

PŘISTOUPIM

územní plán | odůvodnění



prosinec 2021

Architekti Černí | urbanistický ateliér

ČERNÍ

Záznam o účinnosti územně plánovací dokumentace	
Název dokumentace:	Územní plán Přistoupim
Správní orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal:	Zastupitelstvo obce Přistoupim
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	
Pořizovatel: Úřad územního plánování, Městský úřad Český Brod Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
Jméno a příjmení:	Ing. Martina Obejdová
Funkce:	odborný pracovník odboru výstavby a územního plánování, oprávněná úřední osoba
Podpis a otisk úředního razítka:	

AKCE	Územní plán Přistoupim
ETAPA	dokumentace pro vydání
ČÁST	B. ODŮVODNĚNÍ
POŘIZOVATEL	Městský úřad Český Brod odbor stavební a územního plánování
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575) Architekti 'CERNI' urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138, e-mail: architekti@cerni.cz
SPOLUAUTOR	Ing. arch. Hana Černá
SPOLUPRÁCE	Ing. Vladimír Mackovič (ČKA 0652) – ÚSES
DATUM	prosinec 2021

B. OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST

B1. Náležitosti podle § 53 odst. 4 stavebního zákona | strana 5

- a) soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem | 5
- b) soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území | 17
- c) soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů | 21
- d) soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů | 21

B2. Náležitosti podle § 53 odst. 5 stavebního zákona | strana 23

- a) výsledek průzkoumání územního plánu podle odstavce 4 | 23
- b) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí | 23
- c) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 | 23
- d) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly | 23
- e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty | 23
- f) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | 53

B3. Náležitosti podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. | strana 56

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území | 56
- b) vyhodnocení splnění požadavků zadání | 57
- c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení | 69
- d) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení | 69
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | 69

B4. Náležitosti podle správního řádu - odůvodnění pořizovatele | strana 74

- a) Postup pořízení územního plánu | 74
- b) Vyhodnocení souladu s uplatněnými stanovisky | 74
- c) Vyhodnocení připomínek, rozhodnutí o námitkách, vč. odůvodnění s | 76

GRAFICKÁ ČÁST

- B1 | Koordinační výkres
- B2 | Výkres širších vztahů
- B3 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Po společném jednání byl formálně územní plán přepracován podle *Standardu vybraných částí územního plánu* (metodický pokyn MMR z 10/2019). Byla upravena jak část textová, tak zejména grafika. Přitom ale regulativy zůstávají zachovány, fakticky se územní plán nemění, formálně ale došlo k úpravám (v textu názvy ploch a koridorů, ve výkresech barevnost, styly čar a výplní apod.). Obsahové úpravy vyplynuly ze stanovisek dotčených orgánů.

Přehled použitých zkratk:

BPEJ / bonitovaná půdně ekologická jednotka

ČOV / čistírna odpadních vod

DTS / distribuční trafostanice (elektrická stanice)

KN / katastr nemovitostí

LBC / lokální (místní) biocentrum

LBK / lokální (místní) biokoridor

MMR / ministerstvo pro místní rozvoj

MO / ministerstvo obrany

MŽP / ministerstvo životního prostředí

OP / ochranné pásmo

ORP / obec s rozšířenou působností

PPP / public-private partnership – poskytování veřejných služeb prostřednictvím spolupráce veřejného a soukromého sektoru

PRVKÚK StČK / Plán rozvoje vodovodů a kanalizací území krajů - Středočeského kraje

PUPFL / pozemky určené k plnění funkcí lesa

PÚR, PÚR ČR / Politika územního rozvoje České republiky (ve znění aktualizace č. 1 z r. 2015)

RURÚ / rozbor udržitelného rozvoje území

ŘSD / Ředitelství silnic a dálnic

SEA / proces posuzování vlivu koncepcí na životní prostředí

STL / plynovod středotlaký

SZ / stavební zákon

TS / trafostanice

ÚAP(o) / územně analytické podklady (obce)

ÚP / územní plán

ÚPD / územně plánovací dokumentace

ÚSES / územní systém ekologické stability

VKP / významný krajinný prvek

VPO / veřejně prospěšné opatření

VPS / veřejně prospěšná stavba

VN / vysoké napětí

VVN / velmi vysoké napětí

VTL / plynovod vysokotlaký

ZPF / zemědělský půdní fond

ZÚR, ZÚR SK / Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

B1. NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 ODSŤ. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

a) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Politika územního rozvoje (ve znění aktualizací č. 1, 2015, č. 2 a 3, 2019, a č. 5 z r. 2020)

Z PÚR ČR se uplatňují republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území – jsou východisky pro návrh územního plánu.

(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.

Ochrana hodnot, včetně formulace rozvojové a urbanistické koncepce, je zakotvena v návrhu územního plánu (viz kapitola A2 a příslušné části odůvodnění). Územní plán zachovává ráz urbanistické struktury i krajinný okolní krajiny, neobsahuje žádný záměr, který by byl výrazným zásahem, spíše jde o evoluci, rozvoj v dílčích krocích, jakými je například vymezení dalších zastavitelných ploch navazujících na stávající stavební fond, vymezení systému ÚSES, který zase dodává krajinně stabilizační kostru. Zdejší venkovské krajinně nehrozí úpadek z nedostatku lidských zásahů – krajina je intenzivně zemědělsky využívána.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Primární sektor (kromě orné půdy jsou především rozšířené plochy sadů) je návrhem ÚP respektován, jsou stabilizovány stávající výrobní zemědělské areály. Zábory zemědělské půdy jsou uvážlivé (vyhodnocení na jiném místě odůvodnění). Ekologické funkce v krajinně jsou podpořeny návrhem systému ekologické stability.

(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 navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Sídelní struktura je zcela jednoznačná, třebaže různorodá odrážející zejm. terénní poměry konkrétních míst. Nové rozvojové, zastavitelné plochy mají přímou prostorovou vazbu na stávající urbanistickou strukturu. Záměry, které by vznikaly bez této vazby, mimo kontakt se zastavěným územím, nejsou v územním plánu obsaženy.

(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.

Územní plán je ve svém principu dokumentem založeným na komplexním přístupu k území, řeší celé území obce, všechny v něm existující (případně návrhové) funkce, které mají územní průmět. V zadání územního

plánu se nevyskytuje žádný záměr, který by byl odrazem jednostranných hledisek a požadavků. Na druhou stranu každý jednotlivý záměr je vyjádřením vůle majitele po změně využití území. Územní plán záměry posoudil a náležitě s nimi v návrhu naložil. Celková koncepce rozvoje je popsána v kapitole A2 a příslušné části odůvodnění.

(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.

Priorita je zaměřena na rozsáhlejší oblasti – města a regiony, tam patrně požadavek koordinace vystoupí silněji než v rámci ÚP jedné obce, kde jde spíše o jednotlivé záměry, které se navzájem podmiňují málo nebo vůbec. Koordinace (místní, funkční, časová apod.) je ovšem obecným principem tvorby ÚPD a své projevy má vždy (například koordinace zastavitelných ploch, koridorů s vymezením prvků ÚSES apod.). Tak je uplatněna i v ÚP Přistoupimi.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Areály vykazující hospodářské aktivity jsou v ÚP stabilizovány. Nové plochy pro ekonomickou činnost však ÚP nenavrhuje. Určitou flexibilitu ve využití zastavěného území a zastavitelných ploch ÚP obsahuje, a tak je možná i v rámci této zástavby aplikovatelná určitá strategie pro řešení hospodářských problémů. Nadále však Přistoupim zůstává závislá na větších městech, vykazujících větší míru možností v této oblasti.

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

Sídelní struktura, v níž je Přistoupim zapojena, se vytvářela v dlouhodobém historickém vývoji a vazby mezi jednotlivými sídly ovlivňuje mnoho faktorů. Sídelní struktura má také svou hierarchii a tu územní plán nenarušuje, například nerozvíjí nadměrně některé funkce, čímž by odsával potenciál Českého Brodu (i když severní partie zástavby mohou dobře být chápány jako určité předměstí Českého Brodu). Zůstává zachováno přirozené partnerství města a vesnice.

(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.

Na území Přistoupimi se nevyskytují opuštěné areály (brownfields) v plném slova smyslu. Existuje zde areál, který vykazuje nižší míru využití, a to kvůli nevyjasněným majetkovým poměrům (jiný majitel pozemku, jiný budov a jiný pozemku pod budovami). Areál je zařazen do ploch smíšených obytných, aby v něm v budoucnu mohla podle potřeby být využita velmi variabilní.

(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 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.

Všechny rozvojové záměry těsně navazují na zastavěné území, jsou vymežovány v co nejméně konfliktních polohách. Některé záměry z původního územního plánu, příp. vyplývající z požadavků majitelů, nebyly do územního plánu zařazeny také z jejich nepřiměřeného potenciálního vlivu na krajinu.

Všechny jmenované hodnoty krajiny, chráněné prvky a území, jsou územním plánem respektovány. Návrh územního plánu do krajiny pozitivně zasahuje i návrhem systému ekologické stability. Cílové charakteristiky krajiny jsou stanoveny v zásadách územního rozvoje a jejich splnění komentováno na jiném, příslušném místě odůvodnění.

(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.

Navrhované zastavitelné plochy kompaktně navazují na zastavitelné území a nevytvářejí tak v krajině žádné bariéry bránící migraci v krajině. Stejně tak se nenavrhují ani liniové stavby, které by krajinu fragmentovaly. Ke srůstání sídel také nebude docházet. Prostupnost krajiny tak není územním plánem narušena.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Územní plán zachovává a stabilizuje stávající plochy zeleně (tedy lesa a mimolesní krajinné zeleně). Krajina je ovšem tvořena převážně kvalitní zemědělskou půdou a v ní územní plán žádné nové plochy zeleně nenavrhuje.

(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).

Cestovní ruch není nosným tématem obce, která má především rezidenční charakter. Pro cykloturistiku jsou využitelné především pozemní komunikace – silnice III. tříd, jiné formy cestovního ruchu se nepředpokládají.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet znepřístupnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Dostupnost území je dobrá, nevykazuje žádné deficity. Kromě technických úprav některých komunikací nenavrhuje územní plán žádné nové. V oblasti technické infrastruktury se navrhuje nové trasy, vzešlé ze

ZÚR. Jde ale o podzemní vedení, která nemají vliv na prostupnost krajiny, nefragmentují ji. Zastavitelné plochy pro obytnou výstavbu nejsou v konfliktu s koridory pro dopravní stavby.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Rozšiřování a zkvalitňování dopravní infrastruktury se týká jednak silnice I/12 – pro tento účel je vymezen koridor pro přidání dalších jízdnic pruhů. Dále jde především o objízdné komunikace (obchvaty) Českého Brodu s dopadem na plánovanou mimoúrovňovou křižovatku silnic I/12 a II/108, která částečně zasahuje na území Přistoupimi a je pro ni vymezena návrhová plocha. Tyto záměry významně přispějí ke zvýšení bezpečnosti a plynulosti dopravy.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Na území obce se nenacházejí provozy, které by výrazně vedly ke zhoršování imisních limitů, a to ani v plochách stabilizovaných, ani v plochách návrhových.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Obcí protéká Jalový potok, který nemá vyhlášené záplavové území a nepředpokládá se jako zdroj potenciálního rizika. Stejně tak nejsou na území obce nejsou předpokladatelná další přírodní katastrofy. Retenci vod zajišťují četné nádrže na potoce, které v běžném stavu vykazují nízkou vodnost. Územní plán nemá podnět problematiku přírodních rizik preventivně řešit s plošným průmětem. V zastavěném území a zastavitelných plochách je retence vod řešena vyhláškou č. 501/2006 Sb. a územní plán nenavrhuje nad její rámec žádná opatření.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Na území obce není vyhlášeno záplavové území.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Všechny významné složky veřejné infrastruktury jsou už v území umístěny a územní plán je zaznamenává jako stabilizované, resp. pro některé další (kupříkladu mateřskou školu) územní plán navrhuje relevantní plochy. Dopravní dostupnost regionálních center je dobrá, územní plán žádný nový záměr neobsahuje.

Územní plán prochází běžným projednáním, jehož se účastní i sousední obce. Tím je zajištěna informovanost o přeshraničních záměrech i jejich koordinace (zde například návrh MÚ křižovatky na I/12 s východním obchvatem Českého Brodu).

Územní plán ovšem obsahuje i záměry, jejichž koordinace je nutná v projektové přípravě – zde v ÚP jsou navrženy prostřednictvím vymezených koridorů (VTL plynovod, silniční obchvat Českého Brodu s navazující křižovatkou, rozšíření silnice I/12).

Dopravní síť je dostatečná, zajišťuje vazby na okolní centra, její stav není překážkou dalšího hospodářského rozvoje obce.

(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.

Územní plán navrhuje rozvoj v rozsahu, který nebude mít výrazné nároky na vývoj dalších oblastí, zejm. veřejné infrastruktury. Spolupráce veřejného a soukromého sektoru s veřejností nad veřejnými prostory a veřejnou infrastrukturou je plně v gesci obce, a to zejména v dalších etapách realizace záměrů, v etapách navazujících na územní plán.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Tato priorita nejspíše překračuje měřítko řešené obce, je zaměřena na rozsáhlejší a lidnatější území s většími nároky na veřejnou dopravu. V Přistoupim se ostatně vyskytuje jen silniční doprava. Síť pěších a cyklistických cest s doprovodnou zelení je umístitelná prakticky ve všech plochách s rozdílným způsobem využití (prioritně s využitím stávající cestní sítě), ale speciální plochy se pro ni nevymezují.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Zásobování pitnou vodou je dnes řešeno individuálně. Většina obyvatel má dostatečné zdroje kvalitní vody, je proto málo pravděpodobné v dohledné době budovat systém, na který by se napojila jen menšina obyvatel. Proto i nadále se počítá s individuálním zásobováním. Kanalizace je však řešena centrálně – v nedávné době byla dokončena a uvedena do provozu kanalizační síť včetně čistírny odpadních vod.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Výroba energie z obnovitelných zdrojů se na území obce nerealizuje a žádná plocha výroby se pro ni nevy-
mezuje. (Rozsáhlá fotovoltaická pole leží v sousedství obce.) Jako doprovodná funkce je možná v plochách
výroby a skladů, případně v malém formátu individuálně na střeších rodinných domů.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských čás-
tech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat
pozornost vymezení ploch přestavby.

Problematika znevýhodněných městských částí se Přistoupimi netýká.

Přistoupim leží v **rozvojové oblasti OB1**, zv. Metropolitní rozvojová oblast Praha (č. 40). Jde o: „Území ovliv-
něné rozvojem dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna
a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a economic-
kých aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zásadním rozvojovým předpokladem je připo-
jení na dálnice, rychlostní silnice, dokončení Silničního okruhu kolem Prahy – dále SOKP (Pražský okruh),
připojení na tranzitní železniční koridory a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých
druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy.“

Přistoupim leží v samém okraji této oblasti, k okraji Prahy se suburbanizačními tendencemi má obec vol-
nější vztah a také úkoly, které PÚR pro oblast stanovuje, jsou určeny MMR, Praze a kraji. Pro obec žádné
specifikovány nejsou.

V PÚR je vymezen **koridor technické infrastruktury DV1** (č. 162) Jde o koridor pro zdvojení potrubí k ropo-
vodu Družba. Důvodem vymezení je „zabezpečení přepravy strategické suroviny pro ČR a tím zajištění na-
vyšování přepravy ropy z Ruska do ČR (možné zvyšování zpracování ropy v rafinérii Litvínov a Kralupy).
Úkoly z toho plynoucí směřují především na kraje, jimiž koridor prochází. Obec má za úkol zajistit územní
ochranu vymezených koridorů. Koridor je v ÚP vymezen, územní ochrana je tak zajištěna.

Územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK), které nabyly účinnosti 22. 2. 2011, prošly aktuali-
zací č. 1 (2015) a aktualizací č. 2 (2018), které neřešily problematiku týkající se území obce Přistoupim.

1/ ZÚR stanovují v návaznosti na Politiku územního rozvoje ČR *priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.*

(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
studii, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

Územní plán je nástrojem, který bere v potaz všechny tři pilíře územního rozvoje a komplexně řeší další
rozvoj obce. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území je komentována na jiných místech odůvodnění.

(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).

Území Přistoupimi se z PÚR týká záměr zkapacitnění ropovodu Družba. Záměr je dále rozpracován v ZÚR a příslušný koridor je vymezen i v ÚP Přistoupimi.

(03) Vytvářet podmínky pro přeměnu a rozvoj hospodářské základny v území regionů se soustředěnou podporou státu vymezených dle Strategie regionálního rozvoje České republiky, kterými jsou na území Středočeského kraje: II. hospodářsky slabé regiony: Milovice - Mladá; Pro tato území prověřit a stanovit možnosti zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury.

Priorita se území Přistoupimi netýká.

(04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady.

Posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.

Vytvářet podmínky pro zlepšení spolupráce blízkých měst Lysá nad Labem a Milovice, Nové Strašecí a Stochov.

Rozvíjet obslužný potenciál center v příměstském území Prahy, zejména Hostivice a Jesenice pro potřeby jejich dynamicky se rozvíjejícího spádového území.

Jako ostatní centrum osídlení je tu jmenován Český Brod, ORP pro Přistoupim. Obě obce mají vyvážený vztah a územní plán neobsahuje žádný záměr, kterým by snižoval význam Českého Brodu jako centra osídlení.

(05) Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby:

Mezi jmenovanými dopravními trasami je také pod bodem g) silnice I/12 v koridoru Praha-Úvaly-Český Brod. Ve skutečnosti je záměr ŘSD rozsáhlejší a týká se zlepšení parametrů na celé trase až do Kolína. Ministerstvo dopravy vyjádřilo při projednání zadání územního plánu zařadit mezi VPS koridor 50 m pro rozšíření předmětné komunikace.

(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:

a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;

Krajina obce je především zemědělsky využívaná, nevykazuje výrazné znaky rozmanitosti, resp. k té podstatně přispívají rozsáhlé plochy ovocných sadů, vytvářejících typický znak pro krajinu Přistoupimi. Vhodné krajinné prvky jsou pak navrženy jako základ pro lokalizaci místního ÚSES, který směřuje k posílení stability krajiny.

b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;

Územní plán respektuje současnou urbanistickou strukturu a vztah sídla ke krajině a jejím typickým znakům. Nové zastavitelné plochy navazují na zastavěné území v místech, kde jen minimálně zasahují do krajiny, resp. tak aby nenarušovaly její ráz. Jedinými – a to pozitivními – zásahy do krajiny jsou navrhované prvky územního systému ekologické stability. V krajině jsou také situovány záměry na vedení nadmístní technické infrastruktury – vesměs jde o podzemní vedení, která po realizaci nebudou mít negativní dopad na krajinný ráz.

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;

Struktura sídla je v ÚP zachována a jen doplněna uměřeným rozsahem zastavitelných ploch. ÚP respektuje charakter jednotlivých částí sídla a jemu uzpůsobuje navrhovaný rozvoj (část sídla má rostlou historickou strukturu a naopak na severu se vyskytuje novodobá zástavba členěná do dlouhých uličních formací). Krajinu by bylo naopak vhodné fragmentovat zejm. prvky zeleně. Srůstání sídel není vzhledem k izolované poloze Přistoupimi hrozbou.

d) upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;

Viz dále v subkapitole č. 6.

e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

V Přistoupimi využívanými přírodními zdroji jsou především zemědělská půda, povrchová voda a podzemní zdroje vody. Všechny tři podléhají rezortním předpisům a územní plán má jen málo možností šetrné využívání ovlivnit: povrchové jevy stabilizuje a využívání podzemní vody (studny, individuální odběratelé) nemůže regulovat.

(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:

a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;

Územní plán navrhuje přiměřený rozvoj sídla, reflektuje dosavadní urbanistickou strukturu, pro zastavitelné plochy navrhuje potřebné plochy veřejných prostranství a v regulativech umožňuje zřízení zelených prstenců (nejlépe v kombinaci s produkční funkce ZPF, což by zajistily např. sady). Předmětem řešení ÚP je také návrh další potřebné veřejné infrastruktury. Prostupnost krajiny není územním plánem negativně ovlivněna.

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;

Zastavěné území je většinou efektivně využíváno. ÚP řeší i jeden areál vykazující nižší míru využívání – viz priorita č. 19 v PÚR ČR. Zastavitelné plochy pro bydlení bezprostředně navazují na zastavěné území a převážně je nelze klasifikovat jako výstavbu ve volné krajině.

c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace – vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech: - poznávací a kongresové turistiky, - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech, - vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce, - rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví, - krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.

Přistoupim má residenční charakter, téma cestovního ruchu není aktuální. Obec plní jen požadavky stálých obyvatel na přiměřené volnočasové aktivity. Možné je také zaměření na rozvoj cykloturistiky s využitím stávající cestní sítě.

d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);

V tomto směru Přistoupim nemá rozvojový potenciál a žádnou plochu pro takové využití nenavrhuje.

e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;

Pozemkové úpravy nebyly pro území obce dosud zpracovány. Prvky územního systému ekologické stability jsou pochopitelně v návrhu ÚP obsaženy.

f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;

Úkol se Přistoupimi netýká, plochy lesa představují pouhé 1 % rozlohy území. Využití pro intenzivnější rekreační aktivity není vhodné.

g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

Pro navrhovaný rozvoj jsou systémy zásobování vodou a energiemi dostatečné.

(08) Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. Navrhovat v těchto územích takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot. Koordinovat řešení této problematiky se sousedními kraji.

Přistoupim není zahrnuta do žádné specifické oblasti.

(09) Podporovat zlepšení vazeb částí území kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem optimalizovat dostupnost obslužných funkcí i přes hranice kraje.

Přistoupim nemá územní vazbu na žádný sousední kraj.

2/ ZÚR dále *zpřesňují vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR 2008 a vymezují další rozvojové oblasti, rozvojové osy a rozvojová centra krajského významu.*

Přistoupim je zahrnuta do rozvojové oblasti republikového významu, a to OB1.

V odst. (11) jsou stanoveny zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území. ÚP Přistoupimi reflektuje především zásadu h), kdy rozvoj bydlení je orientován s vazbami na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou (blízká vazba na Český Brod). Dále je plněna zásada n), tedy respektování prvků přírodních, kulturních a civilizačních hodnot – jak je komentováno na jiných místech odůvodnění. Stejně tak se územní plán snaží minimalizovat zásahy do krajinného rázu – zásada o).

ZÚR dále stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;

Přes území Přistoupimi neprochází žádný koridor dopravy.

b) vymezit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť;

Úkol se Přistoupimi netýká.

c) optimalizovat rozmístění železničních zastávek na regionálních tratích;

Úkol se Přistoupimi netýká.

d) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;

Obec Přistoupim má velice limitované možnosti svého rozvoje (velké množství limitů vyplývajících z vedení dopravní a technické infrastruktury, terénní danosti). Není tedy fakticky možné rozsah zastavitelných ploch předimenzovat. Navržený rozsah je úměrný kapacitám příslušné infrastruktury (s výjimkou vyšší občanské vybavenosti, v níž bude obec vždy záviset na vyjíždě do měst).

e) respektovat požadavky na ochranu:

e.1) městských památkových zón Beroun, Brandýs nad Labem, Český Brod, Jílové u Prahy, Kostelec nad Černými lesy, Kostelec nad Labem, Lysá nad Labem, Mníšek pod Brdy, Smečno, Stará Boleslav, Unhošť

e.2) národních kulturních památek Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (areál kostela Nanebevzetí Panny Marie, areály kostelů sv. Václava a sv. Klimenta), Lidice (areál památníku), Průhonice (park a zámek v Průhonicích), Roztoky (Přemyslovské hradiště v Levém Hradci), Veltrusy (zámek Veltrusy);

e.3) archeologické rezervace Levý Hradec;

e.4) vesnické památkové rezervace Dobrovíz;

e.5) vesnické památkové zóny Debrno;

Přistoupim leží v kontaktu s územím Českého Brodu. V ÚP se nenavrhuje žádný záměr, který by mohl ovlivnit ochranu městské památkové zóny.

f) respektovat požadavky na ochranu chráněných krajinných oblastí Český kras, Křivoklátsko;

Úkol se Přistoupimi netýká.

g) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES:

Na území obce jsou situovány jen prvky lokálního ÚSES, jsou zapracovány do územního plánu.

3/ ZÚR dále *zpřesňují specifické oblasti vymezené v PÚR a vymezují další specifické oblasti krajského významu.*

Přistoupim není začleněna do žádné specifické oblasti.

4/ ZÚR dále *zpřesňují plochy a koridory vymezené v PÚR a vymezují plochy a koridory krajského významu.*

ZÚR v kapitole 4.2.1.3 Dálkovody zpřesňují koridor DV1 z PÚR pro ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění) jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu R01. Stanovují tento úkol pro územní plánování:

a) zajistit vymezení a územní ochranu pro stavby R01 až R03 v šířce 300 m a jeho koordinaci se záměry v územních plánech obcí.

Koridor je v šíři 300 m do ÚP zapracován, včetně jeho stanovení jako koridoru pro VPS.

ZÚR v kapitole 4.2.2.2 Plynárenství ZÚR navrhuje pro umístění staveb nadřazené plynárenské soustavy koridor pro umístění stavby P03 – VTL plynovod Štolmíř – Svatbín (vč. RS Liblice). Stanovují tento úkol pro územní plánování:

a) zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro výše uvedené stavby v šířce 600 m a jeho koordinaci s ostatními záměry v územních plánech dotčených obcí.

Podle požadavku ZÚR je koridor pro stavbu plynovodu v požadované šíři. Uvedený plynovod je již vyprojektován, realizace byla odložena a s velkou pravděpodobností k ní ani nedojde. Společnost GasNet patrně bude v budoucnu žádat o vynětí koridoru ze ZÚR.

5 / ZÚR upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Přírodní hodnoty území kraje jsou na území obce zastoupeny jen skladebnými součástmi ÚSES, a to ještě jen prvky lokálního systému. Proto se obce týkají jen některé ze zásad pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami, tak jak je formulují ZÚR:

a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;

V podmínkách využití dotčených ploch, přes něž vedou biokoridory, je zajištěna ochrana těchto liniových prvků systému ekologické stability. Biocentra jsou zahrnuta do ploch přírodních, což zajišťuje jejich ochranu.

b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.)

Územní plán se snaží jmenované funkce plnit: a) ochrana biodiverzity je zajišťována vymezením ostatních ploch jako krajinné zeleně, vymezením plochy lesa či návrhem systému ekologické stability; b) ochrana pozitivních charakteristik krajinného rázu se uplatnila při vymezení zastavitelných ploch, tak aby nebyly rušivým prvkem v tomto smyslu; c) ekostabilizační funkci zajišťuje návrh prvků ÚSES; d) retenční funkce plní množství vodních ploch v krajině (některé jsou tak vedeny v katastru nemovitostí, ale fakticky vodními plochami nejsou).

j) při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;

Lokální prvky ÚSES jsou vymezeny v metodikami požadovaných parametrech a co nejméně zasahují zemědělský půdní fond.

l) řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability

Systém ekologické stability není v takovém střetu s dopravní ani technickou infrastrukturou – i když se pochopitelně trasy obojího kříží –, který by znamenal ohrožení funkcí systému ekologické stability.

Kulturní hodnoty na krajské (národní či mezinárodní) úrovni se na území Přistoupimi nevyskytují.

Civilizační hodnoty krajské úrovně, jmenované v ZÚR SK, se na území Přistoupimi, s výjimkou trasy silnice I/12, nevyskytují. Ta je v územním plánu stabilizovaná a v návrhu doplněná o mimoúrovňovou křižovátku.

6 / ZÚR vymezují cílové charakteristiky krajiny.

Přistoupim je zařazena do dvou krajinných typů.

Část východní a sever od silnice I. třídy náleží do „krajiny příměstské“ s označením U22 (krajina polyfunkčního charakteru, dotčená civilizačními jevy); v tomto případě jde o příměstskou krajinu Českého Brodu. Zásady stanovené v ZÚR pro plánování změn v území a rozhodování o nich akcentují především potřebu vytvářet prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel (vlastních i centrálního města). Krajina Přistoupimi

stejně jako celé okolí Českého Brodu vsutku nemá charakter rekreační krajiny – Přistoupim má nejvýše potenciál vycházkové trasy podél Jalového potoka na jih k oboře.

Část jižní a západní náleží do „krajiny relativně vyvážené“ s označením N10 (krajina s relativně pestrá skladbou zastoupených druhů pozemků a vyváženým poměrem ploch ekologicky stabilních a labilních). Zásady stanovené v ZÚR pro plánování změn v území a rozhodování o nich akcentují především zachování vyváženého poměru ekologicky stabilních a labilních ploch). K plnění této zásady významně přispívají v této části území rozšířené plochy sadů (dle KN 13 % rozlohy území, ale mnohé další jsou založeny na orné půdě). Dále ÚP navrhuje územní systém ekologické stability. A neobsahuje žádný záměr, který by ekologickou stabilitu výrazně narušoval.

Pro všechny krajinné typy pak ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu:

a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;

Pro krajinu Přistoupimi jsou nejcharakterističtějšími prvky v krajině pole a sad. Ku prospěchu ekologické stability je „narušují“ navržené prvky ÚSES. Výrazným rysem krajinného rázu je terénní zářez související s tokem Jalového potoka, jinak leží obec v rovinnaté krajině. Ráz krajiny zůstává v ÚP zachován.

b) rozvíjet retenční schopnost krajiny;

Možnosti územního plánu jsou v tomto směru dosti omezené, těžko může určovat způsob hospodaření na ZPF. Konceptně alespoň podporuje – vedle návrhu ÚSES – vznik stromořadí podél vodních toků a cest a další kroky vedoucí ke zvýšení diverzity krajiny. Významným prvkem zlepšující retenční parametry krajiny jsou plochy sadů.

c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;

Na území obce se nenacházejí chráněná území přírody.

d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;

Proluky ve stávající zástavbě nejsou rezervou, která by mohla konceptně řešit další rozvoj obce. Proto jsou nové zastavitelné plochy vymezeny. Není jich však mnoho a nezasahují do krajinářsky cenných partií obce.

e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;

Chatové lokality se zde nevyskytují. Cestovní ruch má určitý potenciál jen v rozvoji cykloturistiky.

f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;

Podmínky prostorového uspořádání jsou v ÚP stanoveny tak, aby byl respektován stávající charakter zástavby. Detailněji je možno dbát o architektonické znaky sídel v navazující projektové dokumentaci.

g) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu;

Výškové stavby vč. větrných elektráren se v územním plánu nenavrhují.

h) při umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy jen pro bydlení – nejde tedy o stavby, které by svými plošnými parametry narušovaly pozitivní charakteristiky krajinného rázu. Bezprostředně navazují na zastavěné

území a jejich prostorové uspořádání, ukotvené v územním plánu, dává předpoklad toho, že nebude krajinný ráz narušen.

ZÚR dále stanovují úkol pro územní plánování:

a) upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.

Zásady péče o krajinu jsou vtěleny do ploch s rozdílným způsobem využití (jak jejich prostorové vymezení, tak regulativy k nim se vážící).

7/ ZÚR dále vymezují VPS, VPO, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezují asanační území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Na území obce se vymezuje koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby v oblasti plynárenství: P03 – VTL plynovodu Štolmíř – Svatbín.

Na území obce se vymezuje koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby dálkovodů: R01 – ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění).

Oba koridory jsou do ÚP zapracovány (CNZ-P03 a CNZ-R01)).

Pořizovaná územně plánovací dokumentace Přistoupimi je v souladu se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

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

§ 18 stavebního zákona

Cíle územního plánování

(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.

Územní plán Přistoupimi vytváří předpoklady pro výstavbu vymezením zastavitelných ploch a jejich podporou nezbytnou veřejnou infrastrukturou, čímž se vytváří plnohodnotné podmínky dalšího rozvoje obce.

Udržitelný rozvoj území je periodicky sledován a hodnocen v územně analytických podkladech, resp. jejich aktualizacích. U Přistoupimi hodnotí ÚAP jako slabý pilíř přírodní, ostatní pilíře kladně.

Rozbor udržitelného rozvoje území obce je začleněn do zadání územního plánu a v kapitole B3.b) „Vyhodnocení splnění požadavků zadání“ je komentován.

Současné záměry promítnuté do územního plánu uspokojují potřeby současné generace, ale i generací příštích (nepředpokládá se okamžitá realizace všech zastavitelných ploch). Podmínky života budoucích generací územní plán neohrožuje; budoucí další rozvoj obce ale může být ohrožen množstvím limitů v území (ochrannými pásmy produktovodů, plynovodů atd.), jak také konstatuje RURÚ.

Cíle územního plánování v tomto bodě jsou plněny, územní plán je s nimi v souladu.

(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.

Území obce je trvale předmětem zájmu územního plánování a jeho nástrojů (územně plánovací podklady, tj. územně analytické podklady s pravidelnou aktualizací, a územně plánovací dokumentace, tj. tento územní plán, který navazuje na předchozí ÚPD). *Soulad s tímto cílem územního plánování je zajištěn.*

(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.

Jde o princip územního plánování a ÚP jako dokumentu, že je třeba sladit v území zájmy soukromé a veřejné. Orgán územního plánování zde prostřednictvím své role pořizovatele a také autorizovaný projektant dbají o ochranu veřejných zájmů (vyjádřených zejm. ve stanoviscích dotčených orgánů). *Tento cíl územního plánování je naplňován.*

(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.

Územní plán je v souladu s předmětným cílem územního plánování, jak je doloženo na jiných místech odůvodnění: ochrana hodnot území je požadována v zadání a splnění zadání je předmětem kapitoly B3 odst. b) a předmětem kapitoly A2 územního plánu a příslušné části odůvodnění. Účelné využití zastavěného území je pak vyloženo v odůvodnění v kapitole B2 odst. f).

(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, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. 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 výslovně nevylučuje.

Územní plán bere v úvahu ustanovení tohoto paragrafu, je zohledněno ve stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. *Cíl územního plánování je splněn.*

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Institut nezastavitelného pozemku se týká jen území obce, která nemá vydaný územní plán. *Cíl územního plánování je splněn.*

§ 19 stavebního zákona

Úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Zjišťování a posuzování stavu území a jeho hodnot je předmětem územně analytických podkladů. Ty byly použity jako podklad pro ÚP, doslovně je RURÚ citován i v zadání ÚP. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Koncepce rozvoje území je předmětem kapitoly A2 a urbanistická koncepce kapitoly A3 výrokové části, viz též příslušné odůvodnění v kapitole B2 e). *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

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,

Všechny navrhované změny v území promítnuté do územního plánu byly pečlivě zváženy z těchto hledisek a také jsou prověřovány dotčenými orgány, sledujícími veřejné zájmy i nepřekročitelnost určitých limitů území. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,

Není v možnostech územního plánu stanovovat v celé škále tyto požadavky – na to existují i další nástroje územního plánování. V rámci možností legislativy pro tento typ územně plánovací dokumentace jsou u všech ploch změn navrženy regulativy, tj. podmínky využití území, a podmínky prostorového uspořádání pak zejm. u nových zastavitelných ploch. Zastupitelstvo obce nestanovilo, že má územní plán obsahovat prvky plánu regulačního, proto nelze některé architektonické požadavky v ÚP stanovovat. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,

Stávající charakter a hodnoty území jsou zohledněny ve formulovaných podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání, ale také v samotném vymezení zastavitelných ploch (lokalizace, rozsah). Podmínky pro umístění staveb jsou určeny v míře, již umožňuje územní plán, který pracuje s plochami a stavby neumísťuje. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Etapizace není v územním plánu stanovena. Jde o poměrně malý rozvoj a není důvod určovat pořadí realizace jednotlivých zastavitelných ploch. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,

Požadavek je v nezastavěném území řešen prostřednictvím § 18 odst. 5 stavebního zákona. Také v zastavěném území mohou všechny nezbytné prvky technické infrastruktury být umístovány ve všech plochách. V území se nevyskytují areály nebo provozovny, které by vyžadovaly pro případ katastrofy vytvoření speciálních územních podmínek. Stejně tak ani přírodní katastrofy se v takovém rozsahu nepředpokládají, i když například nenadálé přivalové deště mohou být akutním problémem prakticky kdykoliv a kdekoliv

a územní plán pak může leda umožnit odstraňování jejich důsledků. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Hospodářský potenciál Přistoupimi je slabý, disponuje jen omezeným rozsahem výrobních ploch. Nicméně i v těch je možné flexibilně přizpůsobovat jejich využití aktuálním podmínkám a hospodářským změnám. Ekonomické aktivity je navíc možné provozovat i v dalších plochách s rozdílným využitím území (v plochách smíšených obytných i v plochách bydlení – zejména pro menší rodinné hospodaření), což vytváří dobrý záložní plán pro nepříznivé hospodářské situace. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,

Obnova a rozvoj sídelní struktury nejsou tématem řešení územního plánu. Přistoupim je tvořena jen jedním sídlem, jež je dlouhodobě stabilizované. Kvalitní bydlení je ovšem prioritním předmětem, jímž jsou záměry v územním plánu motivovány. Vymezují se nové zastavitelné plochy pro bydlení a pro některé z atributů kvalitního bydlení (stabilizace občanské vybavenosti, funkční systémy dopravní a technické infrastruktury atp.) vytváří ÚP vhodné územní podmínky. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Každá změna v území, bude-li realizována, bude vyžadovat finance z veřejných rozpočtů (a ne-li přímo při realizaci, pak například při provozu určitých zařízení a ploch). Územní plán pro sebe pořizuje obec, a tak dbá, aby v něm figurovaly záměry, které jsou také z hlediska rozpočtu obce proveditelné (včetně využití institutu PPP, tedy spolupráce veřejného a soukromého sektoru). *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Civilní ochrana obyvatel není speciálním předmětem řešení územního plánu. Příslušný orgán neuplatnil v zadání své požadavky. Přesto návrh stabilizuje plochy, například plochy sportovní vybavenosti, občanské vybavenosti, které mohou být využity i v případě mimořádných událostí pro nouzové ubytování, skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci, pro realizaci záchranných, likvidačních a obnovovacích prací, instalaci zdrojů nouzového zásobování vodou a elektrickou energií atp. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

Žádná z ploch na území obce nevyžaduje nutně tento typ zásahů. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

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,

Pro územní plán nebyla v zadání stanovena povinnost posoudit návrh z hlediska vlivů na životní prostředí. SEA se nezpracovávala. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Na území obce se nevyskytují speciální plochy pro využívání přírodních zdrojů (zejm. těžba nerostných surovin). *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Tento úkol má zajišťovat zachování udržitelného rozvoje území v souladu s nejnovějšími poznatky a trendy úzce souvisejících jmenovaných oborů, ale i s ohledem na další vědní obory. Jedním z nástrojů tohoto souladu je nastavení všech procesů pořízení ÚPD (včetně zejména respektování stanovisek dotčených orgánů,

v jejichž gesci jsou příslušné jmenované oblasti a ochrana veřejných zájmů v nich, včetně splnění požadované kvalifikace zaangażovaných osob atd.), tak aby výsledek směřoval k žádoucímu cíli. Je tak plněno i v tomto územním plánu. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostí stanovými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Vyhodnocení vlivu na životní prostředí, tedy v rámci celkového vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, se nezpracovává. (Viz stanovisko dotčeného orgánu uplatněné při projednání zadání.) *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

Soulad s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Tento požadavek koresponduje s cílem územního plánování č. 4, viz výše, odkud vyjímá jen jednu podmnožinu hodnot. Viz tam uveřejněné odkazy na další části návrhu i odůvodnění. Architektonické a urbanistické hodnoty území jsou specifikovány v ÚAP a v územním plánu jsou chráněny. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

Soulad s požadavky na ochranu nezastavěného území

Požadavek na ochranu nezastavěného území koresponduje s cílem územního plánování č. 4, viz výše. Rozsah nezastavěného území je zmenšen o zastavitelné plochy, které zajišťují možnost růstu obce, vytvářejí předpoklady pro výstavbu (cíl územního plánování č. 1). Chráněny jsou plochy s nejkvalitnější zemědělskou půdou. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

c) Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán je pořizován v souladu se stavebním zákonem a s jeho prováděcími předpisy. Stejně jako formální stránka, pořizování územního plánu, tak také jeho obsah (jak výrokové části, tak odůvodnění) má strukturu a další náležitosti dané stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami.

Pořizovaný územní plán Přistoupimi je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

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

Požadavky zvláštních předpisů byly zakotveny v požadavcích v zadání územního plánu (viz jejich splnění v kapitole B3 odst. b).

Zde jsou uvedeny změny v dokumentaci po společném jednání vycházející ze stanovisek dotčených orgánů. Další vyhodnocení souladu s uplatněnými stanovisky bude pořizovatelem zpracováno v kapitole B4. odst. b). po společném jednání a veřejném projednání v dokumentaci pro vydání.

Krajská správa a údržba silnic a Krajská hygienická stanice Středočeského kraje požadují u zastavitelných ploch situovaných u silnic splnění limitních hladin hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorech staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb. / Požadavek byl doplněn do výrokové části územního plánu. Jeho splněním bylo podmíněno využití lokality Z1 a Z2.

Krajský úřad Středočeského kraje nesouhlasí s nezemědělským využitím lokality 3 (nyní Z3). / Lokalita, včetně související plochy veřejné zeleně Z5 (nyní K5) byla z územního plánu vyjmuta.

MERO ČR, a. s., požaduje, aby lokality (8 a 9, nyní Z8 a Z9) byly ve svém využití podmíněny projednáním a odsouhlasením vlastníkem a provozovatelem zařízení (ropovod a optický kabel). / Je doplněno do výrokové části územního plánu. Při druhém veřejném projednání byl požadavek rozšířen i na lokalitu Z10, která ovšem nejspíše neleží v ochranném pásmu, nicméně požadavek byl do výrokové části doplněn.

B2. NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4

Z textů uvedených v předchozí kapitole vyplývá, že územní plán je v souladu s politikou územního rozvoje ČR a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, dále v souladu s cíli a úkoly územního plánování, v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a dále že soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, tj. se stanovisky dotčených orgánů, bude proveden po společném jednání.

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

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně vlivů na životní prostředí se nezpracovává.

c) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Stanovisko je uvedeno v kapitole týkající se zadání. Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

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

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Následující text v bodech 1–10 je členěn podle obsahu textu výrokové části návrhu územního plánu. Jako bod 11 je přidán přehled limitů vyskytujících se v řešeném území.

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území se vymezuje tímto územním plánem jako jeho povinná součást. Při vymezení se vychází z § 58 stavebního zákona, který definuje způsob vymezení zastavěného území a typy pozemků, které se do něho zahrnují. Takto je vymezeno i zastavěné území Přistoupimi, sestávající z několika dílčích těchto území.

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území obce

Základní koncepce rozvoje obce je založena na péči o všechny tři pilíře udržitelného rozvoje, třebaže ne všechny mají na území obce rovnoměrnou váhu. V rozboru udržitelného rozvoje jsou negativně hodnoceny podmínky pro příznivé životní prostředí, zatímco územní podmínky pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel jsou hodnoceny pozitivně. RURÚ byl začleněn do schváleného zadání ÚP, je tedy komentován v kapitole B3.b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání.

Pilíř sociální je naplňován především návrhem zastavitelných ploch pro bydlení včetně souvisejících veřejných prostranství a stabilizací či návrhem nových ploch občanského vybavení. Potřeba nových ploch pro bydlení je evidentní z demografického vývoje obce, o čemž je pojednáno v kapitole B2 odst. f).

Pilíř hospodářský je naplněn stabilizací stávajících ploch umožňujících ekonomické aktivity. Nové plochy se nenavrhují, jejich umístění ve vazbě na zastavěné území obce tvořené převážně pozemky pro bydlení, by degradovalo kvalitu bydlení. Ostatně bez napojení na vodovodní síť je nevhodné výrobní provozy zakládat.

Pilíř životního prostředí je založen na ochraně stávajících prvků zeleně v krajině (plochy lesa a další plochy mimolesní zeleně, zejm. kolem vodoteče) a ploch vodních a dále na návrhu prvků ekologické stability.

Dále rozvoj území obce reflektuje dosavadní rozvojové trendy, které jsou příznivé a zajišťují zatím pozitivní parametry demografické skladby obyvatel.

Přistoupim je také zahrnuta do rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. S tím opět souvisí tlak na rozvoj bydlení, přičemž pracovní příležitosti a vybavenost naplňuje dobře dostupná metropole. Základní koncepce rozvoje obce je ovšem nezanedbávat rozvoj potřebné veřejné infrastruktury, resp. generálně se územní plán snaží vytvářet územní podmínky pro další vyvážený rozvoj území obce.

Verbálně stanovená koncepce rozvoje je promítnuta do území prostřednictvím koncepce urbanistické – viz dále.

Ochrana a rozvoj hodnot

Hodnoty kulturní, přírodní a civilizační jsou specifikovány v územně analytických podkladech, viz např. výkres hodnot, a slouží jako podklad pro zpracování rozboru udržitelného rozvoje území, ale jsou podkladem i pro územní plán. Ochrana hodnot je pak vyjádřena v podmínkách využití ploch a v rozmístění a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (včetně zapracování prvků ÚSES do územního plánu), jiné nástroje územní plán ani nemá. Všechny specifikované hodnoty jsou umístovány v takových plochách, které mohou zajistit ochranu, případně další rozvoj těchto hodnot.

Zdrojem požadavků na ochranu a rozvoj hodnot jsou také zásady územního rozvoje, jejichž splnění je komentováno na jiném místě odůvodnění (kapitola B1.a).

Hodnoty jsou uvedeny v koordinačním výkresu (někdy i jako limity), textem pak v závěrečné subkapitole komplexního zdůvodnění přijatého řešení, kde je podán souhrn limitů v území, z nichž mnohé jsou současně hodnotami území.

3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice

Urbanistická koncepce rozvíjí základní koncepci rozvoje území obce do podoby vyjádřitelné graficky, ve výkresové části územního plánu, z níž je urbanistická koncepce také dostatečně čitelná a rozeznatelná. Vyjádřena je prostřednictvím jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Je projekcí základní koncepce rozvoje (jež je formulována zejména verbálně) do mapy, terénu, do souvislostí stávajících ploch a jejich funkcí, je limitována limity ve využití území atd.

Kromě vymezení a zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití územní plán také rozlišuje plochy stabilizované, tedy stavové, s neměnným současným stavem, a plochy rozvojové, zastavitelné. Ty zásadně navazují na zastavěné území tak, aby sídla byla udržována kompaktní, aby nevznikaly místně odloučené lokality. Také jsou vymezeny další změnové plochy (pro zeleň).

V případě větších zastavitelných ploch (nad 2 hektary rozlohy), bude urbanistická koncepce rozpracována podrobněji v územní studii, která také pro tu kterou lokalitu vymezí veřejná prostranství.

Urbanistická koncepce je zřetelná zejména ve výkresové dokumentaci územního plánu. Je z toho zřejmé zejména, že další rozvoj respektuje stávající urbanistickou strukturu, že na ni navazuje, že se soustřeďuje do rovinatých partií směřujících k severu k Českému Brodu, že ponechává intaktní plošiny nad jižními partiemi sídla (které jsou jednak těmi nekvalitnějšími zemědělskými půdami, jednak ztrácejí kontakt se samotným sídlem, jsouce prostorově oddělené, těžko by byly obslužitelné dopravní a technickou infrastrukturou), že opouští zaměření na výrobu a plochu (lokalita Z2) deklaruje jako obytnou.

Jednotlivé zastavitelné plochy (a další vymezené plochy) jsou odůvodněny a komentovány v následujícím textu. Komentáře všech lokalit pro bydlení jsou založeny na pracovních skicích v měřítku 1 : 2 000, které si projektant pro každou větší lokalitu zpracoval. Skici, vyjadřující náměty na zástavbu, parcelaci atd., však jsou interním materiálem a zde nejsou publikovány. U každé lokality jsou uvedeny také limity týkající se těchto ploch.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán využívá plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou definovány ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., resp. jejich podrobnější členění (v tzv. druhé úrovni) jak požaduje metodický pokyn Standard vybraných částí územního plánu (MMR, 2019). Podrobně je o jednotlivých plochách pojednáno dále v subkapitole 6.

Vymezení zastavitelných ploch

Lokalita Z1 (B1 – plochy bydlení individuálního)

- **Důvod vymezení:** Plocha je do návrhu zařazena na základě původní ÚPD, kde byla vymezena. Plocha je jednou ze tří největších rozvojových ploch, plní požadavky na rozvoj sociálního pilíře udržitelného rozvoje, je určena především pro bydlení v rodinných domech.
- **Komentář:** Plocha je pokračováním stávající zástavby v klínu vymezeném silnicí III. třídy a místní komunikací zajišťující dopravní obsluhu stávající nemovitosti a plochy ČOV. Plocha se sice trochu už vymyká zastavěnému území Přistoupimi, ale není reálný důvod ji z územního plánu vypouštět

a narušovat kontinuitu územně plánovací činnosti. Lokalita má rozlohu, která vede k vymezení veřejného prostranství podle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., proto je také pro lokalitu předepsána územní studie, která veřejné prostranství vymezí. Stejně tak studie prověří možnosti dopravní obsluhy (z místní komunikace vedoucí k ČOV, nebo ze silnice III/3303) Lokalita je dobře dopravně přístupná i z hlediska hromadné dopravy (zastávka v přímém kontaktu s lokalitou). Lokalita leží na samém okraji sídla, měla by vytvářet měkký přechod do krajiny, vhodné je proto využití pro rodinné domy v zahradách. Lokalita pojme cca 15–18 pozemků pro rodinné domy. Při využití pozemku je třeba zohlednit vodoteč, zachovat tedy potřebný manipulační prostor podél potoka (§ 49 odst. 2 vodního zákona) a respektovat trasu biokoridoru.

- *Limity:* OP silnice III. třídy. Trasa prvku ÚSES. Prostor pro správu vodního toku.

Lokalita Z2 (BI – plochy bydlení individuálního)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě původní ÚPD, kde byla ovšem vymezena jako plocha smíšená výrobně obslužná. Tento územní plán ji vymezuje jako plochu bydlení. Plocha je výrazným koncepčním záměrem ve prospěch podmínek pro sociální soudržnost obyvatel obce.
- *Komentář:* Plocha přirozeně využívá území vymezené stávající zástavbou a trasami komunikací. V předchozím územním plánu obce byla vymezena pro funkce výrobní. To není využití v kontaktu s obytnou klidnou zónou vhodné, navíc chybí připojení na vodovod. Proto je plocha vymezena pro bydlení. Může jít jak o rodinné domy, tak o domy bytové. Její kapacita je kolem 17–20 rodinných domů. Součástí lokality podle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. bude veřejné prostranství v potřebné rozloze. Jeho přesnou lokalizaci určí územní studie. Dopravně bude plocha přístupná ze stávající místní komunikace, jež ji na západě vymezuje, nebude mít samostatný vjezd ze silnice III. třídy. Plocha je limitována zejména trasou vysokotlakého plynovodu a blízkostí silnice I. třídy, od níž je třeba vyřešit odclonění prostřednictvím navazující plochy zeleně Z3.
- *Limity:* Trasa VTL plynovodu s OP. Ochranná pásma silnic. Trasa radioreléového paprsku.

Lokalita Z3 (BI – plochy bydlení individuálního) – po společném jednání byla plocha z návrhu vyjmuta

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě požadavku obce. Plocha je výrazným koncepčním záměrem přispívajícím k rozvoji obce, podporuje rozvoj podmínek pro sociální soudržnost obyvatel obce.
- *Komentář:* Plocha je v podstatě poslední větší rozvojovou plochou, kterou umožňují územní podmínky, značně limitované průběhem tras různých nadzemních i podzemních vedení. I tato plocha je vymezena ve výšce trasy plynovodu a elektrického vedení. Funkčně jde o plochu bydlení, která kompozičně reflektuje sousední plochy založené na dlouhých trasách severojižně orientovaných ulic. Stejně tak nejspíše páteří této lokality bude podobná ulice oboustranně obestavěná. Vzhledem k rozsahu plochy je pro ni také předepsána územní studie, která však nemusí vymezovat potřebné plochy veřejných prostranství (§ 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.), neboť tuto funkci plní plocha sídelní zeleně Z5, vymezená trasou plynovodu a vytvářející cézuru mezi plochou návrhovou a stávající stabilizovanou zástavbou. Dopravně je lokalita přístupná ze silnice III/10814 z prostoru u hřbitova, kde se už dnes ze silnice odpojuje účelová komunikace. Současně by mohla být také připojena na severojižní místní komunikaci obsluhující zastavěné území východně od lokality (jako pomocné, záložní spojení). Protože je lokalita vystavena západním větrům a přímému kontaktu s poli, ale také blízko frekventované komunikaci, navrhuje se pás zeleně kolem lokality – mohl by jít o užitkovou zeleň, kupříkladu o sady, které jsou pro zdejší krajinu typické. Lokalita by mohla pojmut kolem 30 rodinných domů.
- *Limity:* Ochranné pásmo produktovodu Čepro. Radioreléová trasa. OP VTL plynovodu.

Lokalita Z4 (BI – plochy bydlení individuálního)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení v původní ÚPD (změna č. 2 ÚPO).
- *Komentář:* Plochu je možné chápat jako proluku v zastavěném území. Jde o zahradu, která by mohla být využita pro jeden rodinný dům. Je třeba zohlednit vodoteč, tj. zachovat manipulační prostor podél potoka (§ 49 odst. 2 vodního zákona), prostor navíc slouží coby trasa biokoridoru.
- *Limity:* Trasa radioreléového paprsku. Ochranná zóna lesa (50 m). Trasa prvku ÚSES.

Lokalita Z5 (BI – plochy bydlení individuálního)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě vymezení v původním územním plánu obce.
- *Komentář:* Pozemek, jímž je plocha tvořena, je dle KN ovocný sad, jehož majitelé jsou tíž, kteří vlastní pozemky a nemovitost při jižní straně lokality. Právě přes tyto pozemky je lokalita přístupná – sama vlastní dopravní přístup nemá. Při využití pozemku je třeba zohlednit vodoteč, zachovat tedy potřebný manipulační prostor podél potoka (§ 49 odst. 2 vodního zákona) a respektovat trasu biokoridoru.
- *Limity:* Ochranná zóna lesa (50 m). Trasa prvku ÚSES. Prostor pro správu vodního toku.

Lokalita Z6 (OV – plochy občanského vybavení veřejného)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě požadavku obce, která je dnešním uživatelem. Návrh zajistí širší škálu využití plochy oproti současnému.
- *Komentář:* Plocha sloužila jako fotbalové hřiště. Fotbalový klub však svou činnost ukončil a plocha je využívána jen sporadicky hostujícími fotbalisty. Obec má zájem využít lokalitu pro umístění například mateřské školy, nové budovy obecního úřadu, univerzálních sportovních hřišť apod. Současně je z plochy přístupný bezprostředně vedle se rozkládající židovský hřbitov, který je nemovitou kulturní památkou. Přístup je přes jeden mostek přes Jalový potok i ke hřišti, i ke hřbitovu. Právě těsný kontakt s touto památkou vyžaduje citlivé urbanistické i architektonické řešení celého prostoru i na něm umístěných staveb. Proto se tyto stavby vymezují jako architektonicky a urbanisticky významné (viz též kapitola A11 výrokové části a příslušné odůvodnění).
- *Limity:* Ochranná zóna lesa (50 m). Trasa prvku ÚSES. Sousedství nemovité kulturní památky – židovského hřbitova (pam. č. 26168/2-3468).

Lokalita Z7 (OV – plochy občanského vybavení veřejného)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě požadavku obce. Plocha by mohla uspokojit požadavek na umístění mateřské školy, tedy významného prvku veřejné infrastruktury, který přispívá k naplnění pilíře sociální soudržnosti.
- *Komentář:* Plocha je dnes součástí „výrobního areálu“, který je využíván spíše extenzivně a jehož plné využití je problematické z hlediska nedořešených majetkových vztahů (jiní majitelé budov a pozemků atd.). Rozhodně by nevedlo z tohoto areálu část vymezit pro umístění mateřské školy.

Problematické bude vyřešit dopravní přístup (stávající místní komunikace na východě je velmi široce limitovaná a přístup přes areál, z něhož se plocha vymezuje, také není ideální).

- *Limity:* Území s archeologickými nálezy.

Lokalita Z8 (WT – plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě požadavku obce.
- *Komentář:* V těchto místech vždycky vodní plocha bývala (šlo patrně o nádrž na náhonu mlýna). Je zachycena už v mapě stabilního katastru. Vodní plocha může plnit mnohé funkce užitkové (stabilizace vodních a odtokových poměrů v území, mikroklimatická funkce) i prostorotvorné a estetické.
- *Limity:* Ochranné pásmo ropovodu Družba.

Lokalita Z9 (BI – plochy bydlení individuálního)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena projektantem pro ucelení urbanistické struktury v této partii sídla.
- *Komentář:* Plocha (v KN orná půda) je dnes využívána jako zahrada k přilehlé nemovitosti. Takto může sloužit i nadále, a proto ji ÚP zahrnuje do ploch bydlení. Má ovšem dostatečnou rozlohu pro případné umístění jednoho rodinného domu. Ten by byl jen odrazem už existující zástavby na druhé straně místní komunikace.
- *Limity:* Ochranné pásmo ropovodu Družba. Trasa prvku ÚSES a manipulační pásmo kolem vodoteče.

Lokalita Z10 (BI – plochy bydlení individuálního)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě žádosti majitele, se souhlasem obce.
- *Komentář:* Plocha rozvíjí urbanistickou osu podél komunikace směrem na jih, dorovnává (ani ne úplně) zastavění z druhé strany silnice.
- *Limity:* Ochranné pásmo ropovodu Družba. Ochranné pásmo silnice III. třídy.

Vymezení ploch přestavby

Podle § 2 odst. 1 písm. I stavebního zákona jsou plochami přestavby plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.

Tuto definici doslova nesplňují vymezené zastavitelné plochy, třebaže jsou zde lokality, v nichž dochází ke změně způsobu využití v zastavěném území (plochy Z6 a Z7), ale nebyla na nich zástavba, resp. nejde o znehodnocené území. Teprve dodatečně, pro druhé veřejné projednání, byla zapracována lokalita P1, na níž stojí budova, s níž se počítá pro nové využití.

Lokalita P1 (OV – plochy občanského vybavení veřejného)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě požadavku obce.
- *Komentář:* Plocha přímo přiléhá k pozemku obecního úřadu a mohla by tak být využita pro rozšíření veřejného občanského vybavení, konkrétně obec uvažuje o využití pro mateřskou školu, přinejmenším do doby, než bude možné ji zrealizovat v příhodnějším místě. Zařazení této lokality je tak odrazem snah obce řešit pro ni aktuální problematiku.
- *Limity:* Nezcizštěny.

Vymezení systému sídelní zeleně

Územní plán stabilizuje systém sídelní zeleně, který je dosti čitelný, neboť je silně vázán na veřejná prostranství (tedy jde o stabilizaci veřejných prostranství). To se týká především historického centra sídla, některých prostorů kolem potoka a okrajových partií, které přecházejí do krajiny.

Dále do systému zeleně uvnitř sídel pochopitelně přispívají soukromé zahrady jako součásti ploch bydlení nebo ploch smíšených obytných. Přínos dalších ploch s rozdílným způsobem využití už je mnohem menší. Také tyto plochy územní plán stabilizuje tak, aby zeleň mohla nadále být funkční součástí sídla.

Kromě toho se i nové plochy zeleně navrhují: jednak jako explicitně vymezené plochy sídelní zeleně (viz dále plochy K1–K4), jednak v rámci zastavitelných ploch (soukromé zahrady), přičemž v plochách větších než dva hektary musí být vymezena veřejná prostranství o příslušné velikosti (§ 7 vyhl. č. 501/2006 Sb.), v nichž lze také předpokládat výrazný podíl zeleně. Týká se to lokalit Z1 a Z2.

Sídelní zeleň by měla být plochou poměrně flexibilní: bližší využití a například způsob výsadby té které plochy se musí přizpůsobit urbanistickému kontextu, hlavní funkci plochy atd. Jde o detail, který nemůže určovat územní plán, ale je v rukách zahradního architekta, nebo alespoň zkušeného zahradníka.

V územním plánu se vymezují tyto plochy sídelní zeleně:

Lokalita K1 (ZS – plochy zeleně sídelní)

- *Důvod vymezení:* Plocha zeleně je vymezena jako vegetační doprovod vodního toku Jalového potoka. Zároveň bude plnit funkci izolační mezi obytnou zástavbou a také funkci ekostabilizační, neboť tudy vede místní biokoridor.

Lokality K2 a K3 (ZS – plochy zeleně sídelní)

- *Důvod vymezení:* Zeleň zde má vyloženě funkci ochrannou a izolační na rozhraní mezi plochami pro bydlení a plochou dopravní, tedy silnicí. Detailní návrh zeleně je třeba přizpůsobit místní situaci, například plocha K3, která odděluje plochy bydlení od velmi frekventované silnice I. třídy, by mohla být i terénně tvarovaná (ochranný protihlukový val).

Lokalita K4 (ZS – plochy zeleně sídelní)

- *Důvod vymezení:* Plocha byla už v původním územním plánu vymezena jako plocha sídelní zeleně. Toto zařazení do funkčních ploch je tedy zachováno i v novém ÚP. Plocha může nést několik funkcí. Není jen zelení izolační a ochrannou (silnice vs. plochy bydlení), ale vzhledem ke své velikosti může

plnit i funkce rekreační (pobytová zeleň, umístění sportovišť) pro nejbližší obytnou zástavbu, které taková zařízení chybějí).

Lokalita K5 (ZS – plochy zeleně sídelní) – byla vyjmuta po společném jednání

- *Důvod vymezení:* Plocha využívá césuru mezi zastavěným a územím a zastavitelnou plochou č. 3. Toto území je ve svém využití limitováno trasou VTL plynovodu a jeho ochranných pásem. Je proto vhodné je využít pro výsadbu zeleně (opět s respektem k podzemním vedením) a pro zřízení různých sportovních a herních prvků, určitých zón pro dospělé, větší děti a naopak menší děti s rodiči. Mohla by tak být vytvořena místa frekventovanější a naopak místa klidová. Plochu by ve vazbě na řešení lokality č. 3 měla řešit územní studie alespoň do úrovně určitého funkčního zónování. Detail pak bude na prováděcí dokumentaci.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Dopravní infrastruktura

ÚP definuje koncepci dopravní infrastruktury v členění na jednotlivé druhy doprav, přičemž se zde uplatňují jen pozemní komunikace.

Silniční doprava | Silniční síť tvoří tyto silnice I., II. a III. třídy:

- Silnice I. třídy č. 12 Praha – Běchovice – Újezd nad Lesy – Úvaly – Kolín. Silnice zajišťuje radiální spojení do Prahy. Silnice vznikla poměrně bezohledně vůči stávající zástavbě Přistoupimi, byla „protlačena“ prolukou v zástavbě. Dodnes je silnice velkým břemenem: je bariérou v celistvosti obce, silnou zátěží hlukovou a exhalační, zdrojem dopravních kolizí (například je přes ni zřízen úroňový přechod pro chodce) atd. Na této silnici vymezuje územní plán koridor KD1 v šířce 50 m (25 m na každou stranu od osy stávající silnice I/12). Jde o požadavek ministerstva dopravy k zadání územního plánu. Tento koridor má zajistit realizaci stavby „I/12 Úvaly – Kolín, uspořádání 2+1“. Na úseku cca 29,5 km je navrženo 14 úseků pro zřízení silnice třípruhové kategorie S 14/80. Ta má umožnit plynulejší dopravu s možností předjíždění a bezpečnější křižovatky, zejména odbočování vlevo. Investorem akce je ŘSD, stavba by měla být ukončena v r. 2027.
- Silnice II. třídy č. 108 odpojení od silnice I/12 – Krupá – Kostelec nad Černými lesy – Konojedy – Stříbrná Skalice. Silnice zajišťuje severo-jihní spojení a propojuje silnice I/12 a I/2. Územní plán Českého Brodu navrhuje východní obchvat města s připojením na silnici I/12 a další návazností na II/108. Územní plán proto vymezuje koridor KD2 pro umístění MÚ křižovatky a pro novou trasu silnice II/108 v délce cca 600 m na jih od MÚ křižovatky.
- Silnice III. třídy. č. 1131 přichází od severu z centra Českého Brodu a ústí do křižovatky se silnicí I/12. Silnice III/3303 přichází od východu z Bylan, přes Liblice a zaústí do silnice III/1131 v severní části Přistoupimi. Silnice III/10815 navazuje na křižovatce silnic III/1131 a I/12 a pokračuje na jih do centra Přistoupimi. Silnice III/10814 centrem Přistoupimi prochází ze západu od Tuchorazi a na východě končí s křižovatkou se silnicí II/108 a dále pokračuje jako III/10812 do Kšel. Žádné úpravy na těchto silnicích územní plán nenavrhuje.

Zatíženost silnic odpovídá jejich významu a zatřídění. Nejsilnější provoz je pochopitelně na I/12 (přes 11 tisíc vozidel za den v úseku do Českého Brodu, dále na Kolín je to kolem 8,5 tisíc vozidel) a na II/108 (3,3 tisíc vozidel). Silnice III. třídy v prostoru Přistoupimi do sčítání dopravy ani nebyly zahrnuty. Přesto původní územní plán z roku 1999 obsahuje východní obchvat Přistoupimi, spojující silnice I/12 a II/108. Toto spojení ale už existuje, není důvod pro průjezd obcí. Jako zbytečný byl proto obchvat z územního plánu vyjmut, ačkoli v ÚAP je hodnocen pozitivně jako příležitost vedoucí ke zlepšení obytného prostředí obce.

Územní plán se nezabývá závadami a různými druhy úprav na komunikacích – ty jsou vždy řešitelné v souladu s územním plánem, v souladu s regulativy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Na nadřazené silniční síti se vymezují:

- koridor CNU-KD1 určený pro veřejně prospěšnou stavbu rozšíření silnice I/12
- koridor CNU-KD2 určený pro výstavbu mimoúrovňové křižovatky silnic I/12 a II/108 se související změnou trasy silnice II/108

Místní komunikace | Navazují na základní silniční síť a zajišťují obsluhu jednotlivých nemovitostí. Některé místní komunikace, zvláště ve vesnických místních částech, vyúsťují do účelových komunikací, zemědělských cest.

Územní plán vymezuje místní komunikace v rámci větších zastavitelných ploch, pro které je předepsána územní studie. Ta určí přesně vymezení veřejného prostranství obsahujícího také místní komunikace. Pokud se studie nevypracuje, pak komunikaci vymezí projektová dokumentace k územnímu řízení.

Územní plán dále definuje dopravní obsluhu místními komunikacemi pro všechny navrhované zastavitelné plochy a dokládá tak, že vymezení těchto ploch je z hlediska dopravního možné.

Dále se v územním plánu navrhuje úprava nevyhovujících úseků stávajících místních komunikací, a to většinou z důvodů šířkových parametrů. Přesné řešení je nad rámec územního plánu a je ponecháno pro projektovou dokumentaci.

Účelové komunikace | Síť účelových komunikací (zejm. polních a lesních cest) je součástí příslušných ploch s rozdílným způsobem využití (zejm. plochy zemědělské a plochy lesní). Některé z nich jsou vyjádřeny vymezením jako plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (ty, které v katastru nemovitostí figurují jako komunikace). Dalšími účelovými komunikacemi (v souladu se zákonem o pozemních komunikacích) jsou pozemní komunikace v uzavřeném prostoru nebo objektu (tedy vnitroareálové komunikace) – ty nejsou vymezeny vlastní plochou, ale jsou součástí příslušné plochy s rozdílným způsobem využití, v níž se nacházejí (tedy např. plochy výroby a skladování). Nové účelové komunikace se nenavrhují, jejich revizi, případně návrh nových by měly optimálně zpracovat komplexní pozemkové úpravy.

Doprava v klidu | Parkování a odstavování vozidel je řešeno na příslušných pozemcích obytné zástavby, případně zástavby ostatní. To je základní princip – každý si řeší parkování a odstavování vozidel na svém pozemku. Krátkodobé odstavování vozidel je pak možné při okrajích průtahů silnic a na veřejných prostranstvích (centrum obce). Deficit parkovacích míst zde není – plochy určené pro parkoviště se nenavrhují.

Hromadná doprava | Hromadnou dopravu obyvatel obce do škol, za prací, za nezbytnými službami apod. zajišťuje autobusová doprava. Jde o linky č. 422 (Kolín, Nádraží – Český Brod, žel. st., jezdí zejm. v době špiček v hodinových intervalech, o víkendu jen třikrát denně), č. 659 (Kostelec nad Černými lesy, nám. – Český Brod, žel. st., jezdí zejm. v době špiček v hodinových intervalech, o víkendu jen dvakrát denně) a č. 660 (Kostelec nad Černými lesy, nám. – Český Brod, jezdí zejm. v době špiček v hodinových intervalech, o víkendu jen dvakrát či třikrát denně). Jde o pražskou integrovanou dopravu.

V Přistoupimi jsou dvě zastávky: Přistoupim (situovaná blízko historického centra, obsluhuje zástavbu jižně od I/12) a Přistoupim, rozc. (v severní části sídla při silnici do Českého Brodu, obsluhuje zástavbu severně od I/12).

Územní plán tuto koncepci zachovává. Územní podmínky jsou dostatečné pro další rozvoj hromadné dopravy (další spoje).

Pěší a cyklistická doprava | Pohyb pěších se odehrává po místních komunikacích a průtazích silnic a dalších veřejných prostranstvích. Některé z těchto prostorů jsou vybaveny chodníky, ale i části průtahů chodníky vybavené nejsou. Žádná značená turistická trasa obcí neprochází. Pro pěší se navrhuje zřídit „malý turistický okruh“ kolem lokality V šancích. Části této trasy už v minulosti fungovaly a mohlo by jít o vítaný příspěvek ke každodenním rekreačním aktivitám obyvatel. Ti totiž nemají příliš možností pro vycházky do okolní krajiny – ještě zbývá cesta od kostela na jih, která kdysi byla schůdná až k oboře a do Krupé. Dnes cesta v krajině končí a bohužel nevytváří žádný okruh.

Obcí prochází jedna značená cykloturistická trasa uváděná pod názvem SOS či Ovocná. Vede z Českého Brodu k západu, pak se stáčí na jih a na východ a přes Tucharaz, Přistoupim a Kšely míří dále směrem na Kolín. Na území Přistoupimi využívá silnici III. třídy č. 10814. Vzhledem k terénu se dá předpokládat dobré využití pro cykloturistiku i dalších silnic a místních komunikací.

Technická infrastruktura

Vodovod | V současné době je zásobování vodou individuální, tj. každý z vlastní studně. Kvalita vody je vyhovující, zatím je vody dostatek, a tak obec neplánuje výstavbu obecního vodovodu, na který by se připojilo jen minimum obyvatel a záměr by byl nerentabilní.

Základním dokumentem v oboru vodního hospodářství je „Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje“, kde se potvrzuje tato koncepce:

VODOVODY – zásobování pitnou vodou

Oproti Programu rozvoje vodovodů a kanalizací v okrese Kolín z roku 1997 nedošlo k žádné změně v zásobování obce pitnou vodou.

Obec Přistoupim (230 - 250 m n. m.) není v současné době zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Obyvatelé využívají ke svému zásobování pitnou vodou domovní a obecní studny. O kvalitě a vydatnosti těchto studní nemáme žádné údaje k dispozici.

x x x x x

Vzhledem k nízkému počtu obyvatel a vyšším investičním nákladům na realizaci vodovodu předpokládáme i do budoucna zásobování z individuálních zdrojů. Trvale je však třeba sledovat kvalitu vody ve využívaných studních a v případě, že nebude vyhovovat vyhl. 376/2000 Sb., kterou se stanoví požadavky na pitnou vodu, bude vhodné využít individuální úpravu vody, nebo si obyvatelé zajistí potřebné množství vody pro pitné účely ve formě balené pitné vody. Pozn.: Vyhláška 376/2008 Sb. je nahrazena vyhláškou Mzd č. 252/2004 Sb.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den x obyvatele cisternami ze zdroje Telecom. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z obecních studní, z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Kanalizace | Původní záměr směřoval k využití ČOV v Českém Brodě. Byl přehodnocen a obec si zřídila vlastní ČOV na svém území v severní části katastru. Splaškové vody jsou do ní odvedeny gravitační kanalizací s využitím čerpání. Tato upravená koncepce byla začleněna i do PRVKÚK. Územní plán je tedy s tímto koncepčním dokumentem plně v souladu. Citace z Plánu vodovodů a kanalizací Středočeského kraje:

Odvedení a čištění odpadních vod

Obec Přistoupim nemá vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Splaškové vody jsou zachycovány v bezodtokých jímkách a následně vyváženy na zemědělsky využívané pozemky.

Dešťové vody jsou odváděny částečně dešťovou kanalizací ve správě obce a částečně systémem příkopů, stuh a propustků do Jalového potoka nebo místní vodoteče.

x x x x x

V obci je uvažováno s výstavbou nové kanalizační sítě. S ohledem na členitost území, na kterém se obec rozprostírá, bude obec odkanalizována systémem tlakové kanalizace. Kanalizační síť v celkové délce 6,660 km bude vybudována z potrubí profilů DN 50 až DN 200.

Odpadní vody budou touto kanalizací přivedeny do kanalizační sítě města Český Brod+Liblice a odtud pak odváděny k likvidaci na ČOV Český Brod+Liblice. Odpadní vody ze 7 objektů budou zachycovány v bezodtokových jímkách a následně vyváženy k likvidaci na ČOV Český Brod+Liblice.

Stávající kanalizace bude nadále sloužit k odvádění dešťových vod.

Změnou je:

- změna místa čištění odpadních vod. Místo přečerpávání na ČOV Český Brod-Liblice se navrhuje vlastní – obecní ČOV Přistoupim.
- změna systému kanalizace. Navrhuje se kombinace gravitační splaškové kanalizace a přečerpávání splaškových vod z části obce Přistoupim do plánované gravitační splaškové kanalizace.

Orientační technické parametry:

Kanalizace: *Gravitační splašková kanalizace z plastových trub DN 250-300 o celkové délce cca 4,3 km. Čerpací stanice ČS1-ČS3. Kanalizační výtlačky z trub HDPE D 90-110, celková délka cca 1,7 km.*

ČOV mechanicko-biologická s jemnobublinovou aerací s D-N systémem pro 1 000 EO (300 pro Kšely).

Elektrická energie | Dodávky elektřiny jsou v území ORP zajišťovány rozvodnou soustavou VVN 110 kV, která je dále transformována na 22 kV v rozvodně Český Brod. Přes území Přistoupimi procházejí od rozvodny na severu tři vedení 22 kV. Na území Přistoupimi (či v jejím těsném kontaktu) jsou osazeny distribuční trafostanice. U všech trafostanic bylo označení zjištěno při terénních průzkumech.

- DTS zděná KO 0044
- DTS stožárová KO 0888
- DTS stožárová KO 0889
- DTS kiosková KO 1102
- DTS sloupová KO 1138

Pokrytí nárůstu zatížení se předpokládá ze stávajících trafostanic při současném postupném zvyšování jejich výkonu (rekonstrukce, posílení). V případě potřeby je ovšem možné vybudovat novou trafostanici v závislosti na technických podmínkách prakticky ve všech plochách. Týká se to samozřejmě nejvíce největších rozvojových lokalit Z1 a Z2. Přesné umístění trafostanic ale může určit až projektová dokumentace. Pro všechny jmenované velké rozvojové plochy je předepsána územní studie, jejíž součástí může být i ověření umístění případné nové trafostanice. V území jsou možné i různé zásahy do tras elektrického vedení – někde budou kabelizovány, někde vrchní vedení bude přeloženo apod., ale i to jsou detaily, které bude řešit příslušná projektová dokumentace a které nelze vždy předjímat v územním plánu.

Územní plán preferuje obecně kabelizaci všech nadzemních částí vedení v zastavěném území a zastavitelných plochách.

Plynovod | Přistoupim je jednou z pouhých čtyř obcí v ORP Český Brod, které jsou plynofikovány. Územím ORP vedou dvě trasy VVTL plynovodů, z toho jedna v jižní části území Přistoupimi – jde o tři trasy VVTL plynovodu; jako limity včetně svých ochranných pásem jsou zakresleny v koordinačním výkresu.

Od severu ovšem přichází VTL plynovod (který mj. zásobuje plynem i Český Brod), protíná severně od silnice I/12 území obce. Z tohoto plynovodu vede odbočka podél západní strany zastavěného území do regulační stanice (poblíž hřbitova), z níž je po sídle rozveden středotlaký plynovod. Všechny trasy jsou opět uvedeny v koordinačním výkresu. Na plynovodní síť lze napojit i další zastavitelné plochy.

Zpracovatel ÚP byl informován (e-mailové sdělení z 3. 9. 2019), že se v této oblasti připravují poměrně rozsáhlé změny koncepce sítě (např. změna VTL plynovodu na STL atd.). Momentálně jsou připraveny podklady pro schválení zadání projektové dokumentace. Podrobné informace je schopen poskytnout Ing. Karel Petřík (GasNet, s. r. o., Odbor správy DS-Čechy východ, Technik správy DS-Čechy východ, Pražská třída 702, 500 04 Hradec Králové, T +420 495 563 931, M +420 724 127 971, E karel.petrik@innogy.com). Pokud budou jen překlasifikována vedení plynu, nejde o územní průmět a není třeba v ÚP nijak řešit. Pokud z projektové dokumentace, která se teprve chystá, vyplyne potřeba vymezení nějakých ploch pro zařízení technické infrastruktury, bude třeba to řešit možná až ve změně územního plánu (podle rozsahu těchto ploch a jejich situování apod.). Pokud dojde ke změně VTL na STL plynovod, zmenší se ochranná pásma, což může mít vliv na vymezení některých ploch, ale to nelze v tomto okamžiku předjímat.

Dále územní plán, tak jak požadují ZÚR Středočeského kraje, vymezuje koridor P03 pro umístění veřejně prospěšné stavby VTL plynovodu Štolmíř-Svatbín (v územním plánu je v souladu s požadavky standardu vybraných částí územního plánu pojmenován CNZ-P03). Šířka koridoru je 600 m. Společnost GasNet poskytla (dne 3. 9. 2019) toto sdělení: Před lety byl záměr plynofikovat Kostelec nad Černými lesy a měla to být investice GasNet, s. r. o. Projekt byl dokončen, ale stavba se nerealizovala. Záměr je zakreslen v ZÚR. Momentálně není tato investice v investičním plánu společnosti GasNet, s. r. o. - koridor může teoreticky využít pro plynofikaci samo město Kostelec nad Černými lesy, ale to je asi nepravděpodobné. Záměr bude konzultován s městem Kostelec nad Černými lesy, jaká je jejich pozice k tomuto záměru. Pokud by došlo k oboustranné shodě nad opuštěním záměru stavby, tak požádá společnost GasNet, s. r. o., o výmaz tohoto koridoru. Více dostupných informací momentálně nemáme. (Kontaktní osoba je pan Zdeněk Nitka, GasNet, s. r. o., odbor strategie DS, specialista strategie DS, Klíšská 940, 401 17 Ústí nad Labem, T +420 475 325 168, M +420 724 263 435, E zdenek.nitka@innogy.com.)

Do územního plánu je také ze zásad územního rozvoje převzat a zapracován koridor R01 pro umístění stavby ropovodu (zkapacitnění ropovodu Družba), a to v šíři 300 m. V územním plánu je označen CNZ-R01.

Současně jsou v územním plánu stabilizovány – jako limity uvedeny – stávající produktovody (produktovod ČEPRO a ropovod Družba).

Pro oba koridory územní plán stanovuje podmínky využití. V principu jde o to, že stavba využije jen malou část území a zbytek koridoru bude nadále sloužit funkcím vázaným na všechny plochy s rozdílným způsobem využití, které se v koridoru nacházejí. K omezení některých funkcí (vysoká zeleň, biokoridor apod.) dojde jen v nejnútnejší míře v místě křížení s budoucí stavbou, pro niž je koridor navržen.

Veřejné osvětlení | Jde o typ technické infrastruktury, kterou je možné rozšířit dle potřeby, je lineární, nemá územní požadavky (nevymezuje se pro ně plocha).

Spoje | Telefonizace obce je zajištěna kabelovými rozvody. Nové potřeby umístění spojových kabelů a zařízení, je možné ve všech plochách v zastavěném i nezastavěném území. Správním územím obce prochází několik tras spojových kabelů a radioreléových tras. V severní části území také do řešeného území zasahuje plocha, na niž stojí vysílač Českých radiokomunikací, a. s. Tyto limity jsou znázorněny v koordinačním výkresu a ve výkresu technické infrastruktury.

V územním plánu se stanovuje, že všechny trasy technické infrastruktury a také lokalizace nezbytných zařízení na těchto trasách má charakter koncepce – jde o princip, ne o detail. Nelze v měřítku a podrobnosti územního plánu tyto trasy projektovat, dokonce ani už vyprojektované korektně zobrazit (překrývání čar, ale i případné chyby v datech atp.).

Nakládání s odpady | Způsob nakládání s odpady je v Přistoupimí řešen obecně závaznou vyhláškou a smlouvami s příslušnými firmami nakládajícími s odpady – v tomto případě s firmou FCC Group zajišťující svoz všech druhů odpadů. Pouze biologický odpad bude kompostován v obecní kompostárně zřízené v ploše technické infrastruktury. Zde se také plánuje sběrný dvůr.

Občanské vybavení

Stavby a zařízení občanské vybavenosti mohou být součástí prakticky všech ploch s rozdílným způsobem využití. Přesto v některých případech, aby byly optimalizovány územní podmínky pro některé konkrétní stavby a zařízení, jsou explicitně vymezeny tři druhy občanského vybavení: plochy občanského vybavení veřejného (OV) a pak občanského vybavení pro sport (OS) a plochy hřbitova (OH).

Rozsah občanské vybavenosti je poměrně limitovaný, resp. odpovídající velikosti obce a také dostupnosti větších měst s bohatou nabídkou občanské vybavenosti.

Veřejná správa je zastoupena obecním úřadem, který spolu s obecní knihovnou sídlí v budově bývalé synagogy v sousedství židovského hřbitova. V ÚP je pro budovu vymezena plocha OV. Uvažuje se o výstavbě nové, lépe vyhovující budovy, a to v ploše Z6.

Školství je zastoupeno základní školou, která má dvě třídy pro 1.–5. ročník. Škola má kapacitu 48 dětí. Výdejna obědů jídlo dováží z Českého Brodu. Je využitelná např. i pro důchodce. Mateřská škola dosud v obci neexistuje, ale je záměrem její zřízení. Výstavba samostatné budovy je možná v zastavitelné ploše Z6, případně v ploše Z7. Stejně tak by bylo možné využít plochu občanské vybavenosti (dnešní dětské hřiště) související s plochou sokolovny. Využitelná je i plocha přestavby P1.

Sportovní zařízení reprezentuje stávající fotbalové hřiště, které ale není dlouhodobě využíváno a na jeho místě je navržena zastavitelná plocha Z6. Stabilizován je naopak areál sokolovny jako plocha občanské vybavenosti – sportu (OS), přičemž část obsahující dětské hřiště je vymezena jako plocha OV. Sokolovna má ovšem víceúčelové využití: sál pro pořádání společenských akcí, plesů apod., klubovna s barem. Územní plán navrhuje jako kompenzaci za zrušené fotbalové hřiště rozšíření možnosti zřízení dalších ploch pro rekreaci a sport, a to jednak v ploše Z6 a dále v ploše sídelní zeleně K4.

Církevní stavbou je kostel sv. Václava v ÚP vymezený jako plocha OV. Ke kostelu náležející fara je dnes v soukromém držení. Oba hřbitovy – jak funkční, tak židovský, vyhlášený nemovitou kulturní památkou – jsou v ÚP vymezeny samostatnými plochami OH.

Další druhy vybavenosti v obci zastoupeny nejsou. Zdravotní služby, střední školství, obchodní a stravovací zařízení jsou zajištěny v Českém Brodě.

Stávající zařízení se tedy v územním plánu stabilizují, případně navrhuje k novému využití (plocha fotbalového hřiště). Navrhují se také nové zastavitelné plochy. Nicméně zařízení občanské vybavenosti jsou umísťitelné i v dalších plochách, zejm. v plochách bydlení a v plochách smíšených obytných, ale i výroby apod. Některé prvky typu sportovní vybavenosti (a např. dětská hřiště) jsou součástí veřejných prostranství a ploch sídelní zeleně.

Veřejná prostranství

Veřejná prostranství jsou pojata v souladu se stavebním zákonem a zákonem o obcích („veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb. Zahrnují tedy různé druhy veřejných prostranství a z pozemních komunikací jen místní obslužné komunikace, případně komunikace účelové. V tomto duchu jsou vymezena prostranství stávající, která jsou zařazena do dvou ploch s rozdílným způsobem využití, v duchu standardu územního plánu, a to do ploch vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PP (týká se většina veřejných prostranství) a do ploch vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně PZ (týká se ploch navazujících na kostel). Nové prostranství, vymezené samostatnou plochou, se nenavrhuje.

Další veřejná prostranství jsou navržena implicitně ve větších rozvojových lokalitě pro bydlení – vymezení veřejných prostranství učiní územní studie, která je pro tyto lokality předepsána. Týká se to lokalit Z1 a Z2. V lokalitách budou vymezena dvojí veřejná prostranství: a) prostranství pro umístění místních komunikací; b) veřejná prostranství nezahrnující pozemní komunikace, tedy veřejná prostranství podle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., která předepisuje plochu 1 000 m² na každé 2 hektary rozvojové lokality.

Veřejnými prostranstvími (pojatými podle výše uvedené definice) jsou také některé další plochy sídelní zeleně, ať stávající, nebo navrhované.

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Koncepce uspořádání krajiny

V rozboru udržitelného rozvoje jsou podmínky pro přírodní prostředí hodnoceny negativně. To vyplývá především z nízké lesnatosti a minima zeleně v krajině. ÚAP mají v tomto pravdu: 69 % rozlohy katastru představuje orná půda a slušných 13 % pak sady. Podíl sadů je ovšem ještě vyšší (na úkor orné půdy), neboť rozsáhlé plochy osázené sady jsou v katastru nemovitostí nadále vedeny jako orná půda. Lesní pozemky ovšem představují skutečně pouhé jedno procento rozlohy území obce. Ostatní plochy (což v krajině bývají právě různé meze, remízky, terénní zlomy a jiná žádoucí narušení celistvých bloků orné půdy představují 8 % rozlohy území obce. Poměrně velký podíl (4 %) mají pozemky vodní – v mnoha případech jde spíše o plochy zamokřené, zarostlé pod. než o plnohodnotné vodní plochy.

Tato situace je zobrazena prostřednictvím ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy zemědělské (AZ) zaujímají největší podíl. Plochy lesní (LE) jsou vyhrazeny pro pozemky lesů nezahrnuté do biocenter. Plochy přírodní (NP) jsou určeny výhradně pro plochy biocenter. Pozemky vodní, tak jak jsou evidovány v KN, jsou začleněny buď do samostatných ploch vodních a vodohospodářských (WT), nebo jsou součástí ploch přírodních (nacházejí-li se v biocentrech), nebo ploch smíšených nezastavěného území. A právě vymezení ploch smíšených nezastavěného území (MN) představuje určitou koncepci směřující ke zvýšení biodiverzity, k prolnutí vícero funkcí na jedné ploše. (Pozn.: Standard vybraných částí územního plánu umožňuje zavést tzv. třetí úroveň u této plochy s rozdílným způsobem využití a pomocí indexů upřesnit možné využití. Územní plán této možnosti využívá jen v plochách souvisejících s bývalým mlýnským náhonem, kde akcentuje přírodní priority a vodohospodářské zájmy.)

Územní plán také navrhuje ÚSES zajišťující ekologickou stabilitu krajiny. Biocentra jsou vymezena jako plochy přírodní a biokoridory jako funkce překryvná. Viz další subkapitola.

Koncepčně se podporuje diverzita krajiny, zvýšení podílu travních porostů, remízů a jiné krajinné zeleně, zakládání stromořadí podél cest, zakládání protierozních opatření. To všechno jsou však příliš detailní zásahy, které nemůže řešit územní plán – nicméně v rámci regulativů příslušných ploch s rozdílným způsobem využití toto vše umožňuje.

Plochami změn v krajině jsou především plochy a koridory prvků ÚSES, kde dochází ke změně ve využití, a dále za ně lze považovat i plochy začleněné v systému sídelní zeleně (vesměs na okraji zastavěného území a v budoucnu do něho patrně nezařaditelné).

Soustava NATURA 2000, zvláště chráněná území, památné stromy

V řešeném území není vyhlášena žádná chráněná lokalita, území ani prvek.

Významné krajinné prvky (VKP)

V rámci správního území se nachází řada neregistrovaných významných krajinných prvků dle § 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Významnými krajinnými prvky dle tohoto zákona jsou veškeré lesy, vodní toky, rašeliniště, údolní nivy, rybníky. Podle územně analytických podkladů v území nejsou evidovány registrované významné krajinné prvky.

Územní systém ekologické stability

Úvodní informace o zastoupení ÚSES ve správním území obce Přistoupim

Funkční územní systém ekologické stability má pozitivní vliv na ekologickou stabilitu a biodiverzitu okolní krajiny. Územní plán, jako jeden z nástrojů vymezování ÚSES, proto zapracovává do návrhu ÚP plochy a koridory potřebné pro vytváření prvků ÚSES. Vymezování ÚSES v územním plánu uplatňuje na úrovni obce informace, které souvisí zejména s „Principem zohlednění jiných limitů zájmů v krajině“ a „Principem zohlednění aktuálního stavu krajiny“, které uvádí aktualizovaný metodický pokyn pro vymezování ÚSES. Ve správním území obce Přistoupim jsou dle „Generelu ÚSES okresu Kolín“ vymezena tři lokální biocentra a tři biokoridory. Regionální ani nadregionální úroveň není zastoupena.

Lokální biocentra (LBC)

- **LBC 6** „V šancích“
- **LBC 7** „Za Urbankou“
- **LBC 8** „Pod oborou Přehvozdí“

Lokální biokoridory (LBK)

- **LBK 9** (propojení LBC 8 a LBC 7)
- **LBK 10** (propojení LBC 7 a LBC 6; z LBC 6 směřuje na sever, kde navazuje na biokoridor vymezený v ÚP Český Brod z r. 2019; z LBC 7 směřuje východním směrem, kde navazuje na lokální biokoridor vymezený v ÚP Krupá z roku 2008)
- **LBK 11** (vychází z LBC 6 jihovýchodním směrem na území obce Kšely v souladu s oborovým podkladem; Kšely mají ÚPD z roku 1997, ve které se řeší jen zastavěné území a zastavitelné plochy.)

2. Výchozí podklady pro vymezení ÚSES v územním plánu Přistoupim

Výchozími vstupy pro vymezování ÚSES byly doplňující průzkumy a rozbor, územně analytické podklady ORP Český Brod, územně plánovací dokumentace sousedících obcí a zejména Generel ÚSES okresu Kolín zpracovaný v devadesátých letech minulého století Ing. Miroslavem Kubovým.



Výřez z „Generelu ÚSES okresu Kolín“ (Ing. Miroslav Kubový; číslo autorizace 0261)

3. Charakteristika ploch a koridorů v návrhu ÚP Přistoupim

Plochy pro biocentra

Lokální biocentrum **LBC 8** (ve stávajícím ÚPO označeno jako LBC 7) - „Pod oborou Přehvozdí“

Plocha je vymezena v jižním výběžku správního území obce Přistoupimi. Vymezená plocha ÚSES obdélníkového tvaru má rozlohu cca 4 ha. Plocha je lokalizována na pravém břehu Jalového potoka. Dle evidence katastru nemovitostí se jedná o vodní plochy a mokřady. V terénu však převažují trvalé travní porosty. Jižní a východní okraj biocentra přiléhá k lesním porostům.

Lokální biocentrum **LBC 7** „Za Urbankou“

Plocha je vymezena na pravém břehu, v nivě Jalového potoka. Potok zde změnil směr toku ze severovýchodního směru přímo na sever. Východní a západní okraj plochy tvoří porosty dřevin. Vymezená plocha, přibližně vejčitého tvaru, má rozlohu 3,8 ha.

Lokální biocentrum **LBC 6** „V šancích“

Plocha vymezena u křižovatky silnic I. a III. třídy. Silnice III/10815 a Jalový potok tvoří západní hranici, silnice I/12 tvoří severní hranici. Na jihu a východě je plocha ohraničena porosty dřevin a lesními porosty. Těžištěm plochy prochází ve směru V-Z trasa produktovodu Čepro. Více než třetina plochy je poddolována. Plocha přibližně čtvercového tvaru, má výměru 4,36 ha.

Koridory pro biokoridory

Lokální biokoridor **LBK 11** (LBC 6 – správní území obce Kšely)

Z LBC 6 vychází koridor jižním směrem a je vymezen na stávajícím lesním porostu. Jižní konec lesa je ohraničen stávající zástavbou a koridor se zde pootočí a pokračuje po zemědělské půdě jihovýchodním směrem. Vytváří v této části pomyslný přechod mezi stávajícím obytným územím a ornou půdou. Následně se opět zalomí východním směrem a pokračuje porostem nelesních dřevin. Správní území Přistoupimi opouští po orné půdě, která navazuje na polní cestu spojující východní okraj Přistoupimi se silnicí II/108, kde je do ní zaústěna u solitérní skupiny stromových dřevin. Koridor pokračuje dále východním směrem na správní území Kšely. Trasa koridoru se kříží se stávající silnicí II/108. Křížení je přibližně v kolmém směru. Délka koridoru na území Přistoupimi, tj. mezi LBC 6 a hranicí s obcí Kšely, činí cca 1 100 metrů. Kšely mají ÚPD z roku 1997, ve kterém se řeší jen zastavěné území a zastavitelné plochy, nemají tedy v ÚPD vymezen ÚSES.

Lokální biokoridor **LBK 10** (LBC 6 – LBC 7)

Koridor vstupuje z Českého Brodu do správního území Přistoupimi v jeho severním výběžku. Osu koridoru tvoří Jalový potok. Jeho oba břehy jsou porostlé dřevinami, které představují jádrovou část koridoru. Po křížení koridoru se silnicí I/12 vstupuje koridor do LBC 6. Z biocentra LBC 6 sleduje biokoridor stále tok Jalového potoka a vstupuje do sídla. Z hlediska plnění funkcí ÚSES se jedná o nejvíce komplikovanou skladebnou část ÚSES na území Přistoupimi. Přibližně dvě třetiny koridoru procházejí zastavěným územím. Je stále vymezen podél Jalového potoka, který protéká sídlem od jihu k severu.

Metodický pokyn pro vymezení ÚSES uvádí o průchodu zastavěným územím následující informace a pokyny: Řešení ÚSES v urbanizovaném území je **determinováno** skutečností, že se jedná o území:

- s výrazně pozměněnými stanovištními podmínkami
- pod výrazným atakem destabilizujících antropogenních vlivů.

Zásadně změněný charakter takového prostředí je **limitujícím faktorem** pro plošně souvislé (nepřerušené) vymezení ÚSES, resp. pro naplnění základních principů jeho vymezení.

Pokud to stanovištní a územní podmínky v okolí umožňují, je účelné primárně zajistit prostorovou spojitost a funkčnost vymezením ÚSES mimo urbanizovaná území.

V zastavěném území je nutné zachovat nezbytnou míru přirozených funkcí krajiny posilujících ekologickou stabilitu i v takto pozměněném prostředí.

Jedním z příkladů přírodních transportních systémů jsou hydrologické sítě a na ně navázané skladebné části ÚSES reprezentující společenstva vázaná na nivní a lužní stanoviště, resp. na vodní prostředí.

Lze akceptovat prostorovou nespojitost ÚSES při zachování maximální možné míry funkční spojitosti. Z tohoto důvodu je nutné vymezení ÚSES na všech reálně využitelných plochách.

Zpravidla se nelze urbanizovaným územím vyhnout u nivních větví ÚSES, tj. větve, jejichž skladebné části jsou vázány na zamokřená a podmáčená stanoviště údolních niv.

Pro funkčnost ÚSES je podstatné zachování kontinuity nivních stanovišť.

V souladu s metodikou je v zastavěném území Přistoupimi vymezen pro biokoridor LBK 10 kontinuální koridor, v KN evidovaný jako vodoteč. Vymezení biokoridoru podél potoka by mělo být dalším argumentem pro podporu renaturace či revitalizace potoka. *Ten je v horní části (teče od Kostelce nad Černými Lesy) celkem pěkný potok, který je však degradován v otevřené zemědělské krajině na odvodňovací strouhu.* (Proloženě napsaná věta je citována z webu AOPK.) Po opuštění zastavěného území pokračuje koridor nivou Jalového potoka až do LBC 7. Délka biokoridoru mezi LBC 6 a LBC 7 činí 1 340 metrů. Odpovídá tedy prostorovým parametrům pro lokální biokoridory. Z jižního okraje LBC 7 vychází jihovýchodním směrem koridor pro LBK 10. Jeho základ představuje liniový porost nelesních dřevin, který pokračuje podél správní hranice obce východním směrem

na území obce Krupá. Tam navazuje na biokoridor, který je vymezen v ÚP Krupá z roku 2007. Délka koridoru pro LBK 10 od LBC 7 ke správní hranici činí 380 metrů.

Lokální biokoridor **LBK 9** (LBC 8 – LBC 7)

Koridor vychází z jihozápadního okraje LBC 7 podél Jalového potoka, který tvoří značnou část správní hranice obcí Přistoupim a Krupá. Koridor je vymezen na levém břehu potoka v jeho nivě. Na území Krupé navazují na správní hranici obcí porosty dřevin. Trasa koridoru prochází převážně trvalými travními porosty a dle evidence Katastru nemovitostí vodními plochami, které však v terénu nejsou zastoupeny v takovém rozsahu. Délka koridoru mezi LBC 8 a LBC 7 činí 1 760 metrů. Odpovídá tedy prostorovým parametrům pro lokální biokoridory.

4. Označení prvků ÚSES v návrhu územního plánu Přistoupim

V územním plánu Přistoupimi jsou lokální prvky ÚSES označeny v souladu s generelem ÚSES, včetně slovního názvu lokálních biocenter. Lze předpokládat, že označení prvků ÚSES na území ORP Český Brod následně zkoordinuje oborový podklad „Plán ÚSES ORP Český Brod“, pokud bude pořízen.

5. Přístup k zapracování ÚSES do návrhu ÚP Přistoupim

Vymezení ploch a koridorů ÚSES

V územním plánu Přistoupim byl při vymezení ploch a koridorů pro ÚSES uplatněn obecný princip vymezení ploch v územním plánu. Jde o to, že řešení územního plánu neumísťuje veřejně prospěšné záměry (kterým je i ÚSES) na konkrétní pozemky, ale vymezuje a stabilizuje pro takové záměry plochy a koridory v přiměřených prostorových parametrech.

Teprve navazující podrobnější dokumentace (tj. zejména regulační plány, dokumentace k územnímu řízení a v nezastavěném území zejména komplexní pozemkové úpravy) umísťuje záměry na konkrétní pozemky a vyřeší přitom vlastnické vazby k potřebným pozemkům. Při zpracování výše uvedených dokumentací se záměry umísťují na konkrétní parcely či na jejich části ze spektra pozemků zahrnutých do příslušného koridoru či plochy vymezené v územním plánu.

Z této zásady vychází i vymezení ploch ÚSES v územním plánu Přistoupim. Jejich cílem je územně stabilizovat a ochránit prostory potřebné pro vytváření jednotlivých prvků ÚSES a následně pro jejich udržitelný vývoj. Plochy a koridory ÚSES vymezené v návrhu ÚP Přistoupim mají plošný rozsah přiměřený potřebám procesu umísťovat vytvářené prvky ÚSES na konkrétní pozemky.

Poznámka:

Pro objasnění souvislosti je potřeba uvést, co se míní pojmem vytváření prvku ÚSES (viz § 4 vyhlášky č. 395/1992 Sb.). Jde o tyto záležitosti:

- *vyřešení vlastnických záležitostí k pozemkům, na kterých má být prvek ÚSES vytvářen;*
- *založení dosud neexistujícího prvku ÚSES*
 - *nebo doplnění existujících vhodných ekosystémů tak, aby byl dosažen potřebný prostorový parametr daného prvku ÚSES*
 - *nebo úprava druhové skladby porostu stávajících dřevin tak, aby odpovídala daným přírodním podmínkám a principům vymezení ÚSES v daných přírodních podmínkách;*
- *zajištění odpovídajícího managementu pro jednotlivé prvky ÚSES, jenž je nezbytným předpokladem pro dlouhodobou existenci potřebného spektra ekologických funkcí očekávaných od daného prvku ÚSES;*
- *prvky ÚSES se převážně vytváří na podkladě „prováděcí projektové dokumentace“, kterou územní plán nesmí suplovat.*

Stanovení podmínek pro plochy ÚSES

Územní plán zajišťuje dílčí fázi procesu vytváření funkčního ÚSES. Cílem vymezení ploch ÚSES v územním plánu je ochránit ve vymezeném území jak jeho přírodní potenciál, tak zajistit dostatečně plošně rozsáhlé prostory pro následné vytváření prvků územního systému ekologické stability v prostorových parametrech dle metodického pokynu (minimální výměry biocenter, minimální šířky biokoridorů, maximální délka biokoridorů). Vymezení ÚSES v územně plánovacích dokumentacích má také ochránit systémový charakter ÚSES.

V územním plánu Přistoupim jsou pro biocentra prezentovány jako přírodní plochy a koridory pro biokoridory jako plocha překryvná nad plochami s rozdílným způsobem využití. V daném případě zejména nad plochami smíšenými nezastavěného území. Pro plochy a koridory ÚSES stanovuje územní plán následující podmínky (regulativy):

- Zakázány jsou změny v území [§ 2 odst. 1 písm. a)], které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. *(Jedná se zejména o zemní práce a změny terénu, které podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry; úpravy pozemků, které mají vliv na schopnost vsakování vody apod.)*
- Zakázáno je umístování staveb a zařízení na plochy a koridory ÚSES.
- Podmíněně přípustné využití se týká infrastruktury při křížení s koridory ÚSES. Podmínku představuje splnění požadavků na technické řešení průchodnosti *(dle možnosti kolmé křížení a další technické podmínky vyplývající z potřeby omezit negativní dopady křížení na funkce biokoridoru v daném prostoru; a zajistit nezbytná kompenzační opatření)*.
- Zákaz umísťovat na plochy a koridory ÚSES stavby, zařízení a opatření, která budou vycházet z § 18 odstavec (5) SZ. Zákaz se opírá o skutečnost, že vytváření ÚSES představuje veřejný zájem, jenž vyplývá ze zákona č.114/1992 Sb., § 4 (1).

Komentář: Na plochách a koridorech ÚSES není žádoucí měnit stávající přírodní podmínky, které by omezily možnost vytvořit skladebnou část ÚSES. Týká se zejména vodního režimu území, půdních poměrů, oslunění, provětrání, světelných a hlukových poměrů apod.)

Principy uplatněné při vymezování ploch ÚSES v návrhu ÚP Přistoupim

Při zpracování ploch a koridorů ÚSES do návrhu ÚP Přistoupim byly zohledněny následující principy:

- do ploch ÚSES nezahrnovat stávající zastavěné území;
- systémový charakter byl ověřen (ná vaznost koridorů ÚSES na správních hranicích obce Přistoupim je zkontrolována);
- rozsah ploch a koridorů ÚSES vymezovat v ÚP tak, aby na jedné straně umožnil ve fázi vytváření prvků ÚSES jejich další upřesňování (například s ohledem na vlastnické vazby apod.). Na straně druhé plochy ÚSES nesmí nadbytečně limitovat jiné využití území.

ÚSES a veřejně prospěšné opatření

Stavební zákon v § 170 specifikuje účely vyvlastnění. V odstavci (1) písmeno b) se uvádí:

(1) Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o:

b) veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví.

Z uvedeného paragrafu vyplývá, že prvek ÚSES může být označen jako veřejně prospěšné opatření, pokud splňuje dvě kritéria: je vymezen ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde o prvek ÚSES k založení

Využití institutu vyvlastnění tedy není povinné a mělo by být uplatňováno jen v odůvodněných případech. Tyto odůvodněné případy musí být v souladu s obsahem a účelem územního plánu.

ÚSES v grafice

V grafice jsou plochy a koridory orientačně rozlišeny do dvou skupin. Jako kritérium byly použity ekosystémy vhodné pro vytváření prvků ÚSES. V první skupině existují na ploše či koridoru ekosystémy vhodné pro vytváření prvků ÚSES. Ve druhé skupině vhodné ekosystémy chybí (obvykle se jde o prvky ÚSES vymezené na orné půdě, tedy k založení).

Vedení biokoridorů a hranice biocenter jsou uvedeny v grafické části ÚP v hlavním výkresu (A2) a v odůvodnění v koordinačním výkresu (B1).

Prostupnost krajiny

Pokud na prostupnost krajiny pohlédneme očima člověka, pak je prostup možný po komunikacích (silnicích a účelových cestách v krajině), a to jak pro obyvatele obce, tak pro její návštěvníky (například cykloturisty). Územní plán nenavrhuje žádnou plochu ani liniový prvek, který by zhoršoval prostupnost krajinou.

Jinou kapitolou je prostupnost pro zvěř. Ani tady nedochází ke zhoršení poměrů, resp. se vylepšují návrhem systému ekologické stability, který zajišťuje nové plochy a koridory zeleně v krajině.

Ochrana před povodněmi, protierozní opatření

Územím obce neprotéká žádný vodní tok s vyhlášeným záplavovým územím. Jalový potok je poměrně málo vodný tok, na němž je osazeno několik vodních ploch, které také mohou mít funkci protipovodňovou. Podle informací obce se zpracovává studie hospodaření vodou pro několik obcí ORP a je pravděpodobný návrh nějaké hrázky na Jalovém potoce nad sídlem. Územní plán umožňuje zřízení těchto opatření.

Zásadním opatřením před povodněmi (resp. přívalovými dešti spojenými se splachy ornice s polí) a také jako protierozní opatření je změna hospodaření v krajině, zvýšení podílu travních porostů, extenzivní hospodaření, vybavení krajiny remízky, alejemi apod. Toto vše realizovat je nad rámec územního plánu, který jen vytváří územní podmínky prostřednictvím regulativů příslušných ploch s rozdílným způsobem využití. Koncepčním příspěvkem územního plánu je vymezení ploch smíšených nezastavěného území, které plní několikero funkce současně – více o jejich funkci v kapitole pojednávající o plochách s rozdílným způsobem využití.

Rekreace

Přistoupim jako sídlo ani okolní krajina nemají znaky rekreační. V sídle je jen asi pět budov užíváno k rekreačním účelům (viz data KN) a také v krajině se nenacházejí rekreační atraktivita, frekventované cesty, turistické trasy apod. Cyklotrasa využívá stávajících silnice III. třídy. V minulosti bývala užívána pěší cesta na jih k oboře, do Krupé. I tak je dnes v zásadě nefunkční, končí v polích. Územní plán koncepčně podporuje přístup krajinou, pokud ovšem bude zájem o využívání cest k vycházkám. Proto se také v ÚP navrhuje malý turistický okruh kolem lokality V šancích.

Dobývání nerostů

Dobývání nerostů na území obce neprobíhá ani se neplánuje, dokonce se vylučuje (viz k § 18 stavebního zákona v následující subkapitole).

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), 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 (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Územní plán využívá plochy s rozdílným způsobem využití podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. a dále podle Standardu vybraných částí územního plánu (metodický pokyn MMR z 10/2019), který plochy podle vyhlášky (tzv. první úrovně) dále člení do úrovně druhé, případně třetí, přičemž minimálně druhou úroveň je třeba v územním plánu aplikovat. Použití tohoto standardu je enormně zvýhodňující parametr při žádosti o dotaci na územní plán. Proto byl územní plán po společném jednání upraven v dikci standardu (jak část textová, tak zejména grafika). Přitom ale regulativy zůstávají zachovány, fakticky se územní plán nemění, formálně ale došlo k úpravám (v textu názvy ploch a koridorů, ve výkresech barevnost, styly čar a výplní apod.).

Podle § 18 odst. 5 stavebního zákona: „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 zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.“ To vše, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu nevylučuje.

Územním plánem se vylučuje těžba, která má, nebo by mohla mít, velké dopady na hygienické podmínky, dopravní zátěž atd., proto je ve veřejném zájmu, aby – bude-li o její provozování zájem – byla vymezena jako návrhová plocha v ÚP (včetně např. posouzení vlivu na životní prostředí) a nikoliv umožněna všeobecným ustanovením stavebního zákona.

Obdobně přistupuje ÚP ke stavbám pro zemědělství. Ty jsou definovány v § 3 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Generálně umožnit kdekoli v krajině výstavbu staveb pro hospodářská zvířata, staveb pro skladování produktů, hnojiv atd. je velmi smělé. V plochách zemědělských a smíšených nezastavěného území se prostřednictvím podmínek prostorového uspořádání proto vylučují některé stavby pro zemědělství.

Plochy bydlení individuálního

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. se plochy vymezují za účelem „zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení“.

Do ploch bydlení jsou zahrnuty stabilizované plochy, kde má stávající zástavba charakter „čistého“ bydlení, kde většinou ostatní aktivity a provozovny slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše atd. Dále jsou do této kategorie zahrnuty všechny plochy zastavitelné určené pro bydlení, tj. plochy Z1, Z2, Z4, Z5 a Z9.

Pro zastavitelné plochy jsou pak určeny podmínky prostorového uspořádání jen v minimální míře, tak aby nebyl územní plán „přeurčitý“, aby neprojektoval, nepředjímal detaily zastavění a jejího architektonického řešení (což jsou ostatně v mnohém detaily, které územnímu plánu ani určovat nepřísluší). Pro plochu č. 1 se určuje nižší podlažnost – jde o lokalitu na okraji sídla, vybíhající do volné krajiny, v kontaktu s přírodními prvky a neměly by zde být vysoké stavby. Určuje se také rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků, a to tak, aby byl zachován venkovský, přírodně příměstský charakter obce, aby nebyly připuštěny minimální „městské“ parcely (kolem 400 až 600 m²), ale ani pozemky příliš rozlehlé, aby nová zástavba zůstávala v charakteru dosavadní zástavby.

V zastavěném území je nutno tím spíše postupovat individuálně – každý potenciální pozemek má jiné podmínky – umístění, svažítost, pohledovou exponovanost, souvislost se vzrostlou zelení, charakter okolních staveb apod. Odvolat se lze na „stávající charakter a hodnoty území“ (SZ § 19 odst. e) a také na ochranu historických, urbanistických a architektonických hodnot a architektonické jednoty celku (viz vyhláška č. 501/2006 Sb., § 23 odst. 3 a 4).

Plochy smíšené obytné venkovské

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. se vymezují „v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše...“.

Tyto plochy jsou vymezeny jen na několika málo místech především v centrální části obce podél silničních průtahů.

Pro prostorové regulativy platí totéž, co je uvedeno u ploch bydlení.

Plochy občanského vybavení veřejného

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. se plochy vymezují „za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem“.

V územním plánu je vymezeno jen několik těchto ploch – pozemky kostela, školy, obecního úřadu a dětského hřiště apod. Dvě plochy se navrhuje a další prvky občanského vybavení lze umísťovat i v jiných plochách.

Plochy občanského vybavení – sport

Plocha je odvozena od ploch občanského vybavení, tak jak jsou uvedeny ve vyhlášce, a určena pro jeden specifický druh této vybavenosti. Toto nosné využití je možné případně doplnit i dalšími

stavbami a zařízeními spadajícími do oblasti občanského vybavení, pokud navazují a rozvíjejí hlavní využití plochy, anebo krátkodobě mohou plnit i odlišné úkoly se sportem nesouvisející, pokud to podmínky údržby sportovních ploch umožní (např. pořádání koncertů, divadelních představení, dětských dnů, poutí, výstav apod.).

Plochy občanského vybavení – hřbitov

Plocha je odvozena od ploch občanského vybavení, tak jak jsou uvedeny ve vyhlášce, a určena pro jeden specifický druh této vybavenosti. Samotné občanské vybavení by připustilo příliš širokou škálu využití.

Plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch a plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. „za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem“.

V územním plánu jsou do této kategorie ploch zahrnuty zejména plochy, v nichž jsou umístěny místní obslužné komunikace, plochy ulic a návší.

Plochy dopravní infrastruktury –doprava silniční

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. v případě, že z důvodů svého vlivu nejsou začlenitelné do ploch jiného způsobu využití. Zde jsou určeny jen pro jeden z druhů dopravy – pro dopravu silniční. Toto členění je v souladu s vyhláškou.

Plochy technické infrastruktury

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., kdy „využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití“.

V dikci standardu jsou rozděleny podle účelu na plochy technické infrastruktury pro vodní hospodářství, pro energetiku, pro spoje, elektronické komunikace a pro nakládání s odpady.

Plochy smíšené výrobní – obchodu a služeb

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. pro ty případy, kdy „s ohledem na charakter území není účelné jeho členění například na plochy výroby a skladování, plochy dopravní a technické infrastruktury, plochy těžby nerostů a plochy specifické“.

V obci se klasifikace týká jen jedné plochy. Ke společnému jednání byla plocha zařazena do ploch výroby s skladování. Ve standardu územního plánu je skutečnému využití nejbližší tato plocha smíšená výrobní

V ploše se vylučuje průmysl těžký, tj. hutnictví, těžké strojírenství, chemický průmysl apod., tedy typicky provozy, jejichž negativní vliv přesahuje hranice jejich areálů a které obvykle mají vymezeno hygienické ochranné pásmo.

Plochy zeleně sídelní a plochy zeleně přírodního charakteru

Plochy se vymezují s odkazem na § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde se připouští stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v paragrafech 4–19.

Odůvodnění stanovení plochy: Zeleň je prvek, který je přirozenou součástí všech ploch s rozdílným způsobem využitím, ať už je to vyjádřeno explicitně, nebo není zmíněno vůbec. Patrně proto také

nemá ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. definovanu vlastní plochu s rozdílným způsobem využití. Přesto se vyskytnou konkrétní situace, kdy je určitá plocha prostě zelení a zeleň je to jediné, co v ní možno připustit (kupříkladu zařazení do veřejných prostranství by umožnilo daleko širší škálu využití včetně umístění staveb, o jiných plochách s rozdílným způsobem vymezení ani nemluvě).

Vymezení ploch zeleně má tedy jakýsi „signální“ význam, upozorňuje se na potřebu ochrany zeleně stávající a vymezení nových ploch zeleně tam, kde by tato potřeba nebyla jasně čitelná, kde by se zeleň v rámci jiných ploch jaksi „ztrácela“.

V principu lze vymežit dva druhy zeleně:

Plochy zeleně přírodního charakteru se v tomto územním plánu vymezují na základě údajů z katastru nemovitostí, jde o plochy ostatní, různé meze, remízky, strážky a jiné „zbytkové“ plochy v plochách zemědělských.

Plochy zeleně sídelní je možno chápat jako zeleň obvykle situovanou v zastavěném území, zeleň urbanizovanou, udržovanou, připravenou na návštěvu lidí a tak i vybavenou – pokud nemá zeleň výhradně funkci ochrannou a izolační. Zeleň pak splňuje i funkci rekreační a estetickou, městotvornou. Jde o přírodnější plochu, než je plocha veřejných prostranství (také zahrnující zeleň). Zvláště u plochy K4 se předpokládá takové multifunkční využití.

Plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. „za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny“.

Plochy zemědělské

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. „za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití“.

Jde o plochy převážně v nezastavěném území, proto jsou tu přípustné pozemky, stavby a zařízení podle § 18 odst. 5 stavebního zákona – s výjimkou těžby.

V obci je dostatek zemědělských výrobních areálů, proto se zemědělské stavby – ve smyslu budov – připouštějí jen v těchto areálech, nikoliv ve volné krajině v plochách zemědělských.

Plochy lesní

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. „za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les“.

Jde o plochy v nezastavěném území, proto jsou tu přípustné pozemky, stavby a zařízení podle § 18 odst. 5 stavebního zákona – s výjimkou těžby.

Plochy přírodní

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. „za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny“.

Do těchto ploch jsou zahrnuty plochy biocenter.

Plochy smíšené nezastavěného území

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. „za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití“, a to ovšem v místech, kde plocha má plnit více funkcí.

Ve správním území Přistoupimi se jedná zejména o následující prostory:

- Plochy v nezastavěném území, které navazují na Jalový potok. Jeho údolní niva plní v koncentrovaném území funkce vodohospodářské, přírodní a zemědělské. V tomto výrazně polyfunkčním území je žádoucí jejich nekonfliktní koexistence.
- Plochy v nezastavěném území, které navazují na obytnou zástavbu v sídle. Jedná se o prostory, kde lze významně ovlivňovat hygienické charakteristiky v sídle (prašnost, hluk, zápach, zátěž prostředí z chemické ochrany a výživy zemědělských plodin apod.), omezit erozní splach do zástavby. Výrazně také ovlivňují ráz krajiny ať již pozitivně či negativně z hlediska zapojení sídla do okolní krajiny. Zároveň je potřeba zachovat a dále využívat produkční potenciál zemědělské půdy v tomto prostoru. Je proto žádoucí hledat formy zemědělského hospodaření, které nebudou mít negativní vlivy jako intenzivní formy zemědělského hospodaření (např. hospodářské zahrady, malé sady, „záhumenky“ apod.).
- Plochy v nezastavěném území, které mají stávající či výhledový potenciál (vyplývající z vymezených skladebných částí ÚSES), pozitivně ovlivňovat biodiverzitu a míru ekologické stability území, ale přitom nemají atributy, které by odůvodnily jejich zařazení do ploch přírodních.

(Pozn.: Standard vybraných částí územního plánu umožňuje zavést tzv. třetí úroveň u této plochy s rozdílným způsobem využití a pomocí indexů upřesnit možné využití. Územní plán této možnosti využívá jen v plochách souvisejících s bývalým mlýnským náhonem, kde akcentuje přírodní priority a vodohospodářské zájmy.)

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V souladu s § 170 stavebního zákona lze odejmout nebo omezit práva k pozemkům a stavbám pro tyto, územním plánem vymezené, veřejně prospěšné stavby.

Veřejně prospěšné stavby

Veřejně prospěšnou stavbou je stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce (podle § 2 odst. 1 písm. l stavebního zákona). Vyvlastnění se může týkat jen VPS dopravní a technické infrastruktury.

Územní plán vymezuje tyto VPS dopravní a technické infrastruktury, které jsou ve veřejném zájmu:

- **VT1 | VPS ropovodu Družba, pro kterou se vymezuje koridor CNZ-R01**

Odůvodnění vymezení: Jde o záměr, který je jako VPS vymezen v nadřazené dokumentaci, a to jak v PÚR ČR, tak v ZÚR Středočeského kraje. ÚP obce jej povinně přebírá. ÚP vymezuje koridor, v němž bude umístěna samotná veřejně prospěšná stavba na základě podrobnější projektové dokumentace.

- **VT2** | VPS VTL plynovodu Štolmíř – Svatbín, pro kterou se vymezuje koridor CNZ-P03
Odůvodnění vymezení: Jde o záměr, který je jako VPS vymezen v nadřazené dokumentaci, a v ZÚR Středočeského kraje. ÚP obce jej povinně přebírá. ÚP vymezuje koridor, v němž bude umístěna samotná veřejně prospěšná stavba na základě podrobnější projektové dokumentace.
- **VD1** | VPS dopravní infrastruktury (rozšíření silnice I/12) umístěná v koridoru CNU-KD1
Odůvodnění vymezení: Koridor je vymezen na základě požadavku ministerstva dopravy k zadání územního plánu. Koridor má zajistit realizaci stavby „I/12 Úvaly – Kolín, uspořádání 2+1“, jejímž investorem je ŘSD.
- **VD2** | VPS dopravní infrastruktury (mimoúrovňová křižovatka silnice I/12 a II/108 se související změnou trasy silnice II/108) umístěná v koridoru CNU-KD2
Odůvodnění vymezení: Záměr mimoúrovňové křižovatky vyplývá z ÚP sousedního Českého Brodu, v němž do křižovatky ústí východní obchvat města.

Veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšným opatřením je opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví (podle § 2 odst. 1 písm. m stavebního zákona). Pro účely vyvlastnění se výčet VPO zužuje na snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví.

Územní plán žádná veřejně prospěšná opatření nevymezuje.

Veřejně prospěšné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci

Stavby a opatření tohoto druhu se nevymezují.

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

V souladu s § 101 stavebního zákona lze v územním plánu vymežit veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Územní plán vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby:

- **PO1** | plocha pro VPS veřejné infrastruktury (občanské vybavení) vymezená v k. ú. Přistoupim na pozemcích č. parc. 82/3 a st. parc. 82, předkupní právo ve prospěch obce Přistoupim
Odůvodnění vymezení: Původní plocha fotbalového hřiště je návrhem určena pro občanské vybavení (multifunkční náplň). Součástí hřiště byla pochopitelně i přilehlá budova šatny s příslušným pozemkem. Tuto součást původní plochy by bylo vhodné začlenit opět do celku řešené plochy. Obec je tedy prioritním zájemcem o odkup tohoto pozemku, který bude sloužit veřejně prospěšným stavbám (obecní úřad, mateřská škola apod.).
- **PO2** | plocha pro VPS veřejné infrastruktury (občanské vybavení) vymezená v k. ú. Přistoupim na pozemku č. parc. 25/1 (vznačená část), předkupní právo ve prospěch obce Přistoupim

Odůvodnění vymezení: Na ploše původně výroby a skladů je vymezena návrhová plocha občanského vybavení, která má potenciál využití pro mateřskou školu (tedy veřejně prospěšný účel je zřejmý). Obec je tedy prioritním zájemcem o odkup tohoto pozemku, resp. jeho příslušné části.

9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast se nezpracovávalo, a tedy nebyla stanovena kompenzační opatření.

10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Územní plán vymezuje dvě plochy: US1 (lokalita Z1, K1 a K2) a US2 (Z2 aK3), pro něž je požadováno zpracování územní studie. Jde o plochy bydlení, které mají rozlohu větší než dva hektary.

Důvodů k požadavku územní studie je několik. Zejména jde o plošný rozsah lokalit. Je žádoucí, aby koncepce celé lokality byla stanovena najednou a aby nedocházelo k náhodnému využívání vybraných pozemků, které znemožní smysluplné využití pozemků jiných. Dále je podle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. třeba vymezit veřejná prostranství o alespoň předepsané rozloze, což lze provést ve studii, v podrobnějším měřítku, než má územní plán. Studie také bude stavebnímu úřadu sloužit pro rozhodování v území, poskytne podrobnější předpis, než jaký může dát územní plán. Územní studie také může pracovat s majetkoprávními vztahy, etapizací atd. Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 5 let od nabytí účinnosti územního plánu, tj. rok po zpracování zprávy o uplatnění územního plánu, která může zrevidovat, zda studie byly zpracovány, nebo zda ve změně ÚP budou vypuštěny, příp. znovu stanoveny jejich lhůty.

11. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Územní plán vymezuje architektonicky a urbanisticky významné stavby v ploše Z6 (plochy občanského vybavení). Jde o volnou plochu (bývalé fotbalové hřiště), která může být zastavěna budovami občanského vybavení (například mateřská škola, obecní úřad apod.), ale zčásti využita i pro univerzální sportovní hřiště atp. V zájmu zachování piety místa a historické a kulturní hodnoty registrované památky (židovský hřbitov) je třeba citlivý přístup k urbanistickému řešení celé lokality (příjezd, řešení veřejných prostranství, ponechání důstojného vstupu ke hřbitovu, nerušící parkování, umístění staveb a zařízení) i jednotlivých budov (podlažnost, objem, dispoziční řešení, použité materiály atd.).

Územní plán má málo nástrojů, jak následné projektové práce ovlivnit, a tak v této exponované lokalitě předepisuje účast autorizovaného architekta (podle § 17 písm. d) zákona č. 360/1992 Sb.).

12. Limity využití území

Limity využití stanovené právními předpisy a správními rozhodnutími

Jde o limity stanovené právními předpisy a správními rozhodnutími a převzaté z územněanalytických podkladů ORP Český Brod. Limity v území omezují, vylučují, případně podmiňují umístování staveb, využití území. Následující limity jsou graficky znázorněny v koordinačním výkresu B1 (pokud je to vzhledem k měřítku výkresu možné).

Ochrana dopravní a technické infrastruktury

Silniční ochranná pásma podle § 30 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění

	<i>ochranné pásmo</i>
silnice I. třídy	50 m od osy vozovky
silnice II. a III. třídy	15 m od osy vozovky

Ochranná a bezpečnostní pásma energetických rozvodů a zařízení a zásobování plynem podle zákona č. 458/2000 Sb. (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů:

	<i>ochranné pásmo</i>
elektrické vedení VN 1–35 kV nadzemní	7 m od krajního vodiče
elektrická stanice	7 m
plynovod VVTL	4 m
plynovod VTL	4 m
plynovod STL	1 m

Pozn.: Ochranná pásma vznikají dnem nabytí právní územního rozhodnutí. Tzn. že stávající energetické rozvody mají pásmo určeno podle předchozí legislativy (22 kV: 10 m od krajního vodiče). Ochranné pásmo plynovodu STL není ve výkresu B1 vzhledem k čitelnosti v daném měřítku zakresleno.

Ochranná pásma hygienické ochrany (dle ČSN 75 6081 a dle zákona č. 274/2001 Sb., o veřejných vodovodech a kanalizacích)

Ochranná a bezpečnostní pásma ropovodů a produktovodů:

	<i>ochranné pásmo</i>
ropovod	300 m
produktovod	300 m

Pozn.: OP 300 m je podle vládního nařízení ze dne 20. května 1959, o oprávněních k cizím nemovitostem při stavbách a provozu podzemních potrubí pro pohonné látky a ropu. Podle zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, o řešení stavů ropné nouze a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o nouzových zásobách ropy), ve znění pozdějších předpisů, se stanoví v § 3 OP 150 m ve vodorovné vzdálenosti na všechny strany od půdorysu těchto zařízení.

Ochranná pásma ropovodu a produktovodu podrobněji:

- do 150 m – souvislé zastavění měst a sídlišť, ostatní důležité objekty a železniční tratě
- do 100 m – souvislé zastavění vesnic
- do 80 m – osaměle stojící obydlené a neobydlené budovy
- do 50 m – stavby menšího významu a kanalizační sítě
- do 30 m – osaměle stojící kolny, chaty, revizní šachty, nebo vpusti kanalizačních stok, popř. jiných podzemních sítí
- do 20 m – potrubí pro jiné látky než hořlavé kapaliny I. a II. třídy
- do 5 m – zabezpečovací pásmo ropovodu – lze provádět jen běžné zemědělské práce
- do 3 m – činnosti, které by mohly ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu, např. výkopy, odklizování zemin, jejich navršování, sondy a vysazování stromů.

Ochranná pásma spojů podle zákona č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích

	<i>ochranné pásmo</i>
podzemní telekomunikační vedení	1,5 m

Pozn.: Ochranná pásma telekomunikačního vedení nejsou ve výkresu B1 vzhledem k čitelnosti v daném měřítku zakreslena.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR:

Řešené území se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů (OP RLP) – letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP – jev 102a), které je nutno respektovat podle § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné respektovat níže uvedené podmínky. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Všeobecně (dle ustanovení § 175 odst. 1, zákona 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu) lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené druhy staveb vždy jen základě závazného stanoviska ČR – Ministerstva obrany, jejímž jménem jedná SNM, OOÚZ – oddělení OÚZ Pardubice (viz ÚAP jev 119):

- výstavba objektů a zařízení tvořících dominanty v území (např. rozhledny),
- stavby vyřazující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních operátorů, větrných elektráren apod.),
- stavby a rekonstrukce dálkových vedení VN a VVN,
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy, objektů na nich, výstavba a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpacích stanic PHM apod.,
- nové dobývací prostory, rozšíření původních dobývacích prostorů,
- výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity,
- zřizování vodních děl (např. rybníky, přehrady),
- vodní toky – výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny,
- říční přístavy – výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení,
- železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich,
- železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod.,
- stavby vyšší než 30 m nad terénem (pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím ČR-MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany),
- veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit ČR-MO.

Další územní omezení podle zvláštních předpisů

Jiná územní omezení vyplývají jednak ze zvláštních předpisů, podle nichž výslovně postupují orgány státní správy, jednak z pravomocí některých orgánů stanovovat a požadovat některá omezení.

- Vzdálenost 50 m od okraje lesa – souhlas orgánu státní správy lesů při dotčení pozemků stavbou podle § 14, odst. (2) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon).
- Ochranné pásmo hřbitova 100 m podle zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví. OP není vyhlášeno územním rozhodnutím.

Ochrana přírody

Na správním území Přistoupimi nejsou registrována žádná území soustavy NATURA 2000, žádná zvláště chráněná území ani památné stromy.

Významné krajinné prvky v obci nejsou rovněž registrovány (alespoň nebyly v územně analytických podkladech ORP Český Brod), nacházejí se zde VKP ze zákona (§ 3 zákona č. 114/1992 Sb.) – lesy, vodní toky a vodní plochy.

Ochrana památek

Celé území Přistoupimi je zařazeno do regionu lidové architektury Českobrodsko.

V ústředním seznamu nemovitých kulturních památek jsou na správním území Přistoupimi zapsány tyto památky:

- | | |
|----------------|-------------------------------------|
| ■ 41637/2-904 | hradiště Šance, archeologické stopy |
| ■ 26168/2-3468 | židovský hřbitov |
| ■ 44942/2-835 | kostel sv. Václava s farou |
| ■ 18834/2-836 | sloup se sochou Panny Marie |
| ■ 24416/2-837 | sloup se sochou sv. Václava |

Na správním území Přistoupimi jsou podle ÚAP Český Brod následující území s archeologickými nálezy:

- Přistoupim – historické jádro obce (střed obce po obou březích Jalového potoka)
- „Svatováclavské šance“ („V šancích“, ostroh nad obcí)
- V šancích, Malé šance (na ostrožně V nad obcí)
- V Tkalcích (J od silnice Praha-Č. Brod)
- J od obce (J od obce, v západní části ostrožny rozdělené úvozovou cestou)
- Za Urbankou (500 m J od obce a 200 m Z od silnice na Kostelec)
- pravěké sídliště v poloze Malá Kobyla (na plošině nad levým břehem Jalového potoka, proti dvoru Chrást)
- Chrást (nad údolím Jalového potoka, Z od dvora Chrást)
- bez popisu (J od obce)

Území se zvláštními podmínkami geologické stavby a s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry

Podle územně analytických podkladů ORP Český Brod se ve správním území Přistoupimi nenacházejí chráněná ložisková území, ložiska nerostných surovin ani dobývací prostor.

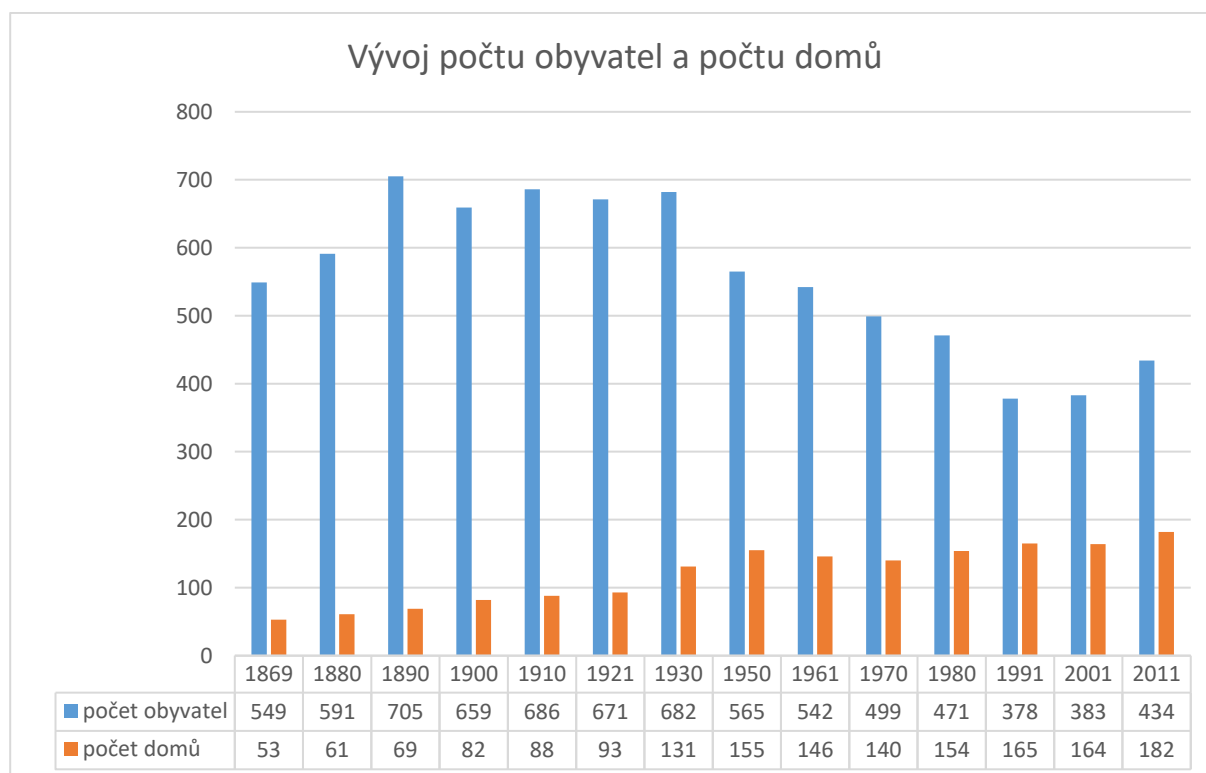
Jsou zde lokalizována tři poddolovaná území, dvě plošná (Přistoupim-východ č. 2458 – černé uhlí; Přistoupim-Chrást – měděná ruda) a jedno bodové (Přistoupim-západ). Při eventuální realizaci stavby na poddolovaném území je nutný báňský posudek a využití postupu podle ČSN 73 00 39 „Navrhování objektů na poddolovaném území“.

Záplavová území

Na území obce nejsou vyhlášena záplavová území.

f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Nejprve je potřeba zmínit vývoj počtu obyvatel.



Přistoupim v historii dosahovala až k 700 obyvatel a v první polovině 20. století byl její počet obyvatel poměrně vyrovnaný. V poválečné době došlo k poklesu, který trval až do konce 80. let. Cenzus z roku 1991 zaznamenal historické minimum v počtu obyvatel, a to 378 bydlících osob. Od té doby ovšem počet obyvatel stabilně, i když zvolna roste. Zatímco poslední cenzus 2011 udával 434 obyvatel, k 1. 1. 2019, tedy osm let později, statistika udává 450 obyvatel.

Obdobným trendem se zvyšuje i počet domů. Pochopitelně se vyvíjela obložnost domů: v historii byla i 10 obyvatel na jeden dům, zatímco dnešní průměr činí 2,4 osob. To je ovšem jiná kapitola, z níž nelze odvozovat potřebu domů dnes. K výstavbě došlo především v severních partiích směřujících k Českému Brodu, a to navzdory tomu, že právě tudy byla trasována silnice I. třídy a navzdory trasám podzemních vedení inženýrských sítí.

Pojem účelného využití zastavěného území je ovšem mnohvrstevnatý, dá se na něj pohlížet z různých úhlů.

Jednak je možné se odkázat na terénní průzkumy. Při nich bylo zjištěno několik patrně nevyužívaných nemovitostí (a dnes to už nemusí platit, neboť neustále existují domy procházející rekonstrukcí, dědickým řízením, prodejem apod.), nicméně šlo o jednotlivosti, o žádnou soustředěnou lokalitu, která by trpěla nedostatkem péče a která by vyžadovala nějaký asanační nebo přestavbový zásah a která by vypovídala o nějakém trendu v bydlení v obci.

Na druhou stranu byl při terénních průzkumech zjištěn rozvoj bydlení, kvalitní nová zástavba rodinných domů, tvorba poměrně kvalitního obytného prostředí.

O využití stávajícího domovního a bytového fondu svědčí také statistická data. Poslední cenzus 2011 udává, že z celkového počtu 182 domů je obydlených jen 145. To znamená poměrně vysoký počet 37 domů neobydlených (pětina z celku). Celá třetina domů (přesněji 12) však byla využívána k rekreaci. U ostatních domů důvod neobydlenosti uveden není, nezpůsobilé domy k bydlení statistika také neuvádí.

Katastr nemovitostí také uvádí 182 domů pro bydlení, ale pouze jeden dům je veden jako stavba pro rodinnou rekreaci (kromě dalších čtyř s číslem evidenčním). Je tedy evidentní, že cenzus nemusel zdaleka podchytit všechny rekreační chalupy, které se jeví jako domy neobydlené.

Z toho vyplývá, že nelze hledat velké rezervy pro rozvoj bydlení ve stávajícím domovním fondu.

V úvaze o potřebách nových zastavitelných ploch se používá demografických modelů a projekcí počtu obyvatel. V7počet přesné projekce pro takto malou obec by bylo neekonomické zpracovávat, navíc pod hlavičkou prací na ÚPD. Proto se spokojíme s náhledem na tři základní demografické ukazatele: počet obyvatel, průměrný věk a index stáří.

Vývoj počtu obyvatel byl už zmíněn výše. V posledních třech desetiletích počtu obyvatel umírněně přibývá. Pokud bychom hodnotami z minulých tří cenzů proložili křivku trendu, pak by Přistoupim za dalších dvacet let mohla dosáhnout k hodnotě 500 obyvatel. To není žádná přemrštěná hodnota, vždyť ještě v roce 1970 takového počtu obyvatel obec dosahovala.

Poměrně příznivou hodnotou je také průměrný věk. V roce 2011 činil 40,1 let, na začátku roku 2019 vykazuje hodnotu horší, 40,6 let. Ale i tak v okrese Kolín je Přistoupim na 29. místě z 89 obcí. A hodnota je to i výrazně lepší, než představuje celorepublikový průměr (42 let).

A ještě větší naději do budoucna poskytuje index stáří, který mnohé vypovídá o demografické kondici populace. Jde o poměr mezi postproduktivní složkou populace (resp. obyvateli nad 65 let věku) a dětskou složkou (0–14 let), který říká, kolik je v populaci starších obyvatel na 100 dětí. Zatímco celorepublikový průměr činil v době cenzu 2011 hodnotu 110,5, pak data Přistoupimi jsou tato: 79 osob ve věku 0–14 let a 61 osob starších 65 let. To znamená index stáří 77. Ten je ještě pozoruhodnější vzhledem k tomu, že ještě v roce 1991 převládala starší složka populace (68 osob) nad složkou dětskou (54 osob).

Je tedy možné shrnout základní předpoklady dalšího rozvoje obce Přistoupimi:

- demografické předpoklady;
- poměrně kvalitní setrvale se vyvíjející domovní a bytový fond;
- velmi dobrá dostupnost větších měst i metropole;
- vhodné urbanistické poměry pro další rozvoj (i když s ohledem na trasy inženýrských sítí nadále limitovaný);

- technická infrastruktura (plyn, nově kanalizace).

Územní plán vytváří územní podmínky pro rozvoj vymezením zastavitelných ploch. Vymezené plochy by mohly celkově pojmout až kolem 60 rodinných domů. To by mohlo zajistit nárůst o cca 150 obyvatel. Tím by byly i s rezervou naplněny výše specifikované trendy ve vývoji počtu obyvatel. Po společném jednání byla ovšem po stanovisku dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu z územního plánu vyjmuta rozsáhlá návrhová plocha č. 3, která by byla zajistila asi polovinu specifikovaného rozvoje.

Vzhledem ke stávajícímu stavebnímu fondu a demografickým parametrům populace lze tedy konstatovat, že má-li obec mít umožněn nějaký rozvoj, musí to být novou výstavbou, tedy prostřednictvím nových zastavitelných ploch, které budou dále rozvíjet velmi dobrý standard bydlení v obci.

B3. NÁLEŽITOSTI PODLE PŘÍLOHY Č. 7 VYHLÁŠKY Č. 500/2006 SB.

a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Širší vztahy v území jsou koordinovány především územnímu plánu nadřazenou dokumentací, jejíž respektování zajistí koordinaci nadmístních záměrů. Obě nadřazené dokumentace jsou podrobněji komentovány v kapitole B1 odst. a).

Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území je průběžně zajišťována – jednak prostřednictvím ÚAP a také zapojením sousedních obcí do procesu pořizování ÚPD, k níž mohou uplatňovat své požadavky.

Z hlediska koordinace návrhu ÚP s vydanou územně plánovací dokumentací sousedních obcí je předmětem sledování jen několik málo prvků, které přecházejí přes společné hranice obcí.

Především jde o četné stávající prvky dopravní a technické infrastruktury (obsažené v ÚAP), ale také prvky návrhové (koridor R01 a P03; koordinace je zajištěna nadřazenou dokumentací). Další koordinovanou problematikou je územní systém ekologické stability, který je na úrovni ORP koordinován podkladovým materiálem „Generel ÚSES okresu Kolín“ (podrobně je také ÚSES pojednán v kapitole 5. Koncepce uspořádání krajiny).

Pokud jde o plochy s rozdílným způsobem využití, pak obce většinou sousedí volnou krajinou, plochami zemědělskými, bez nároku na koordinaci funkcí.

Přistoupim sousedí s těmito obcemi:

- Český Brod – Změna č. 1 územního plánu (2019). ÚP Přistoupimi přebírá koridor pro umístění MÚ křižovatky na silnici I/12 (týká se i území Chrášťan). LBK 10 přechází podél Jalového potoka na sever a je koordinován s ÚPD Č. Brodu.
- Chrášťany – Územní plán obce (2000) a následných sedm změn (poslední 2017). Na hranici obou obcí je vymezen koridor pro umístění mimoúrovňové křižovatky (vyplývá z ÚP Českého Brodu).
- Kšely – Územní plán sídelního útvaru (2002) a změna č. 1 (2013). Řeší jen sídelní útvar, nikoli krajinu. Na území Kšel přechází biokoridor LBK 11, který dosud v ÚPD Kšel není zapracován.
- Krupá – Územní plán (2008), změna č. 1 (2011). Trasování LBK 10 je v ÚPD obou sousedních obcí koordinováno.
- Kostelec nad Černými lesy – Územní plán (2017). Od jihu přichází LBK 13, který ústí do LBC 8 vymezeného na území Přistoupimi.
- Tuchoraz – Územní plán sídelního útvaru (2001). Na hranici obcí se nacházejí plochy zemědělské, případně plochy sadů.

Koordinace územně plánovacích dokumentací sousedících obcí je splněna.

b) Vyhodnocení splnění požadavků 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

A1) Urbanistická koncepce

Koncept rozvoje obce bude vycházet ze současného charakteru zástavby obce Přistoupim. Budou navrženy takové plošné a prostorové regulativy, které zachovají, případně zkvalitní stávající urbanistický ráz obce.

Návrh vychází ze současného charakteru obce, který je rozdílný v jejích částech (historické jádro obce vs. obytné čtvrti na severu). Reaguje na něj ve vymezení plochy s rozdílným způsobem využití.

Posoudit a vyhodnotit záměry fyzických a právnických osob a obce a případně je zpracovat do návrhu územního plánu.

Všechny záměry byly posouzeny. Nebyly do ÚP zahrnuty ty, které by neodpovídaly charakteru území.

Území bude ÚP členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a především ve vztahu k využití ploch dle stávajícího charakteru zástavby obce.

Celé území je zpracováno do ploch s rozdílným způsobem využití. Jejich použití v ÚP je v odůvodnění komentováno a vymezení nových, které nejsou uvedeny ve vyhlášce, zdůvodněno (plochy zeleně sídelní a krajinné).

Územní plán stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití). Dále územní plán stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).

Podmínky pro využití ploch jsou stanoveny, podmínky prostorového uspořádání v různé míře podrobnosti podle účelu a rozsahu jednotlivých ploch.

Územní plán primárně přebere a navrhne stávající zastavitelné plochy vymezené současně platným územním plánem a jeho změnami.

Územní plán podrobně revidoval všechny stávající zastavitelné plochy a nepřebíral je automaticky do nového návrhu, některé nevyhovovaly urbanistickým a dalším požadavkům (vazba na sídlo, dopravní obsluha, ochrana ZPF).

Podle účelnosti budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití pro stanovený účel. V případě potřeby (zejména ve vztahu k budování dopravní a technické infrastruktury) bude stanoveno pořadí změn v území – etapizace.

Územní rezervy nejsou v územním plánu aplikovány.

Územní plán vymezí současně zastavěné území a zastavitelné plochy tak, aby tvořily kompaktní celek.

Všechny zastavitelné plochy přímo navazují na zastavěné území.

Koncepce rozvoje obce bude stanovovat obec Přistoupim jako monocentrickou obec, s podporou centrální funkce okolo návsi a OÚ.

Konkrétně obecní úřad na návsi neleží. Určitá excentricita sídla byla ovšem založena už v minulosti (velký rozvoj severním směrem), a tak lze předpokládat, že v rámci některých ploch mohou vzniknout nová ohniska vybavenosti (např. plocha po fotbalovém hřišti), aniž by ovšem konkurovala historickému jádru obce.

A2) Koncepce veřejné infrastruktury

V rámci návrhu územního plánu obce Přistoupim bude kompletně stanovena koncepce veřejné infrastruktury (dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, občanského vybavení, veřejných prostranství) a to s přihlédnutím k požadavkům stavebního zákona a jeho prováděcím právním předpisům.

Územní plán stanovuje koncepci všech oblastí veřejné infrastruktury, někdy jen verbálně, někdy je čitelná z výkresové dokumentace.

Dopravní infrastruktura:

Bude respektována stávající silniční síť, v nově navržených lokalitách bude silniční síť stanovena v dalším stupni projektové dokumentace jednotlivých lokalit - dokumentaci pro územní řízení, případně již v územním plánu.

Stávající silniční síť je respektována. Jsou na ní navrženy dva koridory pro rozšíření silnice I/12 a pro výstavbu mimoúrovňové křižovatky s východním obchvatem Českého Brodu. V nově navržených lokalitách prověří umístění místních komunikací územní studie, případně pak projektová dokumentace.

Technická infrastruktura:

Kanalizace dešťová: Dešťové vody je třeba pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovat na pozemku a uvádět do vsaku.

Koncepčně je to v návrhu koncepce kanalizace stanoveno (viz výroková část).

Splašková kanalizace: Územní plán bude respektovat trasu obecní splaškové kanalizace, která bude převzata z projektových podkladů obce.

Splašková kanalizace byla už realizována a je zapracována do územního plánu.

Vodovod: V obci funkční vodovod není, zásobování vodou jednotlivých nemovitostí je řešeno vlastními studnami.

Koncepce je nadále založena na využití individuálních zdrojů vody (studny).

Elektřina: Bude vyhodnoceno zásobování el. energií s ohledem na návrh zastavitelných ploch v konzultaci s vlastníkem primárního vedení elektrické energie.

Zastavitelné plochy jsou napojitelné na elektrickou energii. Detail připojení bude řešit územní studie nebo projektová dokumentace v územním řízení.

Veřejná prostranství: nutno vycházet z vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění-požadavky na vymezení veřejných prostranství

Veřejná prostranství jsou vymezena v souladu s legislativou.

A3) Koncept uspořádání krajiny

Bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky. Bude navržena obnova stávajících polních cest. Dále budou navrženy prvky územního systému ekologické stability.

Účelové cesty jsou zaznamenány podle KN. Některé z nich ani nejsou využívány, pro hospodaření v krajině nejsou patrně potřeba. ÚP koncepčně umožňuje jejich obnovu, případně zřízení nových, ale explicitně žádné nenavrhuje – lepší by bylo ponechat tento krok komplexním pozemkovým úpravám. Systém ekologické stability je součástí ÚP.

B) Požadavky na vymezení ploch a koridoru územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Žádné požadavky na vymezení ploch nebo koridorů územních rezerv se nestanovují.

Územní rezervy územní plán nevymezuje.

C) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby: Jako VPS budou označeny především stavby dopravní a technické infrastruktury. Vymezeny pak budou jako VPS, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právo, ale jen v nezbytné míře.

Jako VPS k vyvlastnění jsou vymezeny pouze prvky technické a dopravní infrastruktury, které vyplývají: a) ze ZÚR (R01, P03); b) z požadavku ministerstva dopravy (KD1); c) z požadavku ÚPD Českého Brodu (KD2). Předkupní právo se vymezuje pro pozemky zahrnuté do rozvojových lokalit Z6 a Z7.

Veřejně prospěšná opatření: Konkrétní plochy pro veřejně prospěšná opatření se nenavrhují.

VPO územní plán nevymezuje.

Asanace území: Konkrétní požadavky se nestanovují.

Plochy asanačí ÚP nevymezuje.

D) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Požaduje se zpracovat územní studii pro lokality o rozloze větší než 2 hektary (s ohledem na potřebu vymezení veřejných prostranství) a dále – po dohodě s pořizovatelem a obcí – pro další lokality plošně rozsáhlé nebo z různých důvodů komplikované (terén, dopravní dostupnost, limity území apod).

Územní studie je požadována pro lokality větší než 2 hektary, tj pro lokality Z1 a Z2.

Zadání nepožaduje pro žádnou z ploch a koridorů zpracovat regulační plán ani uzavření dohodu o parcelaci.

Regulační plán ani dohoda o parcelaci se nevyžaduje.

E) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Zpracování variant řešení se nepožaduje.

Územní plán varianty nenavrhuje.

F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Základní požadavky:

- Bude dodržen obsah členění ÚP podle přílohy č.7 k vyhlášce č.500/2006Sb., pokud není dále uvedeno jinak
- ÚP bude zpracován digitálně nad aktuální katastrální mapou
- Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK)
- Návrh bude pro účely projednání dle § 50 odevzdán ve 3 vyhotoveních

- Upravený návrh pro veřejné projednání dle § 52 bude odevzdán ve 2 vyhotoveních.
- Konečný návrh územního plánu obce bude odevzdán v 4 vyhotoveních.
- Všechny fáze návrhu budou předány též na CD – textová část i grafická část ve formátu pdf a dále v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu.

Požadavky jsou a budou plněny v jednotlivých zmíněných etapách pořízení ÚP.

G) (týká se pouze hl. města Prahy)

H) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Vyhodnocení vlivu na životní prostředí není nutno zpracovávat – viz stanovisko dotčeného orgánu dále.

I) Požadavky vyplývající z PÚR, ZÚR, ÚAP a další požadavky

H1) Požadavky z PÚR

Soulad návrhu ÚP s PÚR je uveden v kapitole B1.a).

H2) Požadavky ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje

Soulad návrhu ÚP se ZÚR Středočeského kraje je uveden v kapitole B1.a).

H3) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady pro území obce jsou součástí zpracovaných územně analytických podkladů pro území ORP Český Brod, které povinně zpracovává a průběžně aktualizuje úřad obce s rozšířenou působností a budou re-spektovány ve vydaném územním plánu obce.

Zadání uvádí celou tabulku SWOT analýzy a z ní vycházející rozbor udržitelného rozvoje území, v němž se hodnotí tři pilíře udržitelného rozvoje. Tyto závěry ÚAP jsou vzaty v potaz a územní plán na ně reaguje.

Jako příležitosti pro další rozvoj obce ÚAP uvádějí:

Doplněním chybějící krajinné zeleně by došlo ke zvýšení ekologické stability krajiny

Územní plán vymezuje plochy smíšené nezastavitelného území, které mají potenciál pro jak zachování zemědělské funkce, tak pro vytvoření ploch zeleně, zejména v kontaktu sídla a krajiny. Vymezovat krajinnou zeleň volně v krajině, která je charakteristická vysokou úrodností (třídy ochrany 1 a 2), není možné, resp. je promítnuto pouze do návrhu prvků ÚSES.

Vymezení ÚSES podél Jalového potoka

Územní plán navrhuje ÚSES.

Vybudování navržené kanalizace a vodovodu zkvalitní obytné prostředí obce a příznivě se projeví na úrovni životního prostředí

Kanalizace včetně ČOV je už v provozu. Zřízení vodovodu je prozatím neekonomické, obyvatelé jsou zásobeni individuálně ze studní a na veřejný vodovod by se připojil jen malý díl obyvatel.

Plánovaný silniční obchvat sídla zlepší obytné prostředí obce

Plánovaný obchvat je z ÚPD z 90. let. Zátěž průjezdnou dopravou nelze posoudit, sčítání dopravy nebylo na těchto silnicích III. třídy provedeno. Funkci obchvatu plní silnice I/12 a navazující II/108. Investice do dalšího obchvatu by byla neobhajitelná.

Vybudováním kanalizace by sídlo bylo atraktivnější pro nové obyvatele

Kanalizace je už funkční.

Dále ÚAP uvádějí tyto hrozby pro další rozvoj obce:

Nedostatečnou doplněním stávajících fragmentů krajinné zeleně může dojít k ještě většímu zhoršení ekologické stability území.

Ekologickou stabilitu území zajišťuje návrh ÚSES. Příspěvkem jsou také rozsáhlé plochy sadů a také vymezení ploch smíšených nezastavěného území.

Při nekoordinování dalších záměrů v technické infrastruktuře s rozvojovými potřebami sídla hrozí nemožnost dalšího rozvoje sídla

Další rozvoj sídla je silně limitován existencí infrastruktury nadmístního až celostátního významu. Koordinovat ji v ÚP jedné obce není možné.

Při nedostatečné infrastruktuře sídlo nebude atraktivní pro nové obyvatele

Napojení na plyn, elektřinu a kanalizaci je dostatečné pro rozvoj kvalitního bydlení. Vodovodní síť bude možné v budoucnu doplnit v okamžiku, kdy nebudou vyhovovat individuální zdroje (kvalitou, mocností).

ÚAP pro obec Přistoupim definují následující problémy k řešení v ÚPD (viz též výřez příslušného výkresu):

Závady dopravní

- D2 nadměrné zatížení průjezdnou dopravou

Jde o problém, který už nemá územní řešení. Trasa silnice I/12 byla zvolena problematicky – prošla zastavěným územím rodinných domů v jejich proluce. Ochrana před hlukem je možná jen technickými prostředky na domech samotných. Koncepčnější řešení je možné pro návrhovou lokalitu Z2, kde územní plán navrhuje ochranný pás zeleně, který může obsahovat i terénní val a jiná protihluková opatření.

Střety záměrů s limity

- L1 – Zastavitelná plocha x OP produktovodu

Zastavitelná plocha (stejně jako navazující rozsáhlá zastavěná území) leží v OP produktovodu, byla takto vymezena už předchozí ÚPD. Ploše se mění využití na bydlení, což lépe naváže na sousední zastavěné území.

- L2 – Zastavitelná plocha x kvalitní půdy (1. a 2. třída ochrany)

Zastavitelná plocha byla z územního plánu nejen z tohoto důvodu vyjmuta (je urbanisticky „odtržená“ od vlastního sídla, nemá dobrý dopravní přístup atd.).

- L3 – Zastavitelná plocha x ÚSES

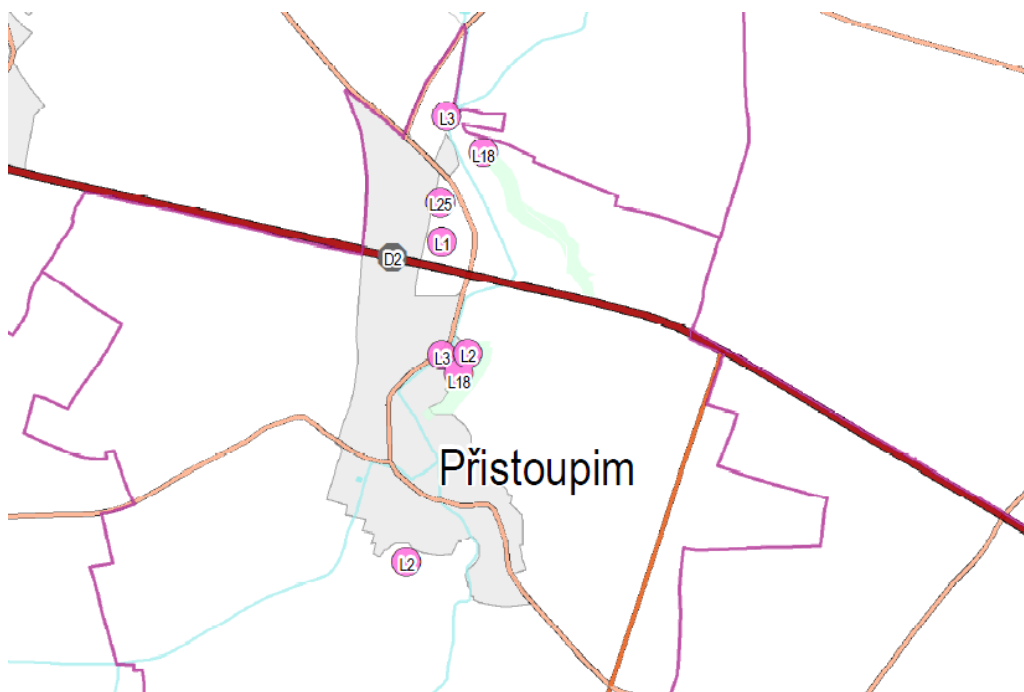
V plochách je třeba skloubit oba požadavky – zastavitelná plocha musí umožnit průchod prvku ÚSES. Navíc jde o doprovod vodního toku, který také vyžaduje určité manipulační prostory kolem koryta, prostory, které umožní vymezení biokoridoru.

- L18 – Zastavitelná plocha x 50 m od okraje lesa

Zastavitelná plocha v pásmu 50 m od lesa podléhá stanovisku dotčeného orgánu ochrany lesa, který určí další podmínky pro případné zastavění. Pokud, např. v ploše Z5, zastavění nepřipustí, bude plocha bydlení využita nadále jen jako zahrada.

- L25 – Zastavitelná plocha x vedení VTL plynovodu

Trasa plynovodu prochází zastavěným územím přes zahrady rodinných domů a dále přes zastavitelnou plochu, lokalitu Z2. Tu je potřeba řešit tak, aby ochranné pásmo plynovodu bylo respektováno (vedení ve veřejném prostranství a jako věcné břemeno částečně i přes zahrady. Přeložka VTL plynovodu je patrně nereálná.



Závěry ze SWOT analýzy:

[Prověřit možnost ochrany a zvyšování podílu zeleně v krajině](#)

Stávající plochy zeleně (v KN plochy ostatní) jsou v ÚP vymezeny jako krajinná zeleň. Dále je navržen systém ekologické stability a také jsou vymezeny plochy smíšené nezastavěného území, které mohou přispět k biodiverzitě a zvýšení ekologické stability území.

[Prověřit potřeby realizace technické infrastruktury, zejm. vodovodu a kanalizace](#)

Kanalizace je už uvedena do provozu. Vybudování vodovodní sítě není za současné situace aktuální.

[Prověřit možnost rozvoje rekreace \(např. vymezením ploch vhodných pro rekreační zázemí, doplněním cestní sítě, návrhem drobné krajinné zeleně apod.\)](#)

Rekreace není nosným tématem územního plánu Přistoupimi. Přesto územní plán řeší možnosti rekreace a volnočasových aktivit především pro obyvatelstvo, a to návrhem dvou ploch sídlení zeleně a multifunkční plochou Z6, které mohou obsahovat prvky sportovní a rekreační. Navrhuje se také „malý turistický okruh“ v prostoru židovského hřbitova, plochy Z6 a lokality V šancích. Krajinná zeleň by se nejlépe měla uplatnit na pomezí zastavěného území či zastavitelných ploch a jejich přechodu do krajiny.

Při projednání zadání byly uplatněny tyto požadavky:

Krajský úřad Středočeského kraje, ředitel krajského úřadu – souhrnné vyjádření, č. j. 030017/2018/KUSK, ze dne 23. 3. 2018

Odbor životního prostředí a zemědělství

Orgán ochrany ZPF požaduje zpracovat vyhodnocení záborů ZPF a upozorňuje, že „dle § 4 odst. 3 zákona lze velmi kvalitní zemědělskou půdu zařazenou do I. a II. třídy ochrany odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF“.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF je zpracováno v kapitole B3.e) tohoto odůvodnění ÚP.

Orgán státní správy lesů požaduje zpracovat vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na PUPFL a vyznačit hranici 50 m od lesa.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL je zpracováno v kapitole B3.e) tohoto odůvodnění ÚP. Hranice 50 m od lesa je vyznačena v koordinačním výkresu.

Orgán státní správy na úseku ochrany ovzduší sděluje, že by obytná zástavba neměla těsně sousedit s plochou pro výrobu/průmysl. Pokud by v budoucnu do oblasti byla začleněna výroba nebo zdroj s dopady na ovzduší (stacionární zdroj), je provozovatel povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší.

Zastavitelné plochy pro bydlení nejsou vymezovány v těsném kontaktu ploch výroby. Zastavitelná plocha pro výrobu byla překvalifikována na plochu pro bydlení (lokality Z2).

Správný úřad na úseku prevence závažných havárií neuplatňuje připomínky.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí požaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (tzv. SEA). Bylo revokováno a nahrazeno novým vyjádřením – viz dále.

Vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí se nezpracovávalo.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, č. j. 026112/2019/KUSK, ze dne 20. 3. 2019

Orgán posuzování vlivů záměru na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, na základě ust. § 10i odst. 2 zákona na základě žádosti Městského úřadu Český Brod, Odbor stavební a územního plánování o změnu stanoviska č. j. MVCB 9299/2019 ze dne 14. 2. 2019, dále netrvá na požadavku posouzení vlivů návrhu zadání územního plánu Přistoupím na životní prostředí tzv. SEA.

Vyhodnocení vlivů územního plánu životní prostředí a na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo.

**Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, č. j. 029978/20 18/KUSK
ze dne 7. 3. 20 18**

Stanovisko orgánu ochrany přírody k hodnocení důsledků koncepcí a záměrů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti: lze vyloučit významný vliv předložené koncepce na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

Vyhodnocení vlivů územního plánu životního prostředí a na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo.

**Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, č. j. 034416/2018/
KUSK, ze dne 22. 3. 2018**

Je třeba prokázat soulad se ZÚR a PÚR. Územním plánem musí být zajištěna koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a s ohledem na platné územně plánovací dokumentace sousedních obcí. Odůvodnění územního plánu musí obsahovat vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro jednotlivé způsoby využití. Stanovit požadavky na zpracování územních studií pro vybrané rozvojové plochy vč. přiměřené lhůty pro vložení dat do evidence o územně plánovací činnosti.

Všechny požadavky jsou splněny a obsaženy a komentovány zde v odůvodnění ÚP.

Městský úřad Český Brod, odbor životního prostředí a zemědělství, č. j. MUCB 14114/2018, ze dne 4. 4. 2018

Ochrana přírody. Koncepci uspořádání krajiny řešit prioritně z pohledu krajinné zeleně, která tvoří prvky ÚSES.

ÚP obsahuje návrh prvků ÚSES, které ponejvíce využívají hodnotné prvky krajinné zeleně.

Nakládání s odpady. Doporučuje se v rámci rozvojových lokalit zapracovat řešení nakládání s odpady. Je třeba zohlednit dostupnost (do 250 m).

Požadavek má zřejmě na mysli lokalizaci nádob na tříděný odpad. Ty jsou umístitelné v plochách veřejných prostranství, nevyžadují speciální plochu, kterou by ÚP vymezoval.

Ochrana ovzduší. Bez připomínek.

Vodní hospodářství. Bez připomínek.

Ochrana ZPF. Stanovisko uplatňuje krajský úřad.

Státní správa lesů. Respektovat lesní zákon, zejm. § 14. Stavby situovat max. 25 od hranice lesa.

Územní plán neumisťuje stavby, vymezuje plochy. I v zastavitelných plochách majících kontakt s lesem budou patrně umístitelné budovy v plochách ve vzdálenosti do 25 m od lesa.

Ministerstvo vnitra, odbor správy majetku, č. j. MV-26703-4/OSM-2018, ze dne 4. 4. 2018

Nemá připomínek.

Ministerstvo obrany ČR, sp. zn. 2253/69407/2018-1150-OÚZ-PCE, ze dne 26. 3. 2018

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR:

Řešené území se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů (OP RLP) – letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP – jev 102a), které je nutno respektovat podle § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. Z důvodu

bezpečnosti letového provozu je nezbytné respektovat níže uvedené podmínky. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Všeobecně (dle ustanovení § 175 odst. 1, zákona 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu) lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené druhy staveb vždy jen základě závazného stanoviska ČR – Ministerstva obrany, jejímž jménem jedná SNM, OOÚZ – oddělení OÚZ Pardubice (viz ÚAP jev 119):

- výstavba objektů a zařízení tvořících dominanty v území (např. rozhledny),
- stavby vyřazující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních operátorů, větrných elektráren apod.),
- stavby a rekonstrukce dálkových vedení VN a VVN,
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy, objektů na nich, výstavba a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpacích stanic PHM apod.,
- nové dobývací prostory, rozšíření původních dobývacích prostorů,
- výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity,
- zřízení vodních děl (např. rybníky, přehrady),
- vodní toky – výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny,
- říční přístavy – výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení,
- železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich,
- železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod.,
- stavby vyšší než 30 m nad terénem (pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím ČR-MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany),
- veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit ČR-MO.

Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR a do grafické části – koordinačního výkresu. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v zájmovém území Ministerstva obrany ČR“.

Požadavky ministerstva jsou do dokumentace zapracovány.

Ministerstvo dopravy, č. j. 160/2018-910-UPR/2, ze dne 22. 3. 2018

Silniční doprava: Správní území obce prochází stávající silnice I/12. V souladu s úkolem ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, vytvářet podmínky pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, sleduje Ředitelství silnic a dálnic ČR záměr rozšíření stávající silnice I/12 na uspořádání 2 + 1, které je řešeno ve studii „I/12 Úvaly – Kolín 2 + 1“ (zpracovanou firmou PGP 07/20 17). Pro záměr rozšíření silnice I/12 požadujeme v územním plánu vymezit koridor pro veřejně prospěšnou stavbu v šíři 50 m (25 m na každou stranu od osy stávající silnice I/12). Uvedení předkupního práva nepožadujeme.

Koridor v šíři 50 m je v územním plánu vymezen, a to jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu.

GasNet, č. j. 5001685951, ze dne 13. 3. 2018

V řešeném území se nachází následující plynárenská zařízení ve správě společnosti GasNet, s. r. o.:

- vysokotlaké plynovody,
- zařízení pro regulaci tlaku zemního plynu,
- středotlaké plynovody a přípojky.

Tato plynárenská zařízení, včetně jejich příslušenství, jsou součástí distribuční soustavy zemního plynu.

V územním plánu požadujeme:

1. respektovat stávající plynárenská zařízení včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů energetického zákona,
2. zakreslit plynárenská zařízení v aktuálním stavu v detailech části ÚP. Aktuální podklady a podmínky k poskytnutí všeobecných dat o plynárenském zařízení ve správě GasNet, s. r. o., jsou Vám k dispozici na e-mailové příp. internetové adrese: <http://www.gasnet.cz/cs/distribuce-plynu-online/>, nebo **Chyba! Odkaz není platný.**/cs/zadost-o-vektorova-data/,
3. před zahájením přípravných a projektových prací na jednotlivých případech (stavbách, opatřeních apod.) zajistit si u GasNet, s. r. o., vyjádření o sítích a stanovisko ke konkrétním řešením míst kolizí těchto případů se všemi plynárenskými zařízeními. Projektová dokumentace, která bude obsahovat detailní řešení těchto kolizních míst bude odsouhlasena GasNet, s. r. o.

Všechna plynárenská zařízení, tak jak byla uvedena v datech ÚAP, jsou do ÚP zapracována, konkrétně do koordinčního výkresu.

Ministerstvo životního prostředí, č. j. MZP/2018/500/485, ze dne 15. 3. 2018

V území obce se ve smyslu výše uvedených limitů vyskytuje pouze poddolovaná plocha č. 2458 Přistoupim-východ po staré těžbě uhlí. Tato musí být v grafické části zakreslena a v textu uvedena s upozorněním na nutnost báňského posudku a využití postupu podle ČSN 73 00 39 „Navrhování objektů na poddolovaném území“ při ev. realizaci stavby na poddolovaném území.

Poddolovaná území jsou zakreslena v koordinčním výkresu a textově uvedena v soupisu limitů využití území.

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, č. j. KHSSC 11101/2018, ze dne 14. 3. 2018

Nemá připomínek.

Ministerstvo průmyslu a obchodu, č. j. MPO 16863/2018, ze dne 7. 3. 2018

Ve věci využívání nerostného bohatství nemá připomínek.

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, č. j. 1806/18/KSÚS/KHT/KUK

1. ÚP obce bude v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.
2. 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.
3. Řešení stávající a budoucí dopravní infrastruktury musí odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území.
4. 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).
5. Bližší podmínky pro přeložky nebo nové inženýrské sítě a pro stavbu nových místních a účelových komunikací a polních cest, které se napojují na výše uvedené silnice, upřesníme po předložení projektové dokumentace.

6. 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.

ÚP je zpracován v souladu se ZÚR. Návrh respektuje stávající pozemní komunikace II. a III. tř. a v koordinačním výkresu jsou zakresleny včetně ochranných pásem. ÚP nevymezuje nové komunikace, resp. předpokládá jejich vymezení v největších rozvojových lokalitách, které budou řešeny územní studií, která komunikace (resp. veřejné prostranství pro ně) vymezí. Lokality jsou napojeny jednou obslužnou komunikací na silniční síť, nepřipouštějí se samostatné vjezdy k nemovitostem ze silnic. Protihluková opatření se předpokládají u lokality Z2 vůči silnici I. třídy.

MERO ČR, a. s., č. j. 2018/000145/1, ze dne 28. 2. 2018

Sdělujeme Vám, že v uvedené oblasti se nachází naše zařízení:

Ropovod DN 500, DOK (dálkový optický kabel), napěťové kabely

Střední částí území obce Přistoupím vede z východu na západ ropovod Družba (DN 500), jež má stanovené ochranné pásmo vládním nařízením č. 29/1959 Sb. (jak je stanoveno v přechodných ustanoveních zákona č. 161/2013 Sb.), kdy na provádění činností v ochranném pásmu ropovodu se použije zákon č. 189/1999 Sb. a následně ČSN EN 14161 + A1 a CSN 65 0204.

Pro informaci uvádíme některá ochranná pásma ropovodu, ve kterých je v uvedených vzdálenostech zakázáno realizovat:

- do 150 m – souvislé zastavění měst a sídlišť, ostatní důležité objekty a železniční tratě
- do 100 m – souvislé zastavění vesnic
- do 80 m – osaměle stojící obydlí a neobydlené budovy
- do 50 m – stavby menšího významu
- do 30 m – osaměle stojící kolny, chaty, revizní šachty, nebo vpusti kanalizačních stok, popř. jiných podzemních sítí
- do 5 m – zabezpečovací pásmo ropovodu – lze provádět jen běžné zemědělské práce

Upozorňujeme, že nerespektování ochranného pásma ropovodu v územním plánu vystavuje majitele pozemků v tomto ochranném pásmu tomu, že v případném územním a stavebním řízení jakékoliv stavby, neodpovídající výše uvedeným normám, nebudou naší společností odsouhlaseny. Proto žádáme, aby územní plán, v textové i výkresové části, obsahoval informace o ochranných pásmech dle platné legislativy.

Údaje o ropovodu jsou do textové i grafické části ÚP zaneseny.

ČEPRO, č. j. 1199/FŘ/18 (5181/18), ze dne 8. 3. 2018

Územím obce prochází katodově chráněná trasa produktovodu ČEPRO, a. s., s jejím ochranným pásmem. Dále je v k. ú. Přistoupím umístěna produktovodní šachta.

ČEPRO požaduje do ÚP zpracovat:

1. Koordinační výkres musí obsahovat zakreslení a popis ochranného pásma produktovodu (300 m na každou stranu od osy potrubí).
2. Textová část odůvodnění musí obsahovat informace o existenci ochranného pásma produktovodu a konkrétní omezení, která jsou v něm stanovena.

3. Všechny stavby a činnosti plánované v ochranném pásmu produktovodu musí respektovat minimální vzdálenosti stanovené platnými právními předpisy i ČSN 650204.

4. Při projektové přípravě i realizaci staveb situovaných do ochranného pásma produktovodu je pak nutné vyžádat si k nim předchozí vyjádření naší společnosti. ČEPRO, a. s., je účastníkem územního, stavebního i kolaudačního řízení a v průběhu i trvání stavby dozoruje bezpečnou realizaci i provozování stavby ve vztahu k produktovodu.

Ochranné pásmo produktovodu

Ochranné pásmo je pro produktovody vymezeno svislými plochami vedenými ve vodorovné vzdálenosti 300 m po obou stranách od osy potrubí (v dálkovodním koridoru se tato vzdálenost měří od krajního dálkovodu hořlavých kapalin) a toto ochranné pásmo je definováno jako prostor v bezprostřední blízkosti potrubí, který je bez újmy obvyklého zemědělského využití určen k zabezpečení plynulého provozu potrubí a k zajištění bezpečnosti osob a majetku.

Omezení stanovená v ochranném pásmu produktovodu:

V ochranném pásmu je zakázáno zřizovat zvláště důležité objekty, jakož i vtažné jámy průzkumných a těžebních podniků a odvaly hlusín.

Uvnitř ochranného pásma je také zakázáno:

- do vzdálenosti 200 m od osy potrubí zřizovat mosty a vodní díla po směru toku vody, jde-li potrubí přes řeku,
- do vzdálenosti 150 m provádět souvislé zastavění měst a sídlišť a budovat ostatní důležité objekty a železniční tratě podél potrubí,
- do vzdálenosti 100 m budovat jakékoliv objekty a souvislé zastavění vesnic,
- do vzdálenosti 50 m provádět stavby menšího významu a kanalizační sítě,
- -do vzdálenosti 20 m zřizovat potrubí pro jiné látky než hořlavé kapaliny I. a II. třídy,
- -do vzdálenosti 3 m provádět činnosti, které by mohly ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu, např. výkopy, odklizování zemin, jejich navršování, sondy a vysazování stromů.

V ochranném pásmu i mimo ně je každý povinen zdržet se jednání, kterým by mohl poškodit produktovod nebo omezit nebo ohrozit jeho bezpečný a spolehlivý provoz a veškeré činnosti musí být prováděny tak, aby nedošlo k poškození produktovodu.

Pouze pokud to umožňují technické a bezpečnostní podmínky a nedejde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob či životního prostředí, udělí provozovatel produktovodu **písemný souhlas** se stavební činností, umísťováním staveb, zemními pracemi, zřizováním skládek a uskladňováním materiálu v ochranném pásmu produktovodu. Souhlas musí obsahovat podmínky, za kterých byl udělen.

Související předpisy a normy. Zákon číslo 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, o řešení stavů ropné nouze a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o nouzových zásobách ropy), v účinném znění, zákon č. 161/2013 Sb., kterým se mění zákon č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, vládní nařízení číslo 29/1959 Sb., o oprávněních k cizím nemovitostem při stavbách a provozu podzemních porubí pro pohonné látky a ropu, ČSN 650204 (Dálkovody hořlavých kapalin).

Údaje o produktovodu jsou do textové i grafické části ÚP zaneseny.

Územní plán je zpracován v souladu s platným zadáním.

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

Záležitosti nadmístního významu neřešené v zásadách územního rozvoje se v územním plánu nevyskytují.

d) Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Zadání územního plánu neobsahuje požadavek pořízení územního plánu nebo jeho vymezené části s prvky regulačního plánu.

e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu bylo provedeno a projednáno dle § 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., přílohy č. 3 uvedené vyhlášky a přizpůsobeno společnému metodickému doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP z července 2011 a ve znění aktualizace ze srpna 2013. Je v souladu i s novou legislativou, vyhláškou č. 271/2019 Sb.

Údaje o rozsahu požadovaných ploch a podílu ZPF dle kultur a tříd ochrany

Zábory v jednotlivých navržených plochách spolu s údaji o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy jsou pro katastrální území Přistoupimi podrobně uvedeny v tabulce na konci kapitoly. Čísla záborů odpovídají číslům navrhovaných lokalit.

Zábor ZPF dle tříd ochrany

Zábor je navržen na půdách ZPF s třídami ochrany I až III (zatřídění pochází z údajů katastru nemovitostí a příslušné legislativy), na území Přistoupimi se sice vyskytují půdy se všemi třídami ochrany, ale ploch se IV. a V. třídou ochrany je minimum. Odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch je uvedeno za tabulkami s vyčíslením předpokládaných záborů ZPF.

Hranice BPEJ s jejich označením a uvedenou třídou ochrany jsou uvedeny ve výkresu B3.

Údaje o areálech a objektech zemědělské výroby

V současné době je v Přistoupimi zachován jeden zemědělský areál (dříve sušárna vojtěšky, dnes ve vlastnictví firmy JF TAKO), který je ovšem využíván sporadicky. Další areál je již delší dobu využíván pro nezemědělské účely.

Údaje o uskutečněných investicích do půdy

Dle ÚAP ORP Český Brod není území Přistoupimi meliorované.

Údaje o příslušenství k povodí

V řešeném území jsou všechny vyhodnocené zábory v povodí Jalového potoka, pouze severní část lokality Z1 spadá do povodí toku Šembera.

Údaje o ÚSES

Koncepce územního systému ekologické stability je popsána v kapitole A5.b výrokové části územního plánu Přistoupimi. Graficky je ÚSES znázorněn ve výkresech A2 a B1.

Odůvodnění navrhovaného řešení

Po společném jednání byl formálně územní plán přepracován podle Standardu vybraných částí územního plánu (metodický pokyn MMR z 10/2019). Byly například přejmenovány vymezené plochy (zastavitelné plochy ke svému původnímu číslu dostaly označení „Z“ a plochy zeleně, původně s předznakem „Z“, nesou označení začínající písmenem „K“). Obsahové úpravy územního plánu vycházejí ze stanovisek dotčených orgánů.

Z urbanistického hlediska je vymezení nových zastavitelných ploch zcela logické, má vazbu na zastavěné území, sleduje účelné využití veřejné infrastruktury (zejména dopravní a technické) a respektuje vhodnou míru zónování, tedy vztah mezi sousedními plochami s rozdílným způsobem využití. Navíc některé zastavitelné plochy jsou převzaty z předchozí ÚPD,

Podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se požaduje v územně plánovací činnosti řídit se zásadami dle § 4. K odnětí ZPF může dojít jen v *nezbytném případě*. | Tímto územním plánem se nové zastavitelné plochy vymezují proto, že další rozvoj obce už stávající zastavěné území neumožňuje (jak je odůvodněno v samostatné kapitole č. 10, viz výše). Některé nové lokality využívají i pozemky nezemědělské, ale takových je nedostatek a nastává tedy nezbytnost vymezení i některých ploch na půdě zemědělské. Jde tedy o nezbytný případ podle § 4 odst. 2 zákona.

§ 4 odst. 1 a): Je nutno především odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách. | Zastavitelné plochy vymezuje právě ÚP tak, aby další zábory nemohly probíhat mimo ně. A v některých případech jde o plochy zastavitelné (zejména lokality Z1 a Z2), které vymezil předchozí územní plán a jeho změny. Jde tedy o kontinuitu v územně plánovací činnosti.

§ 4 odst. 1 b): Je nutno především odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní. | Většina zastavitelných ploch (63 %) je třídách ochrany III, na II. třídách leží 37 % ploch a I. třída je dotčena ani ne polovinou procenta rozlohy zastavitelných ploch. Kvalita ZPF hrála podstatnou roli při vymezování zastavitelných ploch: jeden ze záměrů v lokalitě Na hladoměři nebyl vůbec do ÚP zařazen a dokonce byla vyjmuta jedna ze zastavitelných ploch z předchozího územního plánu. Území Přistoupimi je ovšem velmi limitováno množstvím podzemních sítí infrastruktury, z nichž některé mají celostátní význam. Obec tak nemá mnoho příležitostí k rozvoji, chybí alternativy a vlastně v podstatě všechny disponibilní plochy jsou do územního plánu zahrnuty. Některé z nich ovšem zasahují do půd II. třídy ochrany.

§ 4 odst. 1 c): Je nutno především co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. | Organizace ZPF není narušena, nikde nevznikají neobhospodařovatelné enklávy, nenarušují se ani hydrologické a odtokové poměry. Síť účelových komunikací také není návrhem dotčena.

§ 4 odst. 1 d): Je nutno především odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu a po skončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků. | Je odnímáno jen potřebné minimum ZPF, podstatná část těchto ploch zůstane jako zahrady v ZPF.

§ 4 odst. 1 e): Je nutno především při umísťování směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu. | Návrh obsahuje vymezení koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu. Technická infrastruktura má vedení pod zemí a obhospodařování ZPF jí nebude dotčeno. Také koridory dopravní infrastruktury kopírují stávající stavby pozemních komunikací a dopad na hospodaření bude také malý.

§ 4 odst. 1 f): Je nutno především po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována. | Rekultivace nejsou předmětem ÚP. Aktuálně se o návratu dotčené půdy do ZPF neuvažuje.

Podle § 4 odst. 3 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. | Týká se to především lokalit Z1 a Z5, v ostatních případech jde o plochy spíše marginální. Důvod, proč zde převažuje veřejný zájem na rozvoji obce byl už částečně uveden výše u odstavce § 4 odst. 1 b). V kapitole B2.f) je pak dostatečně zdůvodněna potřeba vymezení nových zastavitelných ploch v obci, která má růstový potenciál, dobrou demografickou skladbu populace, výborný dosah do větších měst i metropole, slušné vybavení technickou infrastrukturou, již je třeba zužitkovat (nově zbudovaná kanalizace, napojení na plyn) apod.

Vymezování nových zastavitelných ploch, potřebných pro vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území obce (§ 18 stavebního zákona, cíle územního plánování) spočívající také v uceleném urbanistickém tvaru zástavby sídla, za převažující nad zemědělským využíváním.

Dále územní plán vymezuje plochy sídelní zeleně (K), které jsou doprovodem zastavitelných ploch coby zeleň ochranná a izolační (bariéra od pozemních komunikací).

Dále jsou uvedeny všechny lokality vymezené územním plánem Přistoupimi a u nich komentář, resp. odůvodnění jejich vymezení. Další podrobnosti je možné nalézt v kapitole B2, odst. e, kapitola 3, kde je popsána urbanistická koncepce a odůvodněno vymezení všech zastavitelných ploch.

- *Lokalita Z1:* Plocha pro bydlení – navazuje na zastavěné území. Plocha je převzata z platné ÚPD. Zábory ZPF pro lokalitu jsou na kvalitativní třídě ochrany II.
- *Lokalita Z2:* Plocha pro bydlení, navazuje na zastavěné území, je převzata z platné ÚPD, je však změněno funkční využití z ploch výrobně obslužných na plochu bydlení. Zábory ZPF pro lokalitu jsou na kvalitativní třídě ochrany III (minimum na tř. I).
- *Lokalita Z4:* Zábor ZPF se nevyhodnocuje, jde o návrh plochy bydlení v zastavěném území.
- *Lokalita Z5:* Plocha pro bydlení, doplňuje proluku v zastavěném území. Zábory ZPF pro lokalitu jsou na kvalitativní třídě ochrany II.

- *Lokalita Z6: Zábory ZPF se nevyhodnocuje, lokalita se nachází na ostatních a zastavěných plochách dle KN.*
- *Lokalita Z7: Plocha občanského vybavení se nevyhodnocuje, lokalita se nachází na ostatních plochách dle KN.*
- *Lokalita Z8: Plocha vodní a vodohospodářská – jde o obnovu vodní plochy z dřívějšíka. Částečný zábor pro ni je na kvalitativní třídě ochrany II.*
- *Lokalita Z9: Plocha pro bydlení, navazuje na zastavěné území. Zábory ZPF pro ni jsou na kvalitativní třídě ochrany II a III.*
- *Lokalita Z10: Plocha pro bydlení navazuje na zastavěné území. Zábory ZPF jsou minimální na třídě ochrany II, největší část leží na třídách IV a V.*
- *Lokalita P1: Zábory ZPF se nevyhodnocuje, jde o návrh plochy občanského vybavení v zastavěném území.*
- *Lokalita K1: Plocha zeleně (ochrana, izolace území, ÚSES). Zábory ZPF pro lokalitu jsou na kvalitativní třídě ochrany II.*
- *Lokalita K2: Plocha zeleně (ochrana, izolace území). Zábory ZPF pro lokalitu jsou na kvalitativní třídě ochrany I a II.*
- *Lokalita K3: Plocha zeleně (ochrana, izolace území). Zábory ZPF pro lokalitu jsou na kvalitativní třídě ochrany III. Pás zeleně je navržen pro oddělení plochy bydlení Z2 od silnice I. třídy.*
- *Lokalita K4: Plocha zeleně. Zábory ZPF pro lokalitu jsou na kvalitativní třídě ochrany III, minimum na tř. II.*

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Lesní půdní fond s rozlohou 4,43 hektarů představuje na řešeném území pouze 1 % rozlohy. Lesní plochy vč. 50metrového ochranného pásu jsou zakresleny v grafické části dokumentace.

K záboru pozemků určených k plnění funkce lesa v návrhu územního plánu Přistoupimi nedochází.

Zalesňování

Územní plán Přistoupimi nenavrhuje nové zalesnění.

Celková rekapitulace

Celková výměra rozvojových ploch	9,44 ha
Nepodléhá vyhodnocení (lokality Z4, Z6 a Z7, části lokalit Z8 a K4)	1,25 ha
Výměra ZPF podléhající vyhodnocení	8,19 ha
z toho uvnitř zastavěného území	0,00 ha
z toho výměra půd s 1. a 2. třídou ochrany	3,23 ha
z toho výměra půd se 3. až 5. třídou ochrany	4,96 ha
Výměra záboru PUPFL	0,00 ha

Katastrální území Přistoupim

Číslo lokality	Plocha lokality (ha)	Způsob využití lokality	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Zařazení do BPEJ	Zastavěné území	
				orná půda	zahradra	sad	ttp	I	II	III	IV			V
Z1	2,18	Plochy bydlení individuálního	2,18			2,18				2,18				ne
Z2	2,66	Plochy bydlení individuálního	2,66			2,66		0,01						ne
Z5	0,48	Plochy bydlení individuálního	0,48		0,02	0,46				0,48				ne
Z9	0,26	Plochy bydlení individuálního	0,26	0,26					0,25					ne
Z10	0,36	Plochy bydlení individuálního	0,36			0,36			0,01		0,26			
Plochy pro bydlení celkem			5,94											
Z8	0,16	Plochy vodní a vodohospodářské	0,11		0,03				0,03					ne
Plochy vodní a vodohospodářské celkem			0,11						0,08					ne
K1	0,09	Plochy zeleně sídelní	0,09			0,09				0,09				ne
K2	0,08	Plochy zeleně sídelní	0,08			0,08		0,04						ne
K3	0,29	Plochy zeleně sídelní	0,29			0,29					0,29			ne
K4	1,68	Plochy zeleně sídelní	1,68			1,68			0,02					ne
Plochy zeleně celkem			2,14								1,66			ne
ZÁBOR ZPF CELKEM			8,19	0,26	0,05	7,80	0,08	0,05	3,18	4,61	0,26	0,09		

B4. NÁLEŽITOSTI PODLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU – ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE

a) Postup pořízení územního plánu

Dne 13. 11. 2017 rozhodla obec Přistoupim, na základě usnesení zastupitelstva obce č. 6/20174, o pořízení Územního plánu Přistoupim.

Jako určeného zastupitele si zastupitelstvo obce zvolilo starostku obce Vladimíru Brychovou a zpracovatele územního plánu Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý, Architekti Černí – urbanistický ateliér, Záhorského 885, 152 00 Praha 5. Pořizovatelskou činnost má na starosti Městský úřad Český Brod, Odbor výstavby a územního plánování.

Na základě územně plánovacích podkladů s využitím doplňujících průzkumů a rozborů ve spolupráci s určeným zastupitelem byl vypracován návrh zadání, který byl projednán podle § 47 stavebního zákona. Návrh zadání byl jednotlivě zaslán krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím. Veřejnosti bylo projednání zadání včetně poučení o lhůtách, ve kterých je možné podávat k návrhu zadání připomínky, oznámeno veřejnou vyhláškou. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlížení v tištěné podobě po dobu 30 dnů na obecním úřadě, v elektronické podobě na internetových stránkách obce. Po uplynutí lhůt byl návrh zadání pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem upraven podle výsledku projednání. Upravený návrh zadání byl předložen zastupitelstvu obce, které jej svým usnesením 2/2019A/8 dne 29. 4. 2019 schválilo.

Na základě schváleného zadání byl vypracován návrh územního plánu a na den 20. 11. 2019 bylo oznámeno společné jednání Územního plánu Přistoupim. Stanoviska, připomínky a námítky, doručené ke společnému jednání byly posouzeny pořizovatelem společně s určeným zastupitelem a zpracovány do návrhu územního plánu. Krajský úřad neshledal žádné rozpory a bylo možno postupovat v dalším řízení.

Dne 24. 6. 2020 bylo vyhlášeno oznámení o veřejném projednání o ÚP Přistoupim na den 12. 8. 2020. Námitka p. Lukavcové byla zpracována a námitka p. Šebka nebyla zahrnuta do návrhu. Dne 16. 12. 2020 byla vyvěšena výzva návrh rozhodnutí o námítkách, vyhodnocení připomínek.

Dne 8. 2. 2021 bylo oznámeno 2. Veřejné projednání, které bylo vzhledem k epidemiologické situaci zrušeno a přeloženo na 19. 7. 2021. Jedna námitka přišla od Mero, a. s., která se zpracovala do návrhu.

Pořizovatel vše vyhodnotil s určeným zastupitelem a zpracovatel upravil návrh územního plánu Přistoupim k vydání zastupitelstvem obce.

b) Vyhodnocení souladu s uplatněnými stanovisky

Krajské ředitelství Policie Středočeského kraje - Bez připomínek.

=> Pořizovatel vzal na vědomí.

Ministerstvo průmyslu a obchodu - Souhlasí s návrhem ÚP.

=> Pořizovatel vzal na vědomí

Krajská správa a údržba silnic – ÚP bude v souladu se ZÚR

Doporučení: 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. a zákona č. 258/2000 Sb. Upozorňuje, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna protihluková opatření.

=> Pořizovatel vzal na vědomí

MERO ČR, a. s.

V uvedené oblasti se nachází Ropovod DN 500, DOK. Požadujeme všechny rozvojové plochy v ochranném pásmu ropovodu podmínit projednáním a odsouhlasením vlastníkem a provozovatelem zařízení. Týká se zejm. ploch 8 a 9. Ochranné pásmo ropovodu (300 m na každou stranu) je stanoveno vládním nařízením č. 29/1959 Sb.

=> Pořizovatel vzal na vědomí

GasNet, s. r. o.

Bez připomínek

=> Pořizovatel vzal na vědomí

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje

S návrhem souhlasí, upozornění u lokality č. 2 na nutnost dodržení hygienických limitů hluku dopravy v budoucím chráněném prostoru stavby

=> Pořizovatel vzal na vědomí

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, ÚO Kolín souhlasí s návrhem ÚP

=> Pořizovatel vzal na vědomí

Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů Souhlasí s návrhem ÚP

=> Pořizovatel vzal na vědomí

Krajský úřad Středočeského kraje (KOOS)

Lze vyloučit významný vliv, nesouhlasí s nezemědělským využitím lokality – výměra 4,15 ha – bydlení a lokality Z5 – výměra 1,56 ha - zeleň sídelní. Orgán ochrany ZPF neshledal nezbytnost tak velkého záboru zemědělské půdy pro daný účel. Tato převaha veřejného zájmu nebyla prokázána, neboť územní plán vymezuje plochy pro bydlení umožňující rozvoj obce.

=> lokality vyloučeny z návrhu ÚP

c) Vyhodnocení připomínek, rozhodnutí o námitkách, vč. odůvodnění

K návrhu územního plánu Přistoupim byly podány dvě námitky.

1. Lukavcová Hana, Přistoupim 30, 280 01 Český Brod.

Datum podání námítky 7. 8. 2020

Zahrnutí části pozemku p. č. 38/1 do zastavitelného území v novém územním plánu Přistoupim, z důvodu výstavby rodinného domu

Návrh rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje

Odůvodnění: Část pozemku je možné začlenit do plochy bydlení, čímž se docílí kompaktnosti výstavby kolem komunikace. V obci díky ropovodu a plynovodu nejsou nové rozvojové plochy možné.

2. Šebek Kamil Ing., Přehvozdí 53, 281 63 Kostelec nad Černými Lesy

Datum podání námítky 19. 8. 2020

Část mého pozemku p. č. 345/1 je návrhem zařazeno jako NP (plochy přírodní) a část jako MN (smíšené plochy nezastavěného území). Zásadně nesouhlasím s umístěním výše vedených „omezení“ MN a NP na mém pozemku. Tento je v katastru veden jako orná půda a stejně jej i užívám a budu využívat i nadále. Žádám proto, aby můj pozemek byl i nadále zařazen jako AZ, tj. standardní orná půda. Návrh územního plánu neobsahuje žádný návrh kompenzací pro podobně dotčené vlastníky ani nebyl s nikým předjednan. Já jakožto vlastník, hospodařící ve vlastní režii jsem na svých pozemcích závislý a proto nemohu akceptovat tento „socialistický a kolektivizační zásah“ do vlastnických práv.

Návrh rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá

Odůvodnění: Pozemek pana Šebka spadá do ploch ekologicky stabilnějších. Ale to neznamená, že je krácen na právu užívat svůj pozemek jako doposud. I když bude územní plán vydán, zákaz či omezení stávajícího způsobu hospodaření z toho nevyplývá. Obecně lze konstatovat, že pokud je ve veřejném zájmu potřeba upravit způsob užívání pozemku, jsou dvě základní cesty, jak k tomu může dojít. Buď se vlastník sám rozhodne, že využije veřejné finance (dotace, příspěvky apod.) a zajistí potřebné úpravy či režim na svém pozemku, nebo příslušný veřejný orgán s ním dohodne kompenzace, odkoupení pozemku či jiný postup k dosažení potřebného stavu.

K návrhu územního plánu po druhém veřejném jednání podal připomínku Mero, a. s.: Požadujeme pro rozvojovou plochu Z10 v ochranném pásmu ropovodu podmínit projednáním a odsouhlasením provozovatelem zařízení. Jedná se o stejnou podmínku, která je uvedena pro plochy Z8 a Z9.

Vyhodnocení připomínky: Bude zapracováno do návrhu územního plánu.