráněné ložiskové území stavebního kamene Lešany (rozhodnutí Obvodního báňského úřadu v Kladně č.j. 3462/91/4602/Ha/St ze dne 19.12.1991, Lešany, část ložiska 026400 ), prostor vojenského muzea, koridory vymezené pro trasu dálnice D3 a přeložky silnice II/105 navrhovanou v rámci výstavby dálnice D3, přírodní parky a vodovodní vrty v oblasti západně od Vensova, včetně příslušných akumulací.

V současné době jsou v platnosti Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydané Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 11. 2011. Z této dokumentace pro správní území obce a územní plán Lešany vyplývají tyto skutečnosti:

- Návrhy platné územně plánovací dokumentace vyhodnotit ve vztahu k prioritám územního plánování Středočeského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území stanoveným v kapitole 1. ZÚR StČK.
- Zajistit územní ochranu Natury 2000.
- Vymezit, případně územně zpřesnit a respektovat plochy a koridory nadmístního významu vymezené touto dokumentací v kapitole 4. „Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu“. Jedná se o tyto plochy a koridory:
  - Koridor republikového významu pro umístění stavby dálnice D3 Jesenice – Jílové – Mezno jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu D005.
  - Plochy a koridory nadmístního významu na silnicích II. třídy, a to konkrétně koridor pro umístění stavby D072 – silnice II/105: Kamenný Přívoz – přeložka.
- Vyhodnotit dokumentaci územního plánu Lešany ve vztahu k naplňování cílových charakteristik krajiny vymezených v kapitole 6. „Vymezení cílových charakteristik krajiny“, podle níž je správní území obce součástí krajinných celků: H - krajina zvýšených hodnot a N – krajina relativně vyvážená.
- Z hlediska veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, vymezených v kapitole 7. ZÚR ÚK v územním plánu Lešany budou uvedeny všechny VPS vypsané v tabulce na straně 7 této zprávy o uplatňování územního plánu.

**Závěr:** Územní plán Lešany je nutno uvést do souladu s výše uvedenými požadavky, vyplývajícími z nadřazených dokumentací PÚR ČR a ZÚR STČK.

## ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚP LEŠANY

---

### **d) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

Správní území obce Lešany není podle nadřazené krajské dokumentace součástí žádné rozvojové osy ani rozvojové oblasti republikového významu, ve které by bylo možné očekávat zvýšené požadavky na změny v území.

Vzhledem ke stavu a vývoji obyvatelstva v území řešeném územním plánem ani nebyla zaznamenána a do budoucna není předpokládána zvýšená urbanizace prostoru vyvolaná investiční výstavbou související s budoucím lepším nově navrhovaným napojením obce na dálnici D3. Písemné požadavky uplatněné na změnu územního plánu některými vlastníky pozemků tak lze označit spíše za spekulativní. Z posouzení vyplývá, že pro potřebný rozvoj obce Lešany územní plán vymezuje dostatek zastavitelných ploch, které dosud nebyly naplněny – viz. tabulka zpracovaná v bodě a) této zprávy. Vymezení dalších zastavitelných ploch tudíž není v současné době aktuální. Potřebné záměry je možno uskutečnit na zastavitelných plochách vydaného územního plánu Lešany. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona se z výše uvedených důvodů v této zprávě nepoužije.

### **e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny**

e.1) 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

- Změna č. 1 územního plánu Lešany zapracuje veškeré požadavky vyplývající pro správní území města z nadřazených dokumentací Politiky územního rozvoje ČR 2008 a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.
- Změna č. 1 územního plánu Lešany uvede do souladu skutečnosti vyplývající z platné legislativy:
  - aktualizuje hranici zastavěného území
  - prověří úpravy podmínek využití nezastavěného území v souvislosti se změnami § 18 odst. 5 stavebního zákona
  - upraví návrhy předkupního práva

## ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚP LEŠANY

---

- Změnou dojde k prověření vymezených ploch pro lokální územní systém ekologické stability a jeho napojení na nadřazený systém, protože návrh lokálních biokoridorů byl napojen a vycházel z nadregionálního biokoridoru NRBK 1-11, vedoucího podél Sázavy. V návrhu změny č. 1 Územního plánu Lešany bude prověřena možnost jiného systémového řešení, (např. převedení nadregionálního biokoridoru do lokálního systému) tak, aby byla zajištěna funkčnost dosud platného návrhu ÚSES.
- Dílčí požadavky na výše popsané změny ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využitím s ohledem na jejich charakteristiku, nebudou zásadním zásahem do její základní koncepce rozvoje stanovené územním plánem.
- Navrhovaná změna neklade žádné požadavky na novou veřejnou infrastrukturu, ani na plochy občanského vybavení. Změnou dojde k prověření souladu s podrobnější dokumentací zpracovanou pro odkanalizování obce. Změnou bude aktualizována a prověřena i další veřejná infrastruktura, a to jak dopravní, tak i technická, a její ochranná pásma.
- Změna č. 1 územního plánu Lešany nebude mít žádné zásadní významné dopady na ochranu a rozvoj území. Navrhovanými změnami nejsou dotčeny žádné významné krajinné prvky stanovené v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a s ohledem na její charakter, se pro její zpracování nestanovují žádné nové požadavky, které by bylo nutné řešit v rámci koncepce uspořádání krajiny.
- Změna prověří možnost doplnění podmínek, které zohlední cílovou charakteristiku krajiny a prověří soulad výroku s novelou stavebního zákona..
- Navrhovanou změnou nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa.
- Navrhovanou změnou nejsou dotčeny pozemky zemědělského půdního fondu.
- Navrhovanou změnou nejsou dotčeny žádné nemovité kulturní památky.

e.2) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit – žádné takové požadavky nebudou v rámci pořizování změny č. 1 územního plánu Lešany prověřovány.

e.3) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO) a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo – v rámci pořizování změny č. 1 nebudou uplatňovány žádné požadavky na vymezení nových VPS, kromě těch, které

## ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚP LEŠANY

---

vyplývají z nadřazené dokumentace ZÚR StčK. Navrhovanou změnou nejsou uplatňovány žádné požadavky na vymezení asanací. Z kapitoly VPS a VPO, pro jejichž založení lze práva k pozemkům odejmout či omezit, budou na základě nové právní úpravy vyjmuta předkupní práva ke stavbám a pozemkům uvedeným – viz. tabulka uvedená na stranách 6 – 8.

e.4) 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 – s ohledem na vlastní povahu pořizované změny nebudou v rámci pořizené změny č. 1 územního plánu Lešany uplatňovány žádné z výše uvedených požadavků. Naopak může dojít k prověření vypuštění povinnosti zpracování územní studie v případě, že dle platné dokumentace již tato povinnost ztratila opodstatnění.

e.5) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- Obsahový standard návrhu změny č. 1 územního plánu Lešany bude odpovídat ustanovení § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a příloze č. 7 k této vyhlášce.
- Návrh změny č. 1 územního plánu Lešany bude zpracován nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydán v měřítku 1 : 5 000.
- Pro účely společného jednání podle § 50 stavebního zákona, odevzdán v celkovém počtu dvou kompletních vyhotovení (textová i grafická část) a dále na CD nosiči ve formátu \*.pdf
- Návrh změny č. 1 územního plánu Lešany upravený na základě výsledků společného jednání s dotčenými orgány a po vydání stanoviska krajského úřadu bude odevzdán pro účely veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona v jednom kompletním vyhotovení a dále na CD nosiči ve formátu \*.pdf. Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh územního plánu celkem ve čtyřech vyhotoveních spolu s datovým nosičem - digitální vyhotovení ve formátu \*.pdf + \*.dgn nebo (\*.shp) předané na CD.
- Při zpracování změny musí být respektována vnitřní provázanost s původní dokumentací. Změnou nebude měněna její obsahová struktura.
- Členění odůvodnění bude vycházet z Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a bude doplněno požadavky uvedenými v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a z náležitostí vyplývajících ze správního řádu, s tím, že u kapitol zpracovávaných pořizovatelem (postup pořizení, způsob řešení připomínek,



## ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚP LEŠANY

---

návrh na rozhodnutí o námitkách bude uvedeno – na základě výsledků projednání doplní pořizovatel).

- f) **Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

V rámci návrhu změny č. 1 územního plánu Lešany s ohledem na její povahu, kdy v rámci této změny nedochází k žádným novým požadavkům na rozvoj zastavitelného území, na které by se mohl vztahovat zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Z tohoto důvodu pak pořizovatel nepředpokládá ani uplatnění požadavků a podmínek pro vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 Územního plánu Lešany na udržitelný rozvoj území.

- g) **Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

V rámci návrhu změny č. 1 územního plánu Lešany nebudou s ohledem na její povahu řešeny žádné varianty.

- h) **Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Navrhovaná změna podstatně neovlivňuje koncepci stanovenou v platném územním plánu a z tohoto důvodu pořízení nového územního plánu není požadováno.

- i) **Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

Při zpracování zprávy o uplatňování územního plánu nebyly v době od nabytí účinnosti a uplatňování územního plánu Lešany v praxi zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území a z tohoto důvodu není nutné navrhnout žádná opatření ani požadavky na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci.



## ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚP LEŠANY

---

**j) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Ze zpracované zprávy o uplatňování územního plánu nevyplývají žádné návrhy, které by měly být uplatňovány a následně řešeny v rámci aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.