



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

Územní plán Luštěnice byl spolufinancován  
z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj ČR.



# ÚZEMNÍ PLÁN LUŠTĚNICE

odůvodnění



**šindlerová  
felcman**

prostorové plánování  
rozvoj území  
stavební právo

Duben 2022



## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

---

*označení orgánu, který územní plán vydal*

**Zastupitelstvo obce Luštěnice**

---

*datum nabytí účinnosti územního plánu*

**23. 5. 2022**

---

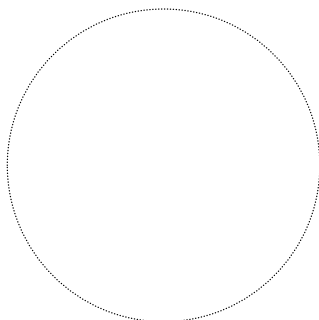
*jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele*

**Mgr. Magdalena Fišerová, starostka obce Luštěnice**

---

*otisk úředního razítka*

*podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele*



.....

## ZADAVATEL

Určený zastupitel:

### Obec Luštěnice

Boleslavská 171, 294 42 Luštěnice

Mgr. Magdalena Fišerová, starostka obce

## POŘIZOVATEL

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

### Obecní úřad Luštěnice

Boleslavská 171, 294 42 Luštěnice

Mgr. Magdalena Fišerová, starostka obce

Výkonný pořizovatel:

Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ph.D.

osoba splňující kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost dle ustanovení § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

tel.: 736 678 750

e-mail: jindrich.felcman@gmail.com

## ZPRACOVATEL

# šindlerová felcman

prostorové plánování

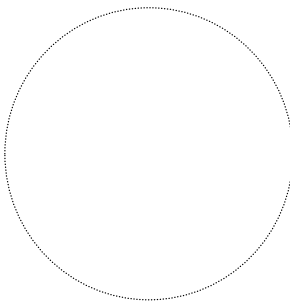
rozvoj území

stavební právo

Zodpovědná projektantka:

**Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.**

autorizovaná architektka pro obor architektura, osvědčení ČKA č. 04 019



Autoři:

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D. (hlavní projektantka, urbanismus, doprava)  
autorizovaná architektka pro obor architektura

Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ph.D. (regulace, právní supervize)

Ing. Václav Hofman (koncepce, zpracování grafické části v GIS)

Spoluautoři:

Ing. Václav Jetel, Ph.D. (technická infrastruktura)

autorizovaný architekt pro obor územní plánování

Ing. Vojtěch Novotný, Ph.D. (krajina, ÚSES)

Ing. Milena Morávková (ÚSES)

autorizovaná projektantka územních systémů ekologické stability

Technická spolupráce:

Ing. Daniel Franke, Ph.D. (supervize zpracování v GIS)

# OBSAH

## Textová část

|   |  |     |
|---|--|-----|
| A | Postup pořízení územního plánu   | 6   |
| B | Vyhodnocení souladu ÚP s PÚR ČR, se ZÚR Středočeského kraje, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a s požadavky zvláštních právních předpisů | 9   |
| C | Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území  | 47  |
| D | Vyhodnocení splnění požadavků zadání   | 48  |
| E | Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území   | 67  |
| F | Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR   | 75  |
| G | Komplexní zdůvodnění přijatého řešení  | 76  |
| H | Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch   | 158 |
| I | Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL  | 172 |
| J | Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53 odst. 4 stavebního zákona   | 200 |
| K | Rozhodnutí o námitkách   | 201 |
| L | Vyhodnocení připomínek   | 217 |
| M | Seznam použitých zkratk  | 219 |
| N | Seznam použitých podkladů  | 221 |
| P | Přílohy  | 225 |

## Grafická část

|       |   |          |
|-------|---|----------|
| II.1. | Koordinační výkres                          | 1:5 000  |
| II.2  | Výkres širších vztahů                       | 1:50 000 |
| II.3  | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1:5 000  |

## A. POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A.1 Schválení pořízení Územního plánu Luštěnice

Zastupitelstvo obce Luštěnice rozhodlo dle ustanovení § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), dne 26. 2. 2007 usnesením č. 17 o pořízení nového územního plánu. Vzhledem k tomu, že po více než 10 letech nebyl dosavadní proces završen vydáním nového územního plánu, přistoupila obec na podzim roku 2018 k zajištění nového výkonného pořizovatele a zpracovatele. Pořízením nového územního plánu bude ukončen dosavadní stav, kdy obec nedisponuje platnou územně plánovací dokumentací a její rozvoj je limitován pouze vymezením zastavěného území samostatným postupem. Toto vymezení zastavěného území bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Luštěnice č. 395 dne 22. 6. 2017.

Zastupitelstvo obce Luštěnice usnesením č. 42 ze dne 8. 11. 2018 schválilo dle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona uzavření příkazní smlouvy s Mgr. Jindřichem Felcmanem, Ph.D., osobou kvalifikovanou pro výkon územně plánovací činnosti ve smyslu § 24 stavebního zákona, jejíž předmětem je pořízení ÚP Luštěnice.

Zastupitelstvo obce Luštěnice rozhodlo usnesením č. 73 ze dne 13. 12. 2018 o tom, že určeným zastupitelem ve smyslu ustanovení § 47 odst. 1 stavebního zákona, byla schválena starostka obce Mgr. Magdalena Fišerová.

### A.2 Projednání Zadání Územního plánu Luštěnice

Oznámení o projednávání návrhu Zadání ÚP Luštěnice č. j. 85/2019t ze dne 28. 1. 2019 bylo doručeno dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jakožto příslušný orgán ochrany přírody dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, vydal k návrhu Zadání ÚP Luštěnice stanovisko č. j. 017837/2019/KUSK ze dne 20. 2. 2019, ve kterém konstatoval, že **lze vyloučit významný vliv ÚP Luštěnice samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (EVL) nebo ptačích oblastí** stanovených příslušnými vládními nařízeními.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jakožto příslušný úřad z hlediska posuzování vlivu na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, dále vydal stanovisko č. j. 017900/2019/KUSK ze dne 25. 2. 2019, ve kterém konstatoval, že **nepožaduje zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA)**.

Pořizovatel obdržel k návrhu zadání taktéž další vyjádření dotčených orgánů, jejichž vyhodnocení je detailně provedeno v kap. B.5.1 tohoto Odůvodnění. ↓

Ze strany Krajského úřadu Středočeského kraje jakožto nadřízeného orgánu nebylo vyjádření uplatněno. Pořizovatel tak vyhodnotil, že je potvrzen soulad návrhu Zadání ÚP Luštěnice s Politikou územního rozvoje ČR, Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a taktéž soulad v rámci širších vztahů v území.

Návrh Zadání ÚP Luštěnice byl zároveň zveřejněn po dobu 30 dnů na úřední desce obce Luštěnice. Přípomínky ze strany veřejnosti byly pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceny, způsob vyhodnocení je založen ve spisové dokumentaci k pořízení ÚP Luštěnice.

### A.3 Schválení zadání Územního plánu Luštěnice

Na základě uplatněných vyjádření, stanovisek a připomínek pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona upravil návrh Zadání ÚP Luštěnice a předložil jej zastupitelstvu obce Luštěnice ke schválení. Zadání ÚP Luštěnice bylo schváleno Zastupitelstvem obce Luštěnice dne 25. 4. 2019 usnesením č. 179.

### A.4 Společné jednání o návrhu Územního plánu Luštěnice

Obecní úřad Luštěnice jako úřad splňující kvalifikačních požadavky pro výkon územně plánovací činnosti ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona uspořádal dle § 50 odst. 2 stavebního zákona **společné jednání o návrhu ÚP Luštěnice**. Společné jednání se konalo dne 23. března 2021 od 10:30. Vzhledem k aktuální epidemické situaci se společné jednání konalo online na webové platformě: <https://meet.jit.si/Lustenice>.

Návrh ÚP Luštěnice byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 11. 2. 2021 do 29. 3. 2021 na Obecním úřadu Luštěnice, Boleslavská 171, 294 42 Luštěnice. V elektronické podobě byl vystaven na úřední desce Obecního úřadu Luštěnice: <http://www.lustenice.cz/> → Úřední deska.

Vyhodnocení jednotlivých stanovisek uplatněných ze strany dotčených orgánů je obsaženo v kap. B.5 tohoto Odůvodnění. ↓

Vyhodnocení jednotlivých připomínek uplatněných ze strany veřejnosti je obsaženo v kap. L.1 tohoto Odůvodnění. ↓

Pořizovatel zaslal Krajskému úřadu Středočeského kraje návrh ÚP Luštěnice včetně stanovisek a připomínek uplatněných v rámci společného jednání spolu s žádostí o jeho stanovisko dle § 50 odst. 7 stavebního zákona písemností č. j. 388/2021 dne 26. 7. 2021. Krajský úřad nicméně ve lhůtě 30 dnů stanovisko neuplatnil, dle § 50 odst. 7 stavebního zákona tedy platí, že pokud nezašle krajský úřad stanovisko do 30 dnů od obdržení stanovisek, připomínek a výsledků konzultací, je možné územní plán vydat i bez jeho stanoviska.

Dle § 51 odst. 1 následně pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání návrhu územního plánu a zajistil řešení rozporů; na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů pak zajistil upravení návrhu ÚP Luštěnice.

## A.5 Veřejné projednání návrhu Územního plánu Luštěnice

Obecní úřad Luštěnice jako úřad splňující kvalifikačních požadavky pro výkon územně plánovací činnosti ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona uspořádal v souladu s ustanovením § 52 odst. 1 stavebního zákona veřejné projednání návrhu ÚP Luštěnice. Veřejné projednání se konalo dne 26. 10. 2021 od 17:00, a to v jídelně Základní školy Luštěnice, Boleslavská 160, 294 42 Luštěnice.

Návrh Územního plánu Luštěnice byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Obecním úřadu Luštěnice, Boleslavská 171, 294 42 Luštěnice. V elektronické podobě je vystaven na úřední desce Obecního úřadu Luštěnice: <http://www.lustenice.cz/> → Úřední deska.

Vyhodnocení jednotlivých stanovisek uplatněných ze strany dotčených orgánů je obsaženo v kap. B.5 tohoto Odůvodnění. ↓

Vyhodnocení jednotlivých námitek osob dotčených návrhem řešení ÚP Luštěnice je obsaženo v kap. K tohoto Odůvodnění. ↓

Vyhodnocení jednotlivých připomínek je obsaženo v kap. L.2 tohoto Odůvodnění. ↓

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil dle § 53 odst. 1 stavebního zákona výsledky veřejného projednání a zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Návrhy následně doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Vyhodnocení jednotlivých stanovisek uplatněných ze strany dotčených orgánů je obsaženo v kap. B.5 tohoto Odůvodnění. ↓

Na základě vyhodnocení veřejného projednání zajistil pořizovatel dle § 53 odst. 1 stavebního zákona následující úpravy územního plánu:

### - Vypuštění koncepčního prvku veřejné infrastruktury U-01 (vymezen v ploše 010-P):

Koncepční prvek veřejné infrastruktury U-01 byl vymezen za účelem zajištění prostupnosti a průjezdnosti územím v souslednosti s návrhem rozvoje výstavby v ploše 010-P. Na základě uplatněné námítky vlastníků pozemků v ploše 010-P byla tato podmínka vyřazena, neboť bylo doloženo, že se příprava výstavby v dotčeném území nachází v již pokročilé fázi projektové přípravy, účinek regulace v novém ÚP by do procesu investiční přípravy tak vstoupil již pozdě.

→ Úprava je ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona a contrario nepodstatná, neboť je provedena na základě požadavku dotčených vlastníků v ploše, její aplikace by kvůli pokročilé projektové přípravě již nastala a nemůže tak mít negativní vliv do právní sféry dotčených vlastníků nemovitostí. Co se týče negativních dopady na veřejné zájmy, především ohledně prostupnosti území, obec prostřednictvím určeného zastupitele tuto úpravu akceptuje.

### - Doplnění podmínky respektování požadavků horního zákona:

Do textové části ÚP, kapitoly E.7 Dobývání ložisek nerostných surovin, bylo doplněno následující ustanovení:

*„Ve všech zastavitelných plochách je umístění staveb nesouvisejících s dobýváním nerostných surovin podmíněno splněním požadavků zakotvených v § 18 a 18 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon, v platném znění.“*

Doplnění této informativní podmínky bylo provedeno na základě stanoviska Ministerstva průmyslu a obchodu č. j. MPO 606465/2021 ze dne 22. 9. 2021 uplatněném v rámci veřejného projednání návrhu ÚP Luštěnice.

→ Úprava je ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona a contrario nepodstatná. Jde o zcela formální požadavek, neboť povinnost umísťovat stavby v souladu s požadavky právních předpisů je dána bez ohledu na to, zda je tato povinnost informativně zmíněna v územním plánu či ne.

Závěr: Dokumentace ÚP Luštěnice byla ve smyslu výše popsaných úprav v průběhu dubna 2022 dle pokynů pořizovatele zkompletována a připravena pro vydání v Zastupitelstvu obce Luštěnice.



## B. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S PÚR ČR, SE ZÚR STŘEDOČESKÉHO KRAJE, S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

### B.1. Vyhodnocení souladu Územního plánu Luštěnice s Politikou územního rozvoje ČR

20. 7. 2009 byla usnesením vlády ČR č. 929 schválena Politika územního rozvoje ČR. Dne 15. 4. 2015 byla Usnesením vlády ČR ze dne 15. dubna 2015 č. 276 schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR, dne 2. 9. 2019 byla Usnesením vlády ČR ze dne 2. září 2019 č. 629 schválena Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje ČR. Usnesením vlády ČR č. 630 ze dne 2. září 2019 pak byla schválena Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje ČR. Dne 17. 8. 2020 byla Usnesením vlády ČR č. 833 ze dne 17. srpna 2020 schválena Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje ČR a dne 12. 7. 2021 byla Usnesením vlády ČR č. 618 ze dne 12. července 2021 schválena Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“). Dle § 31 stavebního zákona je PÚR ČR nadřazeným právně závazným dokumentem pro vydávání územních plánů, a proto také ÚP Luštěnice musí být s PÚR ČR ve znění jejich Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 v souladu.

Z PÚR ČR vyplývají pro řešení ÚP Luštěnice níže uvedené požadavky (*uvedeny kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu ÚP Luštěnice s požadavky PÚR ČR je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem PÚR ČR:

#### B.1.1. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

(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.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP chrání a rozvíjí identifikované **přírodní hodnoty v území**. ÚP zcela prioritně chrání lesní masiv jihozápadně od sídla Zelená. Jedná se o jedinou plochu lesa na území celé obce. Krajina obce Luštěnice je přitom charakteristická vysokou mírou zornění a využitím prakticky výhradně pro intenzivní zemědělské hospodaření. Lesní masiv je jedinou souvislou ekologicky stabilní plochou na území celé obce, a proto je důsledně chráněný před fragmentací a nežádoucími zábory. ÚP dále vytváří podmínky pro ochranu primárně hydrologické funkce všech údolních niv a břehových pásem vodních toků a vodních ploch. Nivy a břehové partie vodních toků na území obce jsou dnes z velké části zcela nevhodně rozorané, orba často probíhá až na samotné břehové linie. ÚP proto vymezuje břehové partie všech vodních toků, včetně odvodňovacích kanálů, jako plochy změn v krajině krajinné zeleně (NK), které mají zajistit růst břehových porostů a mají vyloučit orbu až k břehovým liniím toků. Širší údolní nivy větších vodních toků Vlkavy a Dobrovky jsou pak mimo prvky ÚSES vymezené jako plochy změn v krajině luk, pastvin a extenzivních sadů (NZt), které umožňují pouze extenzivnější formy zemědělského hospodaření s podstatně vyšší retenční schopností, než má orná půda. ÚP stabilizuje také soustavu rybníků včetně navazujících vegetačních ploch ve Voděradech, jako významnou ekologicky stabilní přírodě blízkou oázu v jinak téměř výhradně intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině obce Luštěnice. ÚP Luštěnice přitom respektuje vysokou kvalitu zemědělské půdy na území obce a s ní související převažující intenzivní produkční funkci zemědělských ploch, zároveň však vytváří podmínky pro posílení ekologické stability těchto ploch zamezením zemědělské činnosti v nivách vodních toků, vymezeních spojitého ÚSES, doplněním ploch přírodní zeleně typu remízku, či mezí, jakož i návrhem na zahuštění sítě cest ve volné krajině, lemovaných alejemi či alespoň jednostrannými stromořadími.

Za účelem ochrany **kulturních hodnot** ÚP zajišťuje primárně ochranu charakteru historické venkovské zástavby v centru obytného sídla Luštěnice a v celém obytném sídle Voděrad. V ÚP Luštěnice jsou na těchto územích vymezené plochy, u kterých jsou stanoveny specifické prostorové regulativy opisující hodnotné znaky předmětné historické urbanistické struktury. ÚP chrání nemovité kulturní památky, ale i další areály, či stavby s urbanistickými, nebo architektonickými hodnotami podtrhujícími historický charakter zástavby. Ochrana těchto kulturních hodnot je zajištěna zejména

stanovenou prostorovou regulací, konkrétně stanovenou maximální výškou zástavby a stanovenou strukturou zástavby v okolí hodnot. Tím jsou vytvořeny podmínky pro ochranu prostředí identifikovaných kulturních hodnot před nevhodnou zástavbou v jejich okolí, která by mohla narušit vizuální uplatnění hodnot.

Za účelem ochrany **civilizačních hodnot** ÚP chrání a rozvíjí zejména všechny existující stavby a areály veřejného občanského vybavení a sportu. Tento segment občanského vybavení je na území Luštěnic velmi dobře rozvinutý a představuje tak zásadní civilizační hodnotu přispívající k soudržnosti obyvatel obce. Jako naprosto klíčové dopravní infrastruktury, zajišťující vysoce kvalitní dopravní dostupnost obce Luštěnice, chrání ÚP jednak mezinárodně významnou silnici I/38 (a vymezuje koridor pro umístění přeložky silnice I/38 mimo zastavěné území obce) a dále železniční trať č. 071 z Nymburka do Mladé Boleslavi. ÚP přitom vymezuje koridor pro možné zdvoukolejnění a elektrifikaci železniční trati. ÚP Luštěnice v neposlední řadě zajišťuje podmínky pro ochranu a rozvoj spojitě struktury veřejných prostranství, vytvářející systém vzájemně provázaných a hierarchizovaných prvků a zajišťující prostupnost území a dle svého postavení v systému i další funkce spojené s komunitním životem obce.

*(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP důsledně chrání jediný masiv lesa jižně od sídla Zelená, využívaný celý hospodářsky. Kromě drobných záborů PUPFL, které jsou navrženy v místech s nízkou hustotou zalesnění spíše náletových dřevin, ÚP Luštěnice nenavrhuje žádné změny ve využití lesů na území obce.

ÚP chrání a stabilizuje všechny vodní plochy na území obce.

ÚP zároveň respektuje vysokou kvalitu zemědělské půdy na území obce a s ní související převažující intenzivní produkční funkci zemědělských ploch. Zároveň však ÚP vytváří podmínky pro posílení ekologické stability těchto ploch zamezením zemědělské činnosti v nivách vodních toků, vymezením spojitěho ÚSES, doplněním ploch přírodní zeleně typu remízků, či mezí, jakož i návrhem na zahuštění sítě cest ve volné krajině, lemovaných alejemi či alespoň jednostrannými stromořadími. ÚP Luštěnice vymezuje zastavitelné plochy v lokalitách s nejcennější půdou pouze ve zcela výjimečných případech. Pro podporu primárního sektoru stabilizuje také ÚP oba rozsáhlé zemědělské areály na území obce, které poskytují technické zázemí pro obhospodařování navazující zemědělské krajiny.

*(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*

**ÚP požadavek splňuje.** V rámci zpracování ÚP Luštěnice byla pečlivě zvážena rizika vzniku sociálně segregovaných lokalit. Na území obce Luštěnice nebylo hodnoceno riziko vzniku vyloučených lokalit jako vysoké. Návrh rozvoje nicméně maximálně podporuje kompaktnost obytných sídel Luštěnice, Voděrady a Zelená.

V rámci zastavitelných ploch i zastavěného území umožňuje regulace ÚP vznik různých typů bydlení, tak aby byly vytvořeny předpoklady pro dostupnost bydlení pro různé socio-ekonomické skupiny obyvatel v blízkém sousedství.

Vymezením spojitěho systému veřejných prostranství je zajištěna veřejná průchodnost celým územím obce a tím i základní předpoklad přirozené sociální kontroly území obce. Cílem je zachovat optimální pěší dostupnost jádra obce (historického i nového v jižní části sídla) s koncentrací občanského vybavení a obslužných funkcí ze všech obytných ploch.

*(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.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP byl tvořen jako celek, při soustavném vyhodnocování všech územních souvislostí. V měřítku širších vztahů byla zohledněna pozice obce v sídelní struktuře jako sídla v jižní části okresu Mladá Boleslav a správního obvodu ORP Mladá Boleslav, v širším zázemí města Mladá Boleslav. Mladá Boleslav je pro Luštěnice hlavním vyšším spádovým centrem osídlení, do kterého spáduje většina objemu vyjížděky do zaměstnání a za službami.

V rámci širších vztahů byla koncepce rozvoje obce odvozena ze stávajícího postavení obce Luštěnice na silnicích I/38 a II/275, které zajišťují kvalitní dopravní napojení obce Luštěnice na dálnici D10 (Praha – Mladá Boleslav – Turnov) a které zlepšují dopravní dostupnost spádových center osídlení. ÚP Luštěnice tuto infrastrukturu respektuje a navrhuje úpravy režimu území, které směřují k využití co nejvíce pozitivních efektů z přítomnosti této infrastruktury na území obce. Především jde o vybudování přeložky silnice I/38, která odlehčí automobilové dopravě v centru obytného sídla Luštěnice a zlepší automobilovou dopravu na silnici celorepublikového významu.

ÚP byl v procesu společného jednání a řízení o územním plánu řádně projednán s dotčenými orgány, sousedními obcemi, nadřízeným orgánem územního plánování a veřejností. Informace o reflektování stanovisek dotčených orgánů a

připomínek a námitek veřejnosti uplatněných v rámci projednání ÚP Luštěnice jsou součástí tohoto textu odůvodnění ÚP Luštěnice.

*(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.*

**ÚP požadavek splňuje.** Návrh rozvoje území obce Luštěnice vychází z integrovaného přístupu eliminujícího nežádoucí dominanci některého ze systémů či některé ze složek území nad ostatními. Především se vycházelo z pozice obce v rámci sídelní struktury, konkrétně pozice obce v bezprostředním zázemí města Mladá Boleslav, která jí předurčuje primárně obytnou funkci. Řešení ÚP Luštěnice se tak soustředilo na uspořádání podmínek pro obytnou výstavbu a s tím související ochranu a rozvoj občanského vybavení.

ÚP Luštěnice vytvoří také podmínky pro rozvoj ekonomických a produkčních aktivit. Konkrétně toho bylo dosaženo vymezením smíšených obytných ploch (SH, SV, SZ) převážně v centrálních částech obytných sídel a dále vymezením ploch výroby a skladování (VL, VD, VZ), umožňující rozvoj ekonomických aktivit všech sektorů hospodářství.

V nezastavěném území byla ochráněna zemědělská půda primárně pro zemědělské hospodaření. ÚP posiluje i další funkce volné krajiny, především rekreační a ekologickou. Je navrženo rozšíření cestní sítě v krajině, čímž je zajištěno zvýšení atraktivity krajiny i pro rekreaci obyvatel obce, nikoliv pouze pro produkční funkce zemědělství. Zvláštní důraz je kladen na posilování ekologické stability krajiny. ÚP s tímto cílem důsledně chrání všechny přírodní a přírodě blízké prvky zvyšující ekologickou stabilitu krajiny. V neposlední řadě vymezuje ÚP spojitý ÚSES na lokální a regionální úrovni, nad rámec ÚSES pak vymezuje další nové plochy krajině zeleně nebo plochy pro zatravnění a doplňuje síť cest v krajině s doprovodnými alejemi či stromořadími.

*(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.*

**ÚP požadavek splňuje.** Vzhledem k poloze obce v bezprostředním zázemí města Mladá Boleslav byly v ÚP Luštěnice vytvořeny podmínky pro rozvoj ekonomických a produkčních aktivit. Konkrétně toho bylo dosaženo vymezením smíšených obytných ploch (SH, SV, SZ) převážně v centrálních částech obytných sídel a dále vymezením ploch výroby a skladování (VL, VD, VZ), umožňující rozvoj ekonomických aktivit. Je vymezena plocha přestavby výroby lehké (VL) 110-P pro plošný rozvoj stávající prosperující výrobní zóny v Zelené.

V plochách smíšených obytných je nastaven režim tak, že umožňuje rozvoj nejen bydlení, ale i občanského vybavení, administrativy či nerušící výroby. Také v okolních obytných plochách je v přiměřené míře připuštěna ekonomická činnost, v rozsahu a formě, která neohrozí hlavní, tedy obytnou funkci ploch. Největší potenciál pro rozvoj ekonomických aktivit zejména v terciérním sektoru je územním plánem vytvořen v Zelené, vymezením ploch smíšených obytných (SZ) 080a-P, 080b-Z, 081-P a 082-P a dále vymezením plochy přestavby občanského vybavení komerčního (OK) 020-P.

ÚP Luštěnice zohlednil potenciál bývalého vojenského areálu, který se v minulých letech svou transformací stal obytným sídlem Zelená. Obytné sídlo Zelená se nachází v atraktivní poloze s vazbou na masív lesa, který je vhodným rekreačním zázemím tohoto sídla. ÚP Luštěnice toto sídlo stabilizuje a regulacemi jednotlivých ploch vytváří podmínky pro rozvoj nejen obytných funkcí, ale především funkcí občanského vybavení, které v současné době v sídle Zelená chybí.

*(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.*

**ÚP požadavek splňuje.** V měřítku širších vztahů byla zohledněna pozice obce v sídelní struktuře jako sídla v jižní části okresu Mladá Boleslav a správního obvodu ORP Mladá Boleslav, v širším zázemí města Mladá Boleslav. ÚP Luštěnice se soustředí především na konsolidaci rozvoje v rámci hranic zastavěného území, arondaci okrajů zastavěného území a dotvoření urbanistické struktury jednotlivých sídel obce.

ÚP Luštěnice předpokládá, že obec bude i nadále plnit především obytnou funkci. Koordinace plošného rozvoje, ochrana a rozvoj veřejné infrastruktury a ochrana volné krajiny a významných přírodních hodnot na území obce vytváří podmínky k tomu, aby se území obce stalo atraktivní obytnou obcí v zázemí města Mladá Boleslav.

*(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). 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.*

**ÚP požadavek splňuje.** Na území obce Luštěnice se nachází rozsáhlé plochy opuštěného vojenského areálu v Zelené. Ten je již částečně zrevitalizovaný na bydlení, ale velké plochy stále přetrvávají jako zcela nevyužití plochy brownfields. ÚP Luštěnice zohlednil potenciál bývalého vojenského areálu v Zelené a rozsáhlé plochy charakteru brownfields vymezuje jako plochy přestavby smíšené obytné (SZ) 080a-P, 080b-Z, 081-P, 082-P, anebo občanského vybavení (OK, OS) 020-P, 031-P, 032-P, 033-P. Návrhem konverze ploch brownfields v Zelené má ÚP přispět ke stabilizaci a scelení dnes značně roztržité urbanistické struktury sídla Zelená.

Zastavitelné plochy jsou v ÚP Luštěnice vymezené jen v plošně omezeném rozsahu a výhradně pro arondaci obvodu zástavby sídla Luštěnice a Voděrady.

(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 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 kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

**ÚP požadavek splňuje.** Jeho řešení obsahuje pouze jediný potenciálně konfliktní záměr pro krajinu, a to koridor silniční dopravy 01-X vymezený pro plánovanou přeložku silnice I/38 (obchvat Luštěnic). Ten je zpřesněním koridoru SD17 pro dopravní propojení ve směru severozápad-jihovýchod, s napojením na Rakousko vymezeného v PÚR ČR, resp. koridoru republikového významu silnice I/38 Mladá Boleslav – Nymburk – Kolín – Kutná Hora – Čáslav, konkrétně pak koridoru veřejně prospěšné stavby D045: Koridor silnice I/38: obchvat Luštěnic vymezeného v ZÚR Středočeského kraje. Přeložka silnice I/38 je na území obce Luštěnice trasována v rovinaté intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině bez jakýchkoli identifikovaných hodnot krajinného rázu, které by mohly být vedením přeložky silnice jakkoli narušeny.

(20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*

**ÚP požadavek splňuje.** Migrační prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy je v ÚP zajištěna primárně vymezením spojitého ÚSES. ÚP zamezuje srůstání sídel a důsledně zachovává velmi široké segmenty volné krajiny mezi sídly, tím chrání současnou strukturu, a tedy i současnou míru prostupnosti volné krajiny obce Luštěnice.

Migrační prostupnost území obce pro člověka je zajišťována cestní sítí ve volné krajině, zejména pak sítí silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací, které ÚP Luštěnice všechny chrání a stabilizuje a doplňuje o řadu nových cest v krajině, vytvářející především propojení jednotlivých obytných sídel volnou krajinou primárně pro pěší a cyklisty.

Zpřesnění trasy obchvatu silnice I/38, která je jediným novým záměrem s potenciálně bariérovým efektem ve volné krajině, je navrženo ve směru stávající silnice podél západní strany sídla Luštěnice. Vedení obchvatu zachovává dostatečně velký segment volné krajiny mezi trasou obchvatu a sousedním sídlem Zelená. ÚP stanoví podmínku mimoúrovňového křížení navržené cyklostezky z Luštěnic do Zelené s obchvatem, jakož i zachování kontinuity stávající sítě polních cest a ÚSES, které obchvat kříží.

(21) *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně 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 ploch 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.*

Obec Luštěnice se nenachází v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose vymezené v PÚR ČR. Obec Luštěnice se nachází ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP chrání prakticky celý stávající rozsah volné krajiny obce Luštěnice. Zastavitelné plochy jsou v ÚP Luštěnice vymezené jen v plošně omezeném rozsahu a výhradně pro arondaci obvodu zástavby sídla Luštěnice a Voděrady, bez jakéhokoli vlivu na celistvost nezastavěného území. ÚP zároveň důsledně chrání jediný masiv lesa jižně od sídla Zelená, využívaný celý hospodářsky. Kromě drobných záborů PUPFL, které jsou navrženy v místech s nízkou hustotou zalesnění spíše náletových dřevin, ÚP Luštěnice nenavrhuje žádné změny ve využití lesů na území obce.

- (22) *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného 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).*

**ÚP požadavek splňuje.** Jako významný prostor pro rekreaci obyvatel obce chrání ÚP lesní masiv u sídla Zelená. Jedná se o jediný les na území obce a o to vyšší má rekreační potenciál. Ve zbytku volné krajiny obce, která je intenzivně zemědělsky obhospodařovaná, navrhuje ÚP obnovu zaniklých historických cest a některé zcela nové cesty, včetně doprovodných alejí či alespoň jednostranných stromořadí. Cílem je zahustit cestní síť okolo obytných sídel, zokruhovat jí a zlepšit tak podmínky pro každodenní rekreaci ve volné krajině, zejména pak zlepšit podmínky pro procházky a vyjížďky na kole volnou otevřenou krajinou kolem obce. Zahuštění cestní sítě zahrnuje také návrh propojení obytných sídel na území obce Luštěnice s obytnými sídly na území okolních obcí.

ÚP také chrání a rozvíjí sportovní areál s fotbalovým hřištěm a koupalištěm vč. zázemí a doplňkových hřišť na jihozápadním okraji sídla Luštěnice, který plní rekreační funkci nejen pro obyvatele obce Luštěnice, ale také obyvatelům dalších okolních obcí.

ÚP vymezuje nové cesty v krajině vhodné pro pěší turistiku a cykloturistiku, které propojují území obce Luštěnice se sousedními obcemi Dobrovice a Němčice.

- (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. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. 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 zneprůchodnění 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).*

**ÚP požadavek splňuje.** Pro zásadní zlepšení dostupnosti území Mladoboleslavska z vnitrozemí ČR zpřesňuje ÚP Luštěnice na území obce koridor pro přeložku silnice I/38 mimo zastavěnou část sídla Luštěnice – obchvat Luštěnice, vymezený v PÚR ČR a zpřesněný v ZÚR Středočeského kraje. Realizace obchvatu zásadně přispěje zlepšení hygienických podmínek v celém sídle Luštěnice, když dojde k převedení veškeré tranzitní automobilové dopravy mimo zastavěnou část sídla. Rozvojové plochy pro bydlení jsou vymezovány v dostatečné vzdálenosti od plánované trasy obchvatu. Podél celého západního okraje zástavby sídla Luštěnice je navíc navržen souvislý široký pás záhumenních zahrad, sadů či pastvin, lemovaný po západním obvodu ještě přírodními plochami ÚSES, jejichž vegetace má přispět k zmírnění potenciálních negativních hygienických vlivů plánovaného obchvatu na obytné území sídla Luštěnice.

Zpřesnění trasy obchvatu silnice I/38, která je jediným novým záměrem s potenciálně bariérovým efektem ve volné krajině, je navrženo ve směru stávající silnice podél západní strany sídla Luštěnice. Vedení obchvatu zachovává dostatečně velký segment volné krajiny mezi trasou obchvatu a sousedním sídlem Zelená. ÚP stanoví podmínku mimoúrovňového křížení navržené cyklostezky z Luštěnice do Zelené s obchvatem, jakož i zachování kontinuity stávající sítě polních cest a ÚSES, které obchvat kříží.

Případné umístění odpočívky je možné v rámci plochy koridoru 01-X vymezeného pro přeložku silnice I/38.

- (24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, 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).*

**ÚP požadavek splňuje.** Pro zásadní zlepšení dostupnosti území Mladoboleslavska z vnitrozemí ČR zpřesňuje ÚP Luštěnice na území obce koridor pro přeložku silnice I/38 mimo zastavěnou část sídla Luštěnice – obchvat Luštěnice, vymezený v PÚR ČR a zpřesněný v ZÚR Středočeského kraje. Realizace obchvatu Luštěnice je jedním z celého souboru obchvatů na tahu silnice I/38 mezi Kolínem a Mladou Boleslaví, které mají přispět ke zvýšení plynulosti a bezpečnosti dopravy na silnici a zároveň ke zlepšení ochrany obyvatel sídel ležících kolem průjezdných úseků silnice I/38 před negativními vlivy hluku a emisí z automobilové dopravy.

Rozvoji environmentálně šetrné dopravy přispívá ÚP Luštěnice jednak vymezením koridoru 10-X pro zdvoukolejnění a celkovou modernizaci a elektrifikaci železniční trati č. 071 z Nymburku do Mladé Boleslavi, dále návrhem na novou



cyklostezku mezi Luštěnicemi a Zelenou a v neposlední řadě návrhem na podstatné zahuštění cestní sítě ve volné krajině obce a návrhem cest propojujících Luštěnice s územími sousedních obcí.

*(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. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. 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.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP vymezuje plochy změn v krajině 570-K, 571-K, 573-K, 574-K, 575-K, 576-K, 577-K pro vytvoření souvislého záhumenního pásu sadů, pastvin a drobných produkčních zahrad obalujících podél jižního, západního a severního obvodu zástavby obytné sídlo Luštěnice. Primárním účelem záhumenního pásu je prostorové oddělení obytného sídla od dnes bezprostředně sousedních intenzivně obhospodařovaných zemědělských ploch a oddělení a ochrana před negativními vlivy záměru přeložky silnice I/38 (obchvat Luštěnic).

Dále ÚP Luštěnice vymezuje různé druhy ploch pro funkci obytnou a funkci výroby, tím dosahuje oddělení obou funkcí, aby nedocházelo k negativním střetům obou funkcí. Není připuštěn žádný plošný rozvoj výroby v bezprostředním sousedství s bydlením.

*(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 jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. 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 retenční srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.*

*V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.*

*Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP navrhuje soubor opatření zvyšujících zásadně retenční schopnost území obce a tím přispívá k ochraně před povodněmi, jakož i před erozí půdy. Jednak chrání nivy a břehové partie všech vodních toků na území obce před zástavbou i jakýmkoli nevhodným hospodařením, které zamezuje či zásadně snižuje schopnost vsakovat vodu. Břehové partie všech vodních toků jsou vymezené jako plochy krajinné zeleně (NK) a širší údolní nivy větších vodních toků Vlkavy a Dobrovky jsou vymezené na zatravnění, případně jako krajinnou zeleň, jsou-li zároveň součástí ÚSES.

Příspěvkem ke zvýšení retenční schopnosti území je také návrh spojitého ÚSES, tvořeného výhradně ekologicky stabilními plochami s vysokou schopností retenční dešťových vod. Také je navrženo zásadní zahuštění cestní sítě ve volné krajině, včetně doprovodných alejí a stromořadí.

Zastavitelné plochy jsou v ÚP Luštěnice vymezené jen v plošně omezeném rozsahu a výhradně pro arondaci obvodu zástavby sídla Luštěnice a Voděrady. Vymezení zastavitelných ploch v ÚP Luštěnice nijak neovlivní hospodaření s dešťovými vodami v kontextu celé obce.

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

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP vymezuje v záplavovém území  $Q_{100}$  řeky Vlkavy pouze jedinou plochu změn: plochu 040-P pro plošný rozvoj obecního hřbitova. Plocha je vymezená v rámci zastavěného území na východní straně sídla Luštěnice, ve vazbě na stávající areál obecního hřbitova. Do vymezené plochy pro rozšíření hřbitova záplavové území zasahuje pouze částečně. Východní hranice plochy přestavby pro rozšíření obecního hřbitova je zarovnána s hranicí aktivní zóny řeky Vlkavy, plocha je tak vymezena v nejméně konfliktní poloze.

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

*Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě 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.*

**ÚP požadavek splňuje.** Pro zásadní zlepšení dopravní dostupnosti území Mladoboleslavska z vnitrozemí ČR zpřesňuje ÚP Luštěnice na území obce koridor pro přeložku silnice I/38 mimo zastavěnou část sídla Luštěnice – obchvat Luštěnice, vymezený v PÚR ČR a zpřesněný v ZÚR Středočeského kraje. Obchvat Luštěnic je jedním z celého souboru ochvatů na tahu silnice I/38 mezi Kolínem a Mladou Boleslaví, které mají přispět k homogenizaci celého tahu silnice I/38 a ke zrychlení a zvýšení plynulosti dopravy na silnici.

ÚP Luštěnice dále vymezuje koridor 10-X pro zdvoukolejnění a celkovou modernizaci a elektrifikaci železniční trati č. 071 z Nymburku do Mladé Boleslavi, a to s cílem zvýšení přepravní kapacity tratě zejména pro nákladní dopravu, neboť tato trať slouží pro návoz nákladů ze závodu Škoda Auto a.s. v Mladé Boleslavi do Nymburka, kde probíhá finální vlakovorba delších vlakových souprav.

*(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

**ÚP požadavek splňuje.** V měřítku širších vztahů byla zohledněna pozice obce v sídelní struktuře jako sídla v jižní části okresu Mladá Boleslav a správního obvodu ORP Mladá Boleslav, v širším zázemí města Mladá Boleslav. ÚP Luštěnice se soustředí především na konsolidaci rozvoje v rámci hranic zastavěného území, arondaci okrajů zastavěného území a dotvoření tvaru jednotlivých sídel obce.

Za účelem zajištění kvality života v obci a posílení sociální soudržnosti ÚP Luštěnice stabilizuje a chrání existující areály občanského vybavení. Jedná se konkrétně o areál mateřské školy, základní školy, sokolovny, obecního úřadu, knihovny, pošty, zařízení sociálních služeb Domov u Anežky – středisko Luštěnice, domu seniorů v Luštěnicích a budovu kostela sv. Martina. Pro jejich plošnou regulaci jsou využity regulativy explicitně zaměřené na občanské vybavení a tím je zamezeno jejich konverzi na jinou funkci. V území menších obcí není vhodné obecnou regulací umožnit vysokou flexibilitu využití území, naopak je třeba volit spíše konzervativní regulaci schopnou ochránit jednotlivé objekty občanského vybavení v daných plochách. Tyto objekty jsou ostatně často vymezeny i jako civilizační hodnoty území a jejich nahrazování jinými druhy vybavenosti je tak v zásadě nevhodné.

Vedle stabilizace stávajících areálů jsou navrženy plochy pro umístění nových záměrů na rozvoj občanského vybavení. Konkrétně se jedná o plochy změn (030a-P, 030b-P, 030c-Z, 031-P, 032-P, 033-P) pro rozvoj sportu na území obce Luštěnice. Dále je vymezena plocha pro rozšíření stávajícího obecního hřbitova (plocha 040-P). Vzhledem k naplňování standardů dostupnosti veřejného občanského vybavení je jeho stabilizace a rozvoj nezbytným předpokladem pro zachování kvality života v obci.

ÚP Luštěnice vymezuje historická centra sídel Luštěnice a Voděřady, u nichž stanoví zvýšené požadavky na řešení veřejných prostranství. Ve stavbách na obvodu těchto prostranství či v jejich okolí se koncentruje občanské vybavení, s tím souvisí i intenzivnější pohyb osob na těchto prostranstvích. Takový stav pochopitelně vyvolává zvýšené nároky na estetiku a upravenost předmětných prostranství. Tyto nároky se přitom nemohou týkat jen samotných pozemků veřejných prostranství, ale i staveb utvářejících předmětná veřejná prostranství a staveb vizuálně se z prostranství uplatňujících. Především jejich průčelí by měla být ztvárněna s odpovídající architektonickou kvalitou a v navazujících řízeních by tak měla být tato kvalita posuzována v přísnějším měřítku.

Při návrhu zastavitelných ploch byla vyhodnocena kapacita existující infrastruktury a návrh tuto kapacitu nepřekročil. Vyhodnocení potřeby rozvoje jednotlivých funkčních složek v území (především bydlení, občanského vybavení, výroby a rekreace) je vztaženo k roku 2036 jako návrhovému horizontu nového ÚP (obvykle 15 let).

*(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší 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 i 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.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP Luštěnice vymezuje koridor 10-X pro zdvoukolejnění a celkovou modernizaci a elektrifikaci železniční trati č. 071 z Nymburku do Mladé Boleslavi, a to s cílem zvýšení přepravní kapacity tratě zejména pro nákladní dopravu, ale také pro zvýšení kapacity tratě pro dopravu osobní. Železniční trať obsluhuje osobní železniční dopravou obce mezi Nymburkem a Mladou Boleslaví a je významnou tratí pro dojížděku obyvatel těchto obcí za prací a vybaveností do spádových center osídlení Mladé Boleslavi a Nymburka.

ÚP vymezuje koridor dopravy cyklistické (DC.k) 20-X pro umístění vedení stezky pro chodce a cyklisty propojující centrum sídla Luštěnice s centrem sídla Zelená pro nemotorovou dopravu, který propojí nejvíce rozvíjející se obytné sídlo Zelená s hlavním obytným sídlem Luštěnice, kde je koncentrována občanská vybavenost pro potřeby obyvatel celé obce.

ÚP dále vymezuje nové cesty v krajině vhodné pro pěší turistiku a cykloturistiku, které propojují jednotlivá obytná sídla Luštěnice, Voděřady a Zelená volnou krajinou, a také území obce Luštěnice se sousedními obcemi Dobrovice a Němčice.

(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.*

**ÚP požadavek splňuje.** Veškeré systémy technické infrastruktury jsou v území stabilizované, návrh územního plánu chrání a rozvíjí stavby a zařízení technické infrastruktury jako civilizační hodnoty území zajišťující uspokojování základních potřeb obyvatel z hlediska zásobování vodou, odvodnění území, likvidace tuhých odpadů, zásobování energiemi, přenosu informací a snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami.

Jako předpoklad dalšího rozvoje zástavby v obci vymezuje ÚP Luštěnice koridory technické infrastruktury (TI.k) 30-X a 31-X pro napojení Luštěnic tlakovou kanalizací přes obec Brodce na ČOV Neuberk v Mladé Boleslavi. ČOV Neuberk má pro tento záměr dostatečnou kapacitu.

ÚP stanovuje stabilizovat stávající funkční a vyhovující systémy zásobování pitnou vodou, zásobování elektrickou energií a elektronických komunikací na území obce.

(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.*

**ÚP požadavek splňuje.** V rámci obecných podmínek zásobování území elektrickou energií v ustanoveních § D40 umožněno umístění zařízení na využití solární energie. Tyto podmínky jsou upřesněny tak, aby umístění těchto zařízení nevyvolávalo střety s jinými hodnotami v území, typicky urbanistickými a architektonickými hodnotami, ochranou krajinného rázu či s ochranou ZPF. Podmínky otevírají možnost decentralizovanému zásobování elektrickou energií a posílení energetické soběstačnosti obce.

### B.1.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Obec Luštěnice není součástí žádné rozvojové oblasti, ani rozvojové osy vymezených v PÚR ČR.

### B.1.3. Specifické oblasti

Obec Luštěnice se nachází ve specifické oblasti **SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**. Nositeli úkolů pro územní plánování stanovených v této oblasti v PÚR ČR jsou ministerstva a kraje, nikoliv samotná obec Luštěnice.

### B.1.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury

PÚR ČR vymezuje v *ustanovení č. 117 záměr SD17: koridor silnice I. třídy I/38 úsek (Mladá Boleslav)- D10-Nymburk-Poděbrady-D11-Kolín-Čáslav-Golčův Jeníkov-Havlíčkův Brod-D1-Jihlava-Znojmo-Hatě-hranice ČR/Rakousko (-Wien)*. ÚP Luštěnice tento záměr respektuje a zpřesňuje vymezením koridoru dopravy silniční (DS.k) 01-X pro umístění vedení přeložky silnice I/38 Luštěnice – Újezd (obchvat Luštěnic).

PÚR ČR vymezuje v *ustanovení č. 95a záměr ŽD19: koridor konvenční železniční dopravy úsek (Zawidów–) hranice Polsko/ČR–Liberec–(Turnov)–Mladá Boleslav a vybraná spojení v úseku Mladá Boleslav–Praha*. ÚP Luštěnice tento záměr respektuje a zpřesňuje vymezením koridoru dopravy železniční (DZ.k) 10-X pro umístění vedení stavby zdvojkolejnění a zvýšení traťové rychlosti železniční tratě č. 071 Nymburk – Mladá Boleslav.

### B.1.5. Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Na území obce Luštěnice nejsou PÚR ČR vymezeny žádné koridory ani plochy technické infrastruktury.

### B.1.6. Další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední orgány státní správy a pro územní plánování

Území obce Luštěnice se netýká žádný další úkol pro územní plánování.



## B.2. Vyhodnocení souladu Územního plánu Luštěnice s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR Středočeského kraje)

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro správní území obce Luštěnice jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR SČK), vydané usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4–20/2011/ZK dne 19. 12. 2011.

Usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 1. aktualizace ZÚR SČK. Předmětem 1. aktualizace ZÚR SČK bylo řešení dálnice D3 (Praha – České Budějovice) a souvisejících staveb na území Středočeského kraje. Řešení 1. aktualizace ZÚR SČK se netýká území obce Luštěnice.

Dne 26. 4. 2018 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace ZÚR SČK. Obsahem 2. aktualizace ZÚR SČK jsou následující záměry:

- silniční okruh kolem Prahy (SOKP) v severozápadním a severovýchodním sektoru,
- koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka,
- koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice,
- plocha rozvoje letiště Praha – Ruzyně,
- doplnění mimoúrovňové křižovatky (MÚK) Odolena Voda na dálnici D8.

Žádný z uvedených záměrů se netýká území obce Luštěnice.

Ze ZÚR SČK ve znění 1. a 2. aktualizace vyplývají pro řešení ÚP Luštěnice následující požadavky (*uvedeny kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu ÚP Luštěnice s požadavky ZÚR SČK je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem ZÚR SČK:

### B.2.1. Stanovení priorit 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 studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.*

**ÚP požadavek splňuje.** V rámci zpracování ÚP Luštěnice byly zohledněny všechny tři pilíře udržitelného rozvoje území – ekonomický, sociální i přírodní, a to následujícím způsobem:

Návrh rozvoje území obce Luštěnice vychází z integrovaného přístupu eliminujícího nežádoucí vzájemné střety jednotlivých dílčích systémů a složek území. Především se ÚP zaměřuje na rozvoj obytné funkce, která dominuje ve všech třech obytných sídlech Luštěnice, Voděrady a Zelená. Řešení ÚP Luštěnice se tak soustředilo na vytvoření příznivých podmínek pro bydlení a s tím související ochranu a rozvoj občanského vybavení a veřejných prostranství. Za účelem zajištění kvality života v obci a posílení sociální soudržnosti ÚP Luštěnice stabilizuje a chrání existující areály občanského vybavení. Jedná se konkrétně o areál mateřské školy, základní školy, sokolovny, obecního úřadu, knihovny, pošty, zařízení sociálních služeb Domov u Anežky – středisko Luštěnice, domu seniorů v Luštěnicích a budovu kostela sv. Martina.

Vedle stabilizace stávajících areálů jsou navrženy plochy pro umístění nových záměrů na rozvoj občanského vybavení. Konkrétně se jedná o plochy změn (030a-P, 030b-P, 030c-Z, 031-P, 032-P, 033-P) pro rozvoj sportu na území obce Luštěnice. Dále je vymezena plocha pro rozšíření stávajícího obecního hřbitova (plocha 040-P). Vzhledem k naplňování standardů dostupnosti veřejného občanského vybavení je stabilizace a rozvoj občanského vybavení nezbytným předpokladem pro zachování kvality života v obci.

ÚP Luštěnice vytváří podmínky pro rozvoj ekonomických a produkčních aktivit. Konkrétně toho bylo dosaženo vymezením smíšených obytných ploch (SH, SV, SZ) převážně v centrálních částech obytných sídel a dále vymezením ploch výroby a skladování (VL, VD, VZ), umožňující rozvoj ekonomických aktivit. V plochách smíšených obytných je nastaven režim tak, že umožňuje rozvoj nejen bydlení, ale i občanského vybavení, administrativy či nerušící výroby. Také v okolních obytných plochách je v přiměřené míře připuštěna ekonomická činnost, v rozsahu a formě, která neohrozí hlavní, tedy obytnou funkci ploch.

V nezastavěném území byla ochráněna zemědělská půda pro zemědělské hospodaření. ÚP přitom posiluje i další funkce volné krajiny, především rekreační a ekologickou. Je navrženo rozšíření cestní sítě v krajině, čímž je zajištěno zvýšení

atraktivitu krajiny i pro rekreaci obyvatel obce, nikoliv pouze pro produkční funkce zemědělství. Zvláštní důraz je kladen na posilování ekologické stability krajiny. ÚP s tímto cílem důsledně chrání všechny přírodní a přírodě blízké prvky zvyšující ekologickou stabilitu krajiny. V neposlední řadě vymezuje ÚP spojitý ÚSES a doplňuje síť cest v krajině s doprovodnou linií zelení alejí. ÚP Luštěnice taktéž důsledně chrání nivy vodních toků před zastavěním i orbou a chrání také lesní masív, zasahujícího na západní okraj správního území obce, jako území s vysokou přírodní hodnotou v rovinaté zemědělské krajině.

(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).*

**ÚP požadavek splňuje.** Vyhodnocení souladu ÚP Luštěnice s PÚR ČR je provedeno v kap. B1 výše. ↑

ÚP Luštěnice vytváří podmínky pro možné naplnění významných strategických cílů a opatření relevantních pro území obce Luštěnice, stanovených v Programu rozvoje územního obvodu Středočeského kraje 2014 – 2020:

K naplnění strategického cíle **A.1 Zlepšování podmínek pro podnikání ve Středočeském kraji, zvýšení konkurenceschopnosti podnikatelských subjektů** a strategického cíle **A.3 Zvyšování zaměstnanosti a zlepšení podmínek na trhu práce** přispívá ÚP Luštěnice vytvořením podmínek pro rozvoj ekonomických a produkčních aktivit. Konkrétně toho bylo dosaženo vymezením smíšených obytných ploch (SH, SV, SZ) převážně v centrálních částech obytných sídel, kde je umožněn rozvoj zejména občanského vybavení, služeb administrativy či nerušící výroby a dále vymezením ploch výroby a skladování (VL, VD, VZ), umožňujících rozvoj výroby a souvisejících ekonomických činností. Také v okolních obytných plochách je v přiměřené míře připuštěna ekonomická činnost, v rozsahu a formě, která neohroží hlavní, tedy obytnou funkci ploch.

K naplnění strategického cíle **B.3 Podpora dostupnosti občanské vybavenosti v obcích. Vytváření podmínek pro stabilizaci a nárůst obyvatel** přispívá ÚP vymezením ploch pro rozvoj bydlení. ÚP Luštěnice se soustředí především na konsolidaci rozvoje v rámci hranic zastavěného území, arondaci okrajů zastavěného území a dotvoření tvaru jednotlivých sídel obce.

Za účelem zajištění dostupnosti občanského vybavení ÚP Luštěnice stabilizuje a chrání existující areály občanského vybavení. Pro jejich plošnou regulaci jsou využity regulativy explicitně zaměřené na občanské vybavení a tím je zamezeno jejich konverzi na jinou funkci. V území menších obcí není vhodné obecnou regulací umožnit vysokou flexibilitu využití území, naopak je třeba volit spíše konzervativní regulaci schopnou ochránit jednotlivé objekty občanského vybavení v daných plochách. Tyto objekty jsou ostatně často vymezeny i jako civilizační hodnoty území a jejich nahrazování jinými druhy vybavenosti je tak v zásadě nevhodné.

Vedle stabilizace stávajících areálů jsou navrženy plochy pro umístění nových záměrů na rozvoj občanského vybavení. Konkrétně se jedná o plochy změn pro sport (030a-P, 030b-P, 030c-Z) pro rozvoj sportovního areálu s koupalištěm v obytném sídle Luštěnice. Dále ÚP vymezuje plochy změn sportu (032-P, 033-P, 031-P) pro sportovně-rekreační zázemí obytného sídla Zelená. ÚP vymezuje plochu změny pro hřbitovů (040-P) pro rozšíření stávajícího hřbitova. ÚP na okraji sídla Zelená s vazbou na lesní masív vymezuje plochu pro komerční občanské vybavení (020-P) umožňující realizaci rozsáhlejšího areálu např. typu sportovně-rekreačního či zábavního areálu, který podpoří cestovní ruch na území obce.

K naplnění strategického cíle **B.4. Zajištění rovnoměrného a udržitelného rozvoje Středočeského kraje** přispívá ÚP řešením podrobně popsáním ve vyhodnocení priority 01 ZÚR SČK výše. ↑

K naplnění strategického cíle **D.1 Zlepšování podmínek pro bydlení a zaměstnání v malých obcích. Dopravní dostupnost a občanská vybavenost malých obcí** přispívá ÚP řešením popsáním ve vyhodnocení strategických cílů A.1 a B.3 výše. ↑

K naplnění strategického cíle **E.1 Péče a ochrana jednotlivých složek životního prostředí** přispívá ÚP zejména ochranou zemědělské půdy pro zemědělské hospodaření. ÚP posiluje i další funkce volné krajiny, především rekreační a ekologickou. Je navrženo rozšíření cestní sítě v krajině, čímž je zajištěno zvýšení atraktivitu krajiny i pro rekreaci obyvatel obce, nikoliv pouze pro produkční funkce zemědělství. Zvláštní důraz je kladen na posilování ekologické stability krajiny. ÚP s tímto cílem důsledně chrání všechny přírodní a přírodě blízké prvky zvyšující ekologickou stabilitu krajiny. V neposlední řadě vymezuje ÚP spojitý ÚSES na regionální a lokální úrovni a doplňuje síť cest v krajině s doprovodnou linií zelení alejí. ÚP v neposlední řadě důsledně chrání nivy všech vodních toků před zastavěním i orbou a jiným nevhodným hospodařením, které by mohlo snížit retenční schopnost nivy.

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

i) *silnice I/38 v koridoru Mladá Boleslav – Nymburk – Kolín – Kutná Hora – Čáslav;*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP Luštěnice vymezuje koridor silniční dopravy (DS.k) 01-X pro plánovanou přeložku silnice I/38 (obchvat Luštěnic), který je zpřesněním koridoru SD17 pro dopravní propojení ve směru severozápad-jihovýchod, s napojením na Rakousko a pro zkvalitnění mezinárodní silnice E59 (–Wien)–hranice Rakousko/ČR–Znojmo–Jihlava–D1 a dále posílení vnitrostátní vazby Jihlava–Havlíčkův Brod s návazností na silniční síť ve směru Čáslav–Kutná Hora–Kolín–D11–Poděbrady–Nymburk s napojením na dálnici D10 u Mladé Boleslavi do Liberce vymezeného v PÚR ČR, resp. koridoru republikového významu silnice I/38 Mladá Boleslav – Nymburk – Kolín – Kutná Hora – Čáslav, konkrétně pak koridoru veřejně prospěšné stavby D045: Koridor silnice I/38: obchvat Luštěnic vymezeného v ZÚR Středočeského kraje.

*r) zlepšení železničního spojení v koridorech Praha – Hostivice – Kladno a Praha – Lysá nad Labem – Milovice – Mladá Boleslav.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP Luštěnice vymezuje koridor železniční dopravy (DZ.k) 10-X pro umístění vedení stavby zdvojkolejnění a zvýšení traťové rychlosti železniční tratě č. 071 Nymburk – Mladá Boleslav.

(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;*

*b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP chrání a rozvíjí identifikované **přírodní hodnoty v území**. ÚP zcela prioritně chrání lesní masiv jihozápadně od sídla Zelená. Jedná se o jedinou plochu lesa na území celé obce. Krajina obce Luštěnice je přitom charakteristická vysokou mírou zornění a využitím prakticky výhradně pro intenzivní zemědělské hospodaření. Lesní masiv je jedinou souvislou ekologicky stabilní plochou na území celé obce, a proto je důsledně chráněný před fragmentací a nežádoucími zábory. ÚP dále vytváří podmínky pro ochranu primárně hydrologické funkce všech údolních niv a břehových pásem vodních toků a vodních ploch. Nivy a břehové partie vodních toků na území obce jsou dnes z velké části zcela nevhodně rozorané, orba často probíhá až na samotné břehové linie. ÚP proto vymezuje břehové partie všech vodních toků, včetně odvodňovacích kanálů, jako plochy změn v krajině krajinné zeleně (NK), které mají zajistit růst břehových porostů a mají vyloučit orbu až k břehovým liniím toků. Širší údolní nivy větších vodních toků Vlkavy a Dobrovky jsou pak mimo prvky ÚSES vymezené jako plochy změn v krajině luk, pastvin a extenzivních sadů (NZt), které umožňují pouze extenzivnější formy zemědělského hospodaření s podstatně vyšší retenční schopností, než má orná půda. ÚP stabilizuje také soustavu rybníků včetně navazujících vegetačních ploch ve Voděradech, jako významnou ekologicky stabilní přírodě blízkou oázu v jinak téměř výhradně intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině obce Luštěnice. ÚP Luštěnice přitom respektuje vysokou kvalitu zemědělské půdy na území obce a s ní související převažující intenzivní produkční funkci zemědělských ploch, zároveň však vytváří podmínky pro posílení ekologické stability těchto ploch zamezením zemědělské činnosti v nivách vodních toků, vymezeních spojitého ÚSES, doplněním ploch přírodní zeleně typu remízků, či mezí, jakož i návrhem na zahuštění sítě cest ve volné krajině, lemovaných alejemi či alespoň jednostrannými stromořadími.

*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;*

**ÚP požadavek splňuje.** Za účelem ochrany **výrazu sídel** ÚP zajišťuje primárně ochranu charakteru historické venkovské zástavby v centru obytného sídla Luštěnice a v celém obytném sídle Voděrad. V ÚP Luštěnice jsou na těchto územích vymezené plochy, u kterých jsou stanoveny specifické prostorové regulativy opisující hodnotné znaky předmětné historické urbanistické struktury. ÚP chrání nemovité kulturní památky, ale i další areály, či stavby s urbanistickými, nebo architektonickými hodnotami podtrhujícími historický charakter zástavby. Ochrana těchto kulturních hodnot je zajištěna zejména stanovenou prostorovou regulací, konkrétně stanovenou maximální výškou zástavby a stanovenou strukturou zástavby v okolí hodnot. Tím jsou vytvořeny podmínky pro ochranu prostředí identifikovaných kulturních hodnot před nevhodnou zástavbou v jejich okolí, která by mohla narušit vizuální uplatnění hodnot.

Plošný rozvoj zástavby je v ÚP Luštěnice omezen výhradně na doplnění proluk v zastavěném území a arondaci obvodu zastavěného území sídla Luštěnice a Zelená. Ve Voděradech vymezuje ÚP Luštěnice toliko 2 plošně zanedbatelné zastavitelné plochy na okraji zastavěného území. ÚP Luštěnice důsledně zachovává koncentrické uspořádání zástavby všech sídel a zachovává tak robustní volné nezastavěné pásy volné krajiny mezi sídly. ÚP Luštěnice nevymezuje žádné plochy, které by přispívaly srůstání sídel.

Jediným záměrem vymezením v ÚP Luštěnice, s potenciálním vlivem na fragmentaci krajiny, je zpřesnění trasy přeložky silnice I/38 – obchvatu Luštěnic. Přeložka je navržena ve směru stávající silnice podél západní strany sídla Luštěnice. Vedení obchvatu zachovává dostatečně velký segment volné krajiny mezi trasou obchvatu a sousedním sídlem Zelená.

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

**ÚP požadavek splňuje,** podrobné vyhodnocení je provedeno v příslušné kapitole B.2.6 ↓ tohoto odůvodnění.

e) *vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.*

**ÚP požadavek splňuje.** Na území obce Luštěnice se nachází pouze dva přírodní zdroje: zemědělská půda a lesní půda. ÚP vytváří podmínky pro maximálně koncentrovaný rozvoj nové zástavby, ve vazbě na stabilizované zastavěné území sídel Luštěnice, Voděrady a Zelená tak, aby docházelo k co možná nejmenším záborům zemědělského půdního fondu, jako jednoho z klíčových přírodních zdrojů území obce. Stejně tak chrání ÚP Luštěnice masiv lesa na jihozápadním okraji obce a předchází nežádoucím záborům a fragmentaci lesa.

(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 propustnosti krajiny;*

**ÚP požadavek splňuje.** V měřítku širších vztahů byla zohledněna pozice obce v sídelní struktuře jako sídla v jižní části okresu Mladá Boleslav a správního obvodu ORP Mladá Boleslav, v širším zázemí města Mladá Boleslav. ÚP Luštěnice se soustředí především na konsolidaci rozvoje v rámci hranic zastavěného území, arondaci okrajů zastavěného území a dotvoření tvaru jednotlivých sídel obce.

Za účelem zajištění kvality života v obci a posílení sociální soudržnosti ÚP Luštěnice stabilizuje a chrání existující areály občanského vybavení. Jedná se konkrétně o areál mateřské školy, základní školy, sokolovny, obecního úřadu, knihovny, pošty, zařízení sociálních služeb Domov u Anežky – středisko Luštěnice, domu seniorů v Luštěnicích a budovu kostela sv. Martina. Pro jejich plošnou regulaci jsou využity regulativy explicitně zaměřené na občanské vybavení a tím je zamezeno jejich konverzi na jinou funkci. V území menších obcí není vhodné obecnou regulací umožnit vysokou flexibilitu využití území, naopak je třeba volit spíše konzervativní regulaci schopnou ochránit jednotlivé objekty občanského vybavení v daných plochách. Tyto objekty jsou ostatně často vymezeny i jako civilizační hodnoty území a jejich nahrazování jinými druhy vybavenosti je tak v zásadě nevhodné.

Vedle stabilizace stávajících areálů jsou navrženy plochy pro umístění nových záměrů na rozvoj občanského vybavení. Konkrétně se jedná o plochy změn (030a-P, 030b-P, 030c-Z, 031-P, 032-P, 033-P) pro rozvoj sportu na území obce Luštěnice. Dále je vymezena plocha pro rozšíření stávajícího obecního hřbitova (plocha 040-P). Vzhledem k naplňování standardů dostupnosti veřejného občanského vybavení nezbytným předpokladem pro zachování kvality života v obci.

ÚP Luštěnice vymezuje historická centra sídel Luštěnice a Voděrady, u nichž stanoví zvýšené požadavky na řešení veřejných prostranství. Ve stavbách na obvodu těchto prostranství či v jejich okolí se koncentruje občanské vybavení, s tím souvisí i intenzivnější pohyb osob na těchto prostranstvích. Takový stav pochopitelně vyvolává zvýšené nároky na estetiku a upravenost předmětných prostranství. Tyto nároky se přitom nemohou týkat jen samotných pozemků veřejných prostranství, ale i staveb utvářejících předmětná veřejná prostranství a staveb vizuálně se z prostranství uplatňujících. Především jejich průčelí by měla být ztvárněna s odpovídající architektonickou kvalitou a v navazujících řízeních by tak měla být tato kvalita posuzována v přísnějším měřítku.

Při návrhu zastavitelných ploch byla vyhodnocena kapacita existující infrastruktury a návrh tuto kapacitu nepřekročil. Vyhodnocení potřeby rozvoje jednotlivých funkčních složek v území (především bydlení, občanského vybavení, výroby a rekreace) je vztaženo k roku 2036 jako návrhovému horizontu nového ÚP (obvykle 15 let). Prostupnost území obce pro člověka je zajišťována cestní sítí ve volné krajině, zejména pak sítí silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací, které všechny ÚP Luštěnice chrání, stabilizuje a doplňuje o řadu nových cest ve volné krajině.

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;*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP Luštěnice se soustředí především na konsolidaci rozvoje v rámci hranic zastavěného území, arondaci okrajů zastavěného území a dotvoření tvaru jednotlivých sídel obce.

Nejvýznamnější plochy přestavby byly vymezeny v místech bývalého vojenského areálu, který se v minulých letech svou transformací stal obytným sídlem Zelená. Obytné sídlo Zelená s roztříštěnou urbanistickou strukturou v současné době stále vykazuje stopy bývalého vojenského areálu, kdy některé pozemky mají charakter brownfields s chátrajícími zbytky původních staveb. Zelená se nachází v atraktivním prostředí s přímou vazbou na volnou krajinu v podobě lesního masívu. ÚP Luštěnice rozvíjí potenciál sídla v klidném prostředí rozvojem funkce bydlení, který navazuje na stabilizované plochy bydlení. Potenciál pro rozvoj obytné funkce byl v tomto sídle shledán i za situace, kdy sídlo disponuje jen velmi omezeným výčtem zařízení občanského vybavení. Při nastavení rozvojové koncepce nicméně nebylo možné odhlédnout od potenciálu kvalitního krajinného zázemí, a především od potenciálu daného rozsáhlým zastavěným územím. Je tak v

současné chvíli žádoucí umožnit v rámci zastavěného území rozvoj sídla, který scelí její doposud spíše roztříštěnou urbanistickou strukturu a zároveň zajistí vyčištění ploch brownfields od nebezpečných objektů.

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,*
- *rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,*
- *krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP na okraji sídla Zelená s vazbou na lesní masív vymezuje plochu pro komerční občanské vybavení umožňující realizaci rozsáhlejšího areálu např. typu sportovně-rekreačního či zábavního areálu, wellness či lázeňského sanatoria, který podpoří cestovní ruch na území obce.

ÚP také chrání a rozvíjí sportovní areál s fotbalovým hřištěm a koupalištěm vč. zázemí a doplňkových hřišť v obytném sídle Luštěnice, který patří k významné ploše občanského vybavení na území obce, která je důležitá pro kvalitu života v obci a pro zajištění sociální soudržnosti jejích obyvatel. Sportovní plochy v dobré dostupnosti z obytných území patří k základním předpokladům pro vznik kvalitního prostředí k rekreačním aktivitám obyvatel obce. Součástí sportovního areálu v Luštěnicích je také koupaliště, které plní rekreační funkci nejen obyvatelům obce Luštěnice, ale také obyvatelům dalších okolních obcí.

ÚP vymezuje nové cesty v krajině vhodné pro pěší turistiku a cykloturistiku, které propojují území obce Luštěnice se sousedními obcemi Dobrovice a Němčice.

ÚP Luštěnice také vytváří podmínky pro zatraktivnění volné krajiny na území obce, a to zejména zahuštěním cestní sítě doprovázené alejemi. Cílem je zvýšit prostupnost volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb, zvýšit tak atraktivitu volné krajiny pro každodenní rekreaci obyvatel obce a propojit jednotlivá obytná sídla Luštěnice, Voděřady a Zelenou.

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

**ÚP požadavek splňuje.** V rámci řešení ÚP Luštěnice se především vycházelo z pozice obce v rámci sídelní struktury, která jí předurčuje primárně obytnou funkci. Řešení ÚP Luštěnice se tak soustředilo na uspořádání podmínek pro obytnou výstavbu a s tím související ochranu a rozvoj občanského vybavení. Vedle toho byl v rámci možností obce posílen i její ekonomický potenciál v podobě vytvoření podmínek pro rozvoj spíše extenzivních ekonomických aktivit. Ty mohou nabídnout obyvatelům obce alespoň menší podíl pracovních míst, za kterými není nutné dojíždět. Zároveň mohou oživit prostředí obce tak, aby se nestala pouze monofunkční. Rozvoj těchto ekonomických aktivit je v nerušících formách připuštěný v plochách pro bydlení, v intenzivnějších formách koncentrovaný do centrálních částí všech tří sídel v plochách smíšených obytných (SH, SV, SZ). Pro intenzivnější formu ekonomických aktivit ÚP Luštěnice vymezuje plochy výroby a skladování (VL, VD, VZ).

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;*

**ÚP požadavek splňuje.** V nezastavěném území byla ochráněna zemědělská půda pro zemědělské hospodaření. Vedle toho ale ÚP posiluje i další funkce volné krajiny, především rekreační a ekologickou. Je navrženo rozšíření cestní sítě v krajině, čímž je zajištěno zvýšení atraktivity krajiny i pro rekreaci obyvatel obce, nikoliv pouze pro produkční funkce zemědělství. Zvláštní důraz je kladen na posilování ekologické stability krajiny. ÚP s tímto cílem důsledně chrání všechny přírodní a přírodě blízké prvky zvyšující ekologickou stabilitu krajiny.

ÚP navrhuje soubor opatření zvyšující ekologickou stabilitu převážně zemědělsky využívané krajiny okolo sídel. Především jsou navrženy prvky ÚSES a doplněna cestní síť s doprovodnou linií zelení alejí či stromořadí. Vedle prvků ÚSES je ekologická stabilita krajiny posílena vymezením navazujících ploch krajinné zeleně. Niva řeky Vlkavy a potoka Dobrovky je ochráněna před zástavbou a zemědělská půda v nivě je taktéž navržena k zatravnění, tak aby byla zvýšena schopnost retence vody v nivě.

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

**ÚP požadavek splňuje.** Ve vazbě na obytné sídlo Zelená vymezuje ÚP Luštěnice plochy změn v krajině pro les rekreační (NLR), které umožňují doplnit hospodářskou a ekologickou funkci lesních pozemků i o funkci rekreační, primárně určenou pro obyvatele sídla Zelená, a tím v sídle Zelená vytvořit atraktivní rekreační zázemí.



Řešení ÚP Luštěnice vytváří podmínky pro zatraktivnění volné krajiny na území celé obce, a to zejména zahuštěním cestní sítě doprovázené alejemi. Cílem je zvýšit prostupnost volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a zvýšit tak atraktivitu volné krajiny kolem obce pro každodenní rekreaci obyvatel obce.

- 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.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP Luštěnice rozvíjí systém dopravní obsluhy celého regionu Mladoboleslavska vymezením koridoru silniční dopravy 01-X pro plánovanou přeložku silnice I/38 (obchvat Luštěnic), a dále vymezením koridoru železniční dopravy 10-X vymezeným pro umístění vedení stavby zdvojkolejnění a zvýšení traťové rychlosti železniční tratě č. 071 Nymburk – Mladá Boleslav.

Veškeré systémy technické infrastruktury jsou v území stabilizované, návrh územního plánu chrání a rozvíjí stavby a zařízení technické infrastruktury jako civilizační hodnoty území zajišťující uspokojování základních potřeb obyvatel z hlediska zásobování vodou, odvodnění území, likvidace tuhých odpadů, zásobování energiemi, přenosu informací a snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami. ÚP stanovuje stabilizovat stávající funkční a vyhovující systémy zásobování pitnou vodou, zásobování elektrickou energií a elektronických komunikací na území obce.

Jako předpoklad dalšího rozvoje zástavby v obci vymezuje ÚP Luštěnice koridory technické infrastruktury (TI.k) 30-X a 31-X pro napojení Luštěnic tlakovou kanalizací přes obec Brodce na ČOV Neuberk v Mladé Boleslavi. ČOV Neuberk má pro tento záměr dostatečnou kapacitu.

### **B.2.2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu**

Obec Luštěnice není součástí žádné rozvojové oblasti, ani rozvojové osy vymezených v PÚR ČR a zpřesněných v ZÚR SČK.

### **B.2.3. Zpřesnění specifické oblasti vymezené v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu.**

Obec Luštěnice není součástí žádné specifické oblasti vymezené v PÚR ČR a zpřesněné v ZÚR SČK, ani žádné další specifické oblasti nadmístního významu vymezené v ZÚR SČK.

### **B.2.4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu**

#### **Plochy a koridory dopravy**

*Plochy a koridory dopravy mezinárodního a republikového významu*

#### **Silniční doprava**

- (115) *ZÚR zpřesňují na území Středočeského kraje koridor republikového významu silnice I/38 Mladá Boleslav – Nymburk – Kolín – Kutná Hora – Čáslav jako koridor pro veřejně prospěšné stavby D043, D044, D045, D046, D047, D048, D049, D050 a D051;*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP Luštěnice vymezuje koridor silniční dopravy (DS.k) 01-X vymezený pro plánovanou přeložku silnice I/38 (obchvat Luštěnic). Ten je zpřesněním koridoru SD17 pro dopravní propojení ve směru severozápad-jihovýchod, s napojením na Rakousko a pro zkvalitnění mezinárodní silnice E59 (–Wien)–hranice Rakousko/ČR–Znojmo–Jihlava–D1 a dále posílení vnitrostátní vazby Jihlava–Havlíčkův Brod s návazností na silniční síť ve směru Čáslav–Kutná Hora–Kolín–D11–Poděbrady–Nymburk s napojením na dálnici D10 u Mladé Boleslavi do Liberce vymezeného v PÚR ČR, resp. koridoru republikového významu silnice I/38 Mladá Boleslav – Nymburk – Kolín – Kutná Hora – Čáslav, konkrétně pak koridoru veřejně prospěšné stavby D045: Koridor silnice I/38: obchvat Luštěnic vymezeného v ZÚR Středočeského kraje.

#### **Železniční doprava**

- (124) *ZÚR zpřesňují trať č. 231 Praha Vysočany – Lysá nad Labem jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu D207, navazující na trať č. 232 Lysá n. L. – Milovice - Čachovice (VPS D212), trať č. 071 Nymburk - Mladá Boleslav (VPS D213), které jsou součástí koridoru KD1 (PÚR 2008).*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP vymezuje koridor železniční dopravy (DZ.k) 10-X vymezený pro umístění vedení stavby zdvojkolejnění a zvýšení traťové rychlosti železniční tratě č. 071 Nymburk – Mladá Boleslav. V Politice územního rozvoje ČR je sledován záměr konvenční železniční dopravy ŽD19 – koridor konvenční železniční dopravy úsek (Zawidów–)

hranice Polsko/ČR–Liberec–(Turnov)–Mladá Boleslav a vybraná spojení v úseku Mladá Boleslav–Praha, který je pak v ZÚR Středočeského kraje zpřesněn vymezením návrhového koridoru železniční trati č. 071 v úseku Nymburk – Mladá Boleslav: přeložky a zdvoukolejňovací tratě (koridor VPS č. D213). Vymezení koridoru 10-X v ÚP Luštěnice je tedy zpřesněním koridoru VPS D213 ze ZÚR Středočeského kraje.

### **Plochy a koridory technické infrastruktury**

Na území obce Luštěnice není v ZÚR SČK ani PÚR ČR vymezená žádná plocha ani koridor republikového či nadmístního významu pro technickou infrastrukturu.

### **Plochy a koridory nadregionálního a regionálního ÚSES**

(193) ZÚR vymezují na REGIONÁLNÍ úrovni:

- a) biocentra;
- b) biokoridory.

**ÚP požadavek splňuje.** Na území obce Luštěnice jsou vymezeny dva lesní prvky regionální úrovně ÚSES: část regionálního biocentra RBC 1015 „Dubový les“, na území obce zasahující rozlohou 68,12 ha, a výběžek regionálního biokoridoru RBK 1224 „Strašnovský les – Dubový les“. Oba prvky regionálního ÚSES jsou stabilizované a jejich vymezení je převzato bez nutnosti upřesnění z platných ZÚR Středočeského kraje.

(194) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) *respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny;*

**ÚP požadavek splňuje.** Na území obce Luštěnice jsou vymezeny dva lesní prvky regionální úrovně ÚSES: část regionálního biocentra RBC 1015 „Dubový les“ a výběžek regionálního biokoridoru RBK 1224 „Strašnovský les – Dubový les“. Oba prvky regionálního ÚSES jsou stabilizované jako plochy lesní (NL) a jejich vymezení je převzato bez nutnosti upřesnění z platných ZÚR Středočeského kraje.

- b) *stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině;*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP nezasahuje do vymezených prvků regionálního ÚSES žádnými záměry dopravní nebo technické infrastruktury.

- c) *při plánování a realizaci biocenter a biokoridorů ÚSES vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi.*

**ÚP požadavek splňuje.** Při vymezování skladebných prvků ÚSES v rámci ÚP byla zohledněna a plně respektována veškerá metodická doporučení a speciální oborové dokumenty zejména Ministerstva životního prostředí ČR a Ministerstva pro místní rozvoj ČR týkající se plánování a projektování ÚSES na všech úrovních. Vymezení ÚSES na nadregionální a regionální úrovni vychází z platných ZÚR Středočeského kraje ve znění Aktualizací č. 1 a 2 a z Okresního generelu ÚSES okresu Mladá Boleslav (Ing. Milena Morávková, 2001) (dále jen „Okresní generel ÚSES“).

(195) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

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

**ÚP požadavek splňuje** a zpřesňuje na území obce Luštěnice všechny výše uvedené prvky regionálního ÚSES v parametrech dle Metodiky vymezování systému ekologické stability (Bínová kol., 2017), zajišťujících jejich plnou funkčnost.

## **B.2.5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území**

### **Přírodní hodnoty území kraje**

Na území obce Luštěnice se nachází následující přírodní hodnoty stanovené v ustanovení (197) ZÚR SČK:

- VKP ze zákona: lesy, vodní toky, rybníky, údolní nivy;

- *Registrované VKP;*
- *skladebné části ÚSES.*

(198) *ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:*

- a) *respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP chrání jedinou plochu lesa na území celé obce, lesní masiv zasahující do jihozápadní části území obce, okolo sídla Zelená. ÚP chrání les před nežádoucími zábory a fragmentací jeho plochy.

Plocha VKP registrovaného Svárovský rybník je územním plánem ochráněná vymezením v celém svém rozsahu jako stabilizované plochy přírodní – krajinná zeleň (NK).

ÚP dále vytváří podmínky pro ochranu primárně hydrologické funkce všech údolních niv a břehových pásem vodních toků a vodních ploch. ÚP vymezuje břehové partie všech vodních toků, včetně odvodňovacích kanálů, jako plochy změn v krajině krajinné zeleně (NK), které mají zajistit růst břehových porostů a mají vyloučit orbu až k břehovým liniím toků. Širší údolní nivy větších vodních toků Vlkavy a Dobrovky jsou pak mimo prvky ÚSES vymezené jako plochy změn v krajině luk, pastvin a extenzivních sadů (NZt), které umožňují pouze extenzivnější formy zemědělského hospodaření s podstatně vyšší retenční schopností, než má orná půda.

ÚP dále stabilizuje soustavu rybníků včetně navazujících vegetačních ploch ve Voděradech, jako významnou ekologicky stabilní přírodě blízkou oázu v jinak téměř výhradně intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině obce Luštěnice.

ÚP vymezuje spojitý ÚSES, přičemž nyní nefunkční prvky vymezuje jako návrhové plochy změn v krajině a zároveň je řadí mezi veřejně prospěšná opatření.

- 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.);*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP zcela prioritně chrání lesní masiv jihozápadně od sídla Zelená. Jedná se o jedinou plochu lesa na území celé obce. Krajina obce Luštěnice je přitom charakteristická vysokou mírou zornění a využitím prakticky výhradně pro intenzivní zemědělské hospodaření. Lesní masiv je jedinou souvislou ekologicky stabilní plochou na území celé obce, a proto je důsledně chráněný před fragmentací a nežádoucími zábory. ÚP dále vytváří podmínky pro ochranu primárně hydrologické funkce všech údolních niv a břehových pásem vodních toků a vodních ploch. Nivy a břehové partie vodních toků na území obce jsou dnes z velké části zcela nevhodně rozorané, orba často probíhá až na samotné břehové linie. ÚP proto vymezuje břehové partie všech vodních toků, včetně odvodňovacích kanálů, jako plochy změn v krajině krajinné zeleně (NK), které mají zajistit růst břehových porostů a mají vyloučit orbu až k břehovým liniím toků. Širší údolní nivy větších vodních toků Vlkavy a Dobrovky jsou pak mimo prvky ÚSES vymezené jako plochy změn v krajině luk, pastvin a extenzivních sadů (NZt), které umožňují pouze extenzivnější formy zemědělského hospodaření s podstatně vyšší retenční schopností, než má orná půda. ÚP stabilizuje také soustavu rybníků včetně navazujících vegetačních ploch ve Voděradech, jako významnou ekologicky stabilní přírodě blízkou oázu v jinak téměř výhradně intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině obce Luštěnice. ÚP Luštěnice přitom respektuje vysokou kvalitu zemědělské půdy na území obce a s ní související převažující intenzivní produkční funkci zemědělských ploch, zároveň však vytváří podmínky pro posílení ekologické stability těchto ploch zamezením zemědělské činnosti v nivách vodních toků, vymezením spojitého ÚSES, doplněním ploch přírodní zeleně typu remízků, či mezí, jakož i návrhem na zahuštění sítě cest ve volné krajině, lemovaných alejemi či alespoň jednostrannými stromořadími.

- d) *při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu;*

**ÚP požadavek splňuje.** Řešení ÚP Luštěnice obsahuje pouze jediný potenciálně konfliktní záměr pro krajinu, a to koridor silniční dopravy 01-X vymezený pro plánovanou přeložku silnice I/38 (obchvat Luštěnic). Ten je zpřesněním koridoru SD17 pro dopravní propojení ve směru severozápad-jihovýchod, s napojením na Rakousko vymezeného v PÚR ČR, resp. koridoru republikového významu silnice I/38 Mladá Boleslav – Nymburk – Kolín – Kutná Hora – Čáslav, konkrétně pak koridoru veřejně prospěšné stavby D045: Koridor silnice I/38: obchvat Luštěnic vymezeného v ZÚR Středočeského kraje. Přeložka silnice I/38 je na území obce Luštěnice trasována v rovinaté intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině bez jakýchkoli identifikovaných hodnot krajinného rázu, které by mohly být vedením přeložky silnice jakkoli narušeny.

- e) *výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umísťovat v souladu s ochranou krajinného rázu. Při umísťování ostatních staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu tento vliv hodnotit studií krajinného rázu a negativní dopady eliminovat;*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP nepřipouští na území obce umísťování žádných výškových staveb.



- f) *vedení nových dopravních staveb ve volné krajině navrhovat přednostně mimo zvláště chráněná území, lokality soustavy NATURA 2000, mokřadní ekosystémy a v případě střetu posoudit vliv navrhovaných staveb a přijmout náležitá kompenzační a eliminační opatření;*

**ÚP požadavek splňuje.** Všechny koridory pro nové dopravní stavby (koridory 01-X, 02-X, 10-X a 20-X) jsou vymezené v rovinnaté intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině bez jakýchkoli identifikovaných hodnot krajinného rázu, a zcela mimo zvláště chráněná území, mimo lokality soustavy Natura 2000 (které se na území obce Luštěnice vůbec nenacházejí), jakož i mimo mokřadní ekosystémy.

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

**ÚP požadavek splňuje.** Vymezení lokálního ÚSES v ÚP Luštěnice respektuje a neomezuje přírodní zdroje na území obce. ÚSES ovlivňuje využívání zemědělských půd na území obce, když na dotčených pozemcích stanoví omezený režim umožňující pouze extenzivní formy hospodaření. Veřejný zájem na zajištění ekologické stability krajiny je pro takové řešení nicméně dostatečným důvodem.

- k) *při řešení změn využití území a upřesňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na území přírodních hodnot. Optimální řešení ověřovat v rámci zpracování podrobné dokumentace a posuzované z hlediska vlivu na životní prostředí (EIA);*

**ÚP požadavek splňuje.** Všechny koridory pro nové dopravní stavby (koridory 01-X, 02-X, 10-X a 20-X) jsou vymezené v rovinnaté intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině bez jakýchkoli identifikovaných hodnot krajinného rázu a zcela mimo jakékoli identifikované přírodní hodnoty.

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

**ÚP požadavek splňuje.** V ÚP je navrženo jediné potenciálně problematické křížení dopravní či technické infrastruktury s prvky ÚSES, a to křížení trasy přeložky silnice I/38 – obchvatu Luštěnic s lokálními biokoridory. ÚP stanoví podmínku zachování kontinuity stávající sítě polních cest a ÚSES, které obchvat kříží.

- m) *chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP vytváří podmínky pro ochranu primárně hydrologické funkce všech údolních niv a břehových pásem vodních toků a vodních ploch. Nivy a břehové partie vodních toků na území obce jsou dnes z velké části zcela nevhodně rozorané, orba často probíhá až na samotné břehové linie. ÚP proto vymezuje břehové partie všech vodních toků, včetně odvodňovacích kanálů, jako plochy změn v krajině krajinné zeleně (NK), které mají zajistit růst břehových porostů a mají vyloučit orbu až k břehovým liniím toků. Širší údolní nivy větších vodních toků Vlkavy a Dobrovky jsou pak mimo prvky ÚSES vymezené jako plochy změn v krajině luk, pastvin a extenzivních sadů (NZt), které umožňují pouze extenzivnější formy zemědělského hospodaření s podstatně vyšší retenční schopností, než má orná půda.

### Kulturní hodnoty území kraje

Na území obce Luštěnice se nenachází žádné kulturní hodnoty území kraje stanovené v ustanovení (199) ZÚR SČK.

### Civilizační hodnoty území kraje

Na území obce Luštěnice se nachází následující civilizační hodnoty stanovené v ustanovení (202) ZÚR SČK:

- silnice I. třídy č. 38

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP chrání a posiluje funkci silnice první třídy I/38, která je páteřní celostátní silnicí, který svým nadmístním významem utváří jednu z hlavních civilizačních hodnot obce Luštěnice. ÚP Luštěnice vymezením koridoru 01-X pro přeložku silnice I/38 (obchvat Luštěnic) a pro převedení tranzitní automobilové dopravy mimo zástavbu Luštěnic, vytváří podmínky pro zásadní zlepšení této klíčové dopravní infrastruktury, primárně pro zvýšení bezpečnosti, rychlosti a plynulosti dopravy na této silnici.

### B.2.6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

ZÚR SČK ve výkrese I.3 *Oblasti se shodným krajinným typem* vymezují na území celé obce Luštěnice oblast krajinného typ **N07 – krajina relativně vyvážená**.

(206) *ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:*

- 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;*

**ÚP požadavek splňuje.** Obec Luštěnice leží na jihovýchodě geomorfologického celku Jizerské tabule. Charakter Jizerské tabule se na území obce projevuje rovinatou, intenzivně obhospodařovanou zemědělskou krajinou s typickými velkými bloky orné půdy. ÚP respektuje intenzivní produkční funkci zemědělských ploch, zároveň však vytváří podmínky pro posílení ekologické stability těchto ploch zamezením zemědělské činnosti v nivách vodních toků, doplněním ploch přírodní zeleně typu remízků, či mezi, nebo doplněním sítě cest ve volné krajině, které plní funkci členění dnes rozsáhlých půdních bloků na menší, a dále plní funkci zlepšení prostupnosti volné krajiny a zmírnění účinků vodní eroze půdy. Dále tento územní plán zajišťuje ochranu obytných sídel Luštěnice a Voděrady před intenzivní zemědělskou činností v podobě stabilizace a dalšího rozvoje záhumenní krajiny, která funkci obytnou izoluje od funkce zemědělské.

ÚP zcela prioritně chrání lesní masiv jihozápadně od sídla Zelená. Jedná se o jedinou plochu lesa na území celé obce. Krajina obce Luštěnice je přitom charakteristická vysokou mírou zornění a využitím prakticky výhradně pro intenzivní zemědělské hospodaření. Lesní masiv je jedinou souvislou ekologicky stabilní plochou na území celé obce, a proto je důsledně chráněn před fragmentací a nežádoucími zábory. ÚP dále vytváří podmínky pro ochranu primárně hydrologické funkce všech údolních niv a břehových pásem vodních toků a vodních ploch. Nivy a břehové partie vodních toků na území obce jsou dnes z velké části zcela nevhodně rozorané, orba často probíhá až na samotné břehové linie. ÚP proto vymezuje břehové partie všech vodních toků, včetně odvodňovacích kanálů, jako plochy změn v krajině krajinné zeleně (NK), které mají zajistit růst břehových porostů a mají vyloučit orbu až k břehovým liniím toků. Širší údolní nivy větších vodních toků Vlkavy a Dobrovky jsou pak mimo prvky ÚSES vymezené jako plochy změn v krajině luk, pastvin a extenzivních sadů (Nzt), které umožňují pouze extenzivnější formy zemědělského hospodaření s podstatně vyšší retenční schopností, než má orná půda.

*b) rozvíjet retenční schopnost krajiny;*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP navrhuje soubor opatření zvyšujících zásadně retenční schopnost území obce a tím přispívá k ochraně před povodněmi, jakož i před erozí půdy. Jednak chrání nivy a břehové partie všech vodních toků na území obce před zástavbou i jakýmkoli nevhodným hospodařením, které zamezuje či zásadně snižuje schopnost vsakovat vodu. Břehové partie všech vodních toků jsou vymezené jako plochy krajinné zeleně (NK) a širší údolní nivy větších vodních toků Vlkavy a Dobrovky jsou vymezené na zatravnění, případně jako krajinnou zeleň, jsou-li zároveň součástí ÚSES.

Příspěvkem ke zvýšení retenční schopnosti území je také návrh spojitého ÚSES, tvořeného výhradně ekologicky stabilními plochami s vysokou schopností retence dešťových vod. Také je navrženo zásadní zahuštění cestní sítě ve volné krajině, včetně doprovodných alejí a stromořadí.

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

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP chrání jedinou plochu lesa na území celé obce, lesní masiv zasahující do jihozápadní části území obce, okolo sídla Zelená. ÚP chrání les před nežádoucími zábory a fragmentací jeho plochy.

Plocha VKP registrovaného Svárovský rybník je územním plánem ochráněná vymezením v celém svém rozsahu jako stabilizované plochy přírodní – krajinná zeleň (NK).

ÚP dále vytváří podmínky pro ochranu primárně hydrologické funkce všech údolních niv a břehových pásem vodních toků a vodních ploch. ÚP vymezuje břehové partie všech vodních toků, včetně odvodňovacích kanálů, jako plochy změn v krajině krajinné zeleně (NK), které mají zajistit růst břehových porostů a mají vyloučit orbu až k břehovým liniím toků. Širší údolní nivy větších vodních toků Vlkavy a Dobrovky jsou pak mimo prvky ÚSES vymezené jako plochy změn v krajině luk, pastvin a extenzivních sadů (Nzt), které umožňují pouze extenzivnější formy zemědělského hospodaření s podstatně vyšší retenční schopností, než má orná půda.

ÚP dále stabilizuje soustavu rybníků včetně navazujících vegetačních ploch ve Voděradech, jako významnou ekologicky stabilní přírodě blízkou oázu v jinak téměř výhradně intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině obce Luštěnice.

ÚP vymezuje spojitý ÚSES, přičemž nyní nefunkční prvky vymezuje jako návrhové plochy změn v krajině a zároveň je řadí mezi veřejně prospěšná opatření.

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

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP Luštěnice se soustředí především na konsolidaci rozvoje v rámci hranic zastavěného území, arondaci okrajů zastavěného území a dotvoření tvaru jednotlivých sídel obce. Nejvýznamnější plochy přestavby byly vymezeny v místech bývalého vojenského areálu, který se v minulých letech svou transformací stal obytným sídlem

Zelená. Obytné sídlo Zelená s roztržitěnou urbanistickou strukturou v současné době stále vykazuje stopy bývalého vojenského areálu, kdy některé pozemky mají charakter brownfields s chátrajícími zbytky původních staveb.

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

**ÚP požadavek splňuje.** Pro přímou podporu podmínek cestovního ruchu na území obce vymezuje ÚP jedinou plochu přestavby občanského vybavení komerčního (OK) 020-P, která umožňuje umístění kapacitnějšího zařízení komerčního i veřejného občanského vybavení typu sportovně-rekreační areál, zábavní areál, wellness atp., v atraktivní přímé vazbě na masiv lesa jihozápadně od sídla Zelená. Tato plocha je vymezení v rozsahu plochy brownfields opuštěného bývalého vojenského areálu v Zelené, v zastavěném území, a tedy bez nutnosti jakékoli exploatace zástavby do volné krajiny.

Podmínky pro zvýšení atraktivity obce Luštěnice pro cestovní ruch pak ÚP vytváří dále návrhem na podstatné zahuštění cestní sítě ve volné krajině, s cílem zlepšení podmínek pro pěší turistiku a cykloturistiku.

ÚP Luštěnice stabilizuje zahrádkářskou a chatovou osadu v sídle Luštěnice, stanoví pro ni jednoznačnou prostorovou regulaci a neumožňuje její plošný rozvoj.

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

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP zajišťuje primárně ochranu charakteru historické venkovské zástavby v centru obytného sídla Luštěnice a v celém obytném sídle Voděrady. V ÚP Luštěnice jsou na těchto územích vymezené plochy, u kterých jsou stanoveny specifické prostorové regulativy popisující hodnotné znaky předmětné historické urbanistické struktury. ÚP chrání nemovité kulturní památky, ale i další areály, či stavby s urbanistickými, nebo architektonickými hodnotami podtrhujícími historický charakter zástavby. Ochrana těchto kulturních hodnot je zajištěna zejména stanovenou prostorovou regulací, konkrétně stanovenou maximální výškou zástavby a stanovenou strukturou zástavby v okolí hodnot. Tím jsou vytvořeny podmínky pro ochranu prostředí identifikovaných kulturních hodnot před nevhodnou zástavbou v jejich okolí, která by mohla narušit vizuální uplatnění hodnot.

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

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP nepřipouští na území obce umístování žádných výškových staveb.

*h) při umístování 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.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP nenavrhuje žádnou plochu či koridor s potenciálně negativním vlivem na krajinný ráz. Řešení ÚP Luštěnice obsahuje pouze jediný potenciálně konfliktní záměr pro krajinu, a to koridor silniční dopravy 01-X vymezený pro plánovanou přeložku silnice I/38 (obchvat Luštěnice). Přeložka silnice I/38 je na území obce Luštěnice trasována v rovinnaté intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině bez jakýchkoli identifikovaných hodnot krajinného rázu, které by mohly být vedením přeložky silnice jakkoli narušeny.

(207) *ZÚR stanovují 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.*

#### Plnění v rámci ÚP Luštěnice:

ÚP požadavek splňuje. ZÚR SČK zahrnují celé správní území obce Luštěnice do oblasti N07 krajinného typu krajina relativně vyvážená. Vyhodnocení naplnění z toho plynoucích požadavků je provedeno v následujícím odstavci ↓.

#### Krajina relativně vyvážená (N)

(219) *ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:*

*a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;*

*b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP chrání a rozvíjí identifikované **přírodní hodnoty v území**. ÚP zcela prioritně chrání lesní masiv jihozápadně od sídla Zelená. Jedná se o jedinou plochu lesa na území celé obce. Krajina obce Luštěnice je přitom charakteristická vysokou mírou zornění a využitím prakticky výhradně pro intenzivní zemědělské hospodaření. Lesní masiv je jedinou souvislou ekologicky stabilní plochou na území celé obce, a proto je důsledně chráněný před fragmentací a nežádoucími zábory. ÚP dále vytváří podmínky pro ochranu primárně hydrologické funkce všech údolních niv a břehových pásem vodních toků a vodních ploch. Nivy a břehové partie vodních toků na území obce jsou dnes z velké části zcela nevhodně rozorané, orba často probíhá až na samotné břehové linie. ÚP proto vymezuje břehové

partie všech vodních toků, včetně odvodňovacích kanálů, jako plochy změn v krajině krajinné zeleně (NK), které mají zajistit růst břehových porostů a mají vyloučit orbu až k břehovým liniím toků. Širší údolní nivy větších vodních toků Vlkavy a Dobrovky jsou pak mimo prvky ÚSES vymezené jako plochy změn v krajině luk, pastvin a extenzivních sadů (NZt), které umožňují pouze extenzivnější formy zemědělského hospodaření s podstatně vyšší retenční schopností, než má orná půda. ÚP stabilizuje také soustavu rybníků včetně navazujících vegetačních ploch ve Voděradech, jako významnou ekologicky stabilní přírodu blízkou oázu v jinak téměř výhradně intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině obce Luštěnice. ÚP Luštěnice přitom respektuje vysokou kvalitu zemědělské půdy na území obce a s ní související převažující intenzivní produkční funkci zemědělských ploch, zároveň však vytváří podmínky pro posílení ekologické stability těchto ploch zamezením zemědělské činnosti v nivách vodních toků, vymezeních spojitého ÚSES, doplněním ploch přírodní zeleně typu remízků, či mezí, jakož i návrhem na zahuštění sítě cest ve volné krajině, lemovaných alejemi či alespoň jednostrannými stromořadími.

### **Koridorové vazby v krajině**

Na území obce Luštěnice není v ZÚR SČK vymezena žádná koridorová vazba v krajině.

### **B.2.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

ZÚR SČK ve znění Aktualizace č. 1 a č. 2 vymezují na území obce Luštěnice následující veřejně prospěšné stavby (uvedeno tučným písmem). Ke každé z veřejně prospěšných staveb, je uvedeno vyhodnocení plnění v rámci ÚP Luštěnice:

**VPS D045 Koridor silnice I/38: obchvat Luštěnic:** V ÚP Luštěnice vymezen koridor VPS VD.k01.

**VPS D213 Koridor železniční trati č.071 v úseku Nymburk – Mladá Boleslav: přeložky a zdvoukolejnění tratě, nový úsek silnice III. tř.:** V ÚP Luštěnice vymezen koridor VPS VD.k10 (nový úsek silnice III. třídy je celý trasovaný na území sousední obce Smilovice.

**VPO RC 1015 Dubový les:** V ÚP Luštěnice vymezen překryvný prvek regionálního ÚSES RBC 1015 nad stabilizovanými plochami lesa (NL) a krajinné zeleně (NK).

**VPO RK 1224 Strašnovský les – Dubový les:** V ÚP Luštěnice vymezen překryvný prvek regionálního ÚSES RBK 1224 nad stabilizovanými plochami lesa (NL).

## **B.3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování (dle § 18 a § 19 stavebního zákona), zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

### **B.3.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování stanovenými v § 18 stavebního zákona**

Ze stavebního zákona vyplývají následující cíle územního plánování (*uvedeny vždy kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu ÚP Luštěnice s každým jednotlivým cílem územního plánování je uveden vždy pod každým cílem:

*(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

**ÚP požadavek splňuje.** V rámci zpracování ÚP Luštěnice byly zohledněny všechny tři pilíře udržitelného rozvoje území – ekonomický, sociální i přírodní, a to následujícím způsobem:

Návrh rozvoje území obce Luštěnice vychází z integrovaného přístupu eliminujícího nežádoucí vzájemné střety jednotlivých dílčích systémů a složek území. Především se ÚP zaměřuje na rozvoj obytné funkce, která dominuje ve všech třech obytných sídlech Luštěnice, Voděrady a Zelená. Řešení ÚP Luštěnice se tak soustředilo na vytvoření příznivých podmínek pro bydlení a s tím související ochranu a rozvoj občanského vybavení a veřejných prostranství. Za účelem zajištění kvality života v obci a posílení sociální soudržnosti ÚP Luštěnice stabilizuje a chrání existující areály občanského vybavení. Jedná se konkrétně o areál mateřské školy, základní školy, sokolovny, obecního úřadu, knihovny, pošty, zařízení sociálních služeb Domov u Anežky – středisko Luštěnice, domu seniorů v Luštěnicích a budovu kostela sv. Martina.

Vedle stabilizace stávajících areálů jsou navrženy plochy pro umístění nových záměrů na rozvoj občanského vybavení. Konkrétně se jedná o plochy změn (O30a-P, O30b-P, O30c-Z, O31-P, O32-P, O33-P) pro rozvoj sportu na území obce Luštěnice. Dále je vymezena plocha pro rozšíření stávajícího obecního hřbitova (plocha O40-P). Vzhledem k naplňování standardů dostupnosti veřejného občanského vybavení je stabilizace a rozvoj občanského vybavení nezbytným předpokladem pro zachování kvality života v obci.

ÚP Luštěnice vytváří podmínky pro rozvoj ekonomických a produkčních aktivit. Konkrétně toho bylo dosaženo vymezením smíšených obytných ploch (SH, SV, SZ) převážně v centrálních částech obytných sídel a dále vymezením ploch výroby a skladování (VL, VD, VZ), umožňující rozvoj ekonomických aktivit. V plochách smíšených obytných je nastaven režim tak, že umožňuje rozvoj nejen bydlení, ale i občanského vybavení, administrativy či nerušící výroby. Také v okolních obytných plochách je v přiměřené míře připuštěna ekonomická činnost, v rozsahu a formě, která neohrozí hlavní, tedy obytnou funkci ploch.

V nezastavěném území byla ochráněna zemědělská půda pro zemědělské hospodaření. ÚP přitom posiluje i další funkce volné krajiny, především rekreační a ekologickou. Je navrženo rozšíření cestní sítě v krajině, čímž je zajištěno zvýšení atraktivity krajiny i pro rekreaci obyvatel obce, nikoliv pouze pro produkční funkce zemědělství. Zvláštní důraz je kladen na posilování ekologické stability krajiny. ÚP s tímto cílem důsledně chrání všechny přírodní a přírodě blízké prvky zvyšující ekologickou stabilitu krajiny. V neposlední řadě vymezuje ÚP spojitý ÚSES a doplňuje síť cest v krajině s doprovodnou linií zelení alejí. ÚP Luštěnice taktéž důsledně chrání nivy vodních toků před zastavěním i orbou a chrání také lesní masív, zasahujícího na západní okraj správního území obce, jako území s vysokou přírodní hodnotou v rovinaté zemědělské krajině.

*(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.*

**ÚP požadavek splňuje.** Plošná regulace území obce byla provedena komplexně, při zvážení všech vzájemných vztahů mezi funkcemi vyskytujícími se v obci, popř. funkcemi, které se mohou v budoucnu na území obce rozvinout. V regulativních plochách byla vyvážená dostatečná funkční flexibilita umožňující přiměřeně rozmanité možnosti aktivit v jednotlivých plochách, zároveň byla eliminována rizika vzniku možných střetů jednotlivých funkcí v plochách i mezi plochami navzájem. Pečlivě byly vybalancovány podmínky hraničních funkcí, jako např. nerušící výroba či občanské vybavení v plochách pro bydlení apod.

Účelnosti navrženého řešení bylo dosaženo podrobným vyhodnocením potenciálu rozvoje v rámci zastavěného území a až následně návrhem nových zastavitelných ploch. Rozsah a kapacita nově vymezovaných zastavitelných ploch odpovídají reálné předpokládané potřebě v návrhovém období územního plánu, která se odvíjí především od potřeby nových rozvojových ploch pro bydlení s ohledem na predikovanou potřebu výstavby nových bytů.

Všechny zastavitelné plochy jsou vymezovány v přímé návaznosti na stávající uliční síť a síť technické infrastruktury, a je dbáno na zajištění pěší dostupnosti občanského vybavení a veřejných prostranství ze všech ploch bydlení, a to stabilizací existujících ploch občanského vybavení a veřejných prostranství a vymezením ploch nových.

Potřebného souladu veřejných a soukromých zájmů je dosaženo návrhem rozvoje veřejné infrastruktury kapacitně a kvalitativně odpovídající nárokům na rozvoj zástavby především pro bydlení.

*(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 z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.*

**ÚP požadavek splňuje.** V rámci zpracování návrhu ÚP byly prověřovány všechny známé záměry na změny v území a výstavbu soukromých fyzických i právnických osob i záměry obce Luštěnice a v návrhu územního plánu byly koordinovány, zejména pak s ohledem a při respektování veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů a požadavků na ochranu veřejných zájmů vyplývajících z konkrétních požadavků uplatněných dotčenými orgány státní správy. Při zpracování návrhu ÚP se respektovalo schválené zadání ÚP zahrnující požadavky dotčených orgánů uplatněné v rámci projednání návrhu zadání ÚP Luštěnice. Další koordinace soukromých a veřejných zájmů je předmětem procesu projednání návrhu územního plánu, procesu společného jednání a veřejného projednání.

*(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.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP chrání a rozvíjí identifikované **přírodní hodnoty v území**. ÚP zcela prioritně chrání lesní masív jihozápadně od sídla Zelená. Jedná se o jedinou plochu lesa na území celé obce. Krajina obce Luštěnice je přitom



charakteristická vysokou mírou zornění a využitím prakticky výhradně pro intenzivní zemědělské hospodaření. Lesní masiv je jedinou souvislou ekologicky stabilní plochou na území celé obce, a proto je důsledně chráněný před fragmentací a nežádoucími zábory. ÚP dále vytváří podmínky pro ochranu primárně hydrologické funkce všech údolních niv a břehových pásem vodních toků a vodních ploch. Nivy a břehové partie vodních toků na území obce jsou dnes z velké části zcela nevhodně rozorané, orba často probíhá až na samotné břehové linie. ÚP proto vymezuje břehové partie všech vodních toků, včetně odvodňovacích kanálů, jako plochy změn v krajině krajinné zeleně (NK), které mají zajistit růst břehových porostů a mají vyloučit orbu až k břehovým liniím toků. Širší údolní nivy větších vodních toků Vlkavy a Dobrovky jsou pak mimo prvky ÚSES vymezené jako plochy změn v krajině luk, pastvin a extenzivních sadů (NZt), které umožňují pouze extenzivnější formy zemědělského hospodaření s podstatně vyšší retenční schopností, než má orná půda. ÚP stabilizuje také soustavu rybníků včetně navazujících vegetačních ploch ve Voděradech, jako významnou ekologicky stabilní přírodě blízkou oázu v jinak téměř výhradně intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině obce Luštěnice. ÚP Luštěnice přitom respektuje vysokou kvalitu zemědělské půdy na území obce a s ní související převažující intenzivní produkční funkci zemědělských ploch, zároveň však vytváří podmínky pro posílení ekologické stability těchto ploch zamezením zemědělské činnosti v nivách vodních toků, vymezeních spojitého ÚSES, doplněním ploch přírodní zeleně typu remízků, či mezí, jakož i návrhem na zahuštění sítí cest ve volné krajině, lemovaných alejemi či alespoň jednostrannými stromořadími.

Za účelem ochrany **kulturních hodnot** ÚP zajišťuje primárně ochranu charakteru historické venkovské zástavby v centru obytného sídla Luštěnice a v celém obytném sídle Voděrad. V ÚP Luštěnice jsou na těchto územích vymezené plochy, u kterých jsou stanoveny specifické prostorové regulativy opisující hodnotné znaky předmětné historické urbanistické struktury. ÚP chrání nemovité kulturní památky, ale i další areály, či stavby s urbanistickými, nebo architektonickými hodnotami podtrhujícími historický charakter zástavby. Ochrana těchto kulturních hodnot je zajištěna zejména stanovenou prostorovou regulací, konkrétně stanovenou maximální výškou zástavby a stanovenou strukturou zástavby v okolí hodnot. Tím jsou vytvořeny podmínky pro ochranu prostředí identifikovaných kulturních hodnot před nevhodnou zástavbou v jejich okolí, která by mohla narušit vizuální uplatnění hodnot.

Za účelem ochrany **civilizačních hodnot** ÚP chrání a rozvíjí zejména všechny existující stavby a areály veřejného občanské vybavení a sportu. Tento segment občanského vybavení je na území Luštěnic velmi dobře rozvinutý a představuje tak zásadní civilizační hodnotu přispívající k soudržnosti obyvatel obce. Jako naprosto klíčové dopravní infrastruktury, zajišťující vysoce kvalitní dopravní dostupnost obce Luštěnice, chrání ÚP jednak mezinárodně významnou silnici I/38 (a vymezuje koridor pro umístění přeložky silnice I/38 mimo zastavěné území obce) a dále železniční trať č. 071 z Nymburka do Mladé Boleslavi. ÚP přitom vymezuje koridor pro možné zdvoukolejnění a elektrifikaci železniční trati. ÚP Luštěnice v neposlední řadě zajišťuje podmínky pro ochranu a rozvoj spojitě struktury veřejných prostranství, vytvářející systém vzájemně provázaných a hierarchizovaných prvků a zajišťující prostupnost území a dle svého postavení v systému i další funkce spojené s komunitním životem obce.

*(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP stanovuje konkrétní podmínku týkající se výstavby v nezastavěném území, a to v ustanovení § E08. V této podmínce omezuje aplikaci ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona na podmínky plošné regulace a upřesňující podmínky pro plochy zařazené do ÚSES. Obě sady podmínek aplikaci ustanovení § 18 odst. 5 zužují, nikoliv rozšiřují, tudíž respektují podmínky stavebního zákona. V podmínkách jsou upřesněny obecné termíny použité v zákoně s ohledem na územní kontext obce Luštěnice.

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

Nezastavitelné pozemky jsou v § 2 odst. 1 písm. e) stavebního zákona definovány jako pozemky, které nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán. Toto ustanovení je tak pro řešení ÚP Luštěnice irelevantní.

### B.3.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování stanovenými v § 19 stavebního zákona

Ze stavebního zákona vyplývají následující úkoly pro územní plánování (*uvedeny vždy kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu ÚP Luštěnice s každým jednotlivým úkolem pro územní plánování je uveden vždy pod každým úkolem:

- (1) *Úkolem územního plánování je zejména*
  - a) *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*

**ÚP požadavek splňuje.** Řešení územního plánu plně respektuje poznatky a závěry soustavného a komplexního posuzování stavu a vývoje území obce. ÚP je zpracován zejména na základě zjištění a posouzení stavu a vývoje území obce v rámci aktuálních ÚAP ORP Mladá Boleslav a na základě průběžně prováděných terénních šetření a průzkumů zpracovatelem územního plánu. Aktuální stav a vývoj území je potom průběžně monitorován politickým vedením obce, závěry a zjištění jsou potom do ÚP implementovány prostřednictvím intenzivní součinnosti určeného zastupitele pro územní plán se zpracovatelem ÚP i s pořizovatelem ÚP. ÚP tak vytváří optimální podmínky pro ochranu a další rozvoj všech identifikovaných hodnot území obce.

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

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP stanoví základní koncepci rozvoje území obce a koncepci ochrany a rozvoje jeho hodnot, které jsou poté zpřesněny a konkretizovány v rámci urbanistické koncepce a kompozice, zejména pak ve vymezení konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití, a v rámci koncepce veřejné infrastruktury či koncepce uspořádání krajiny. Je tak zajištěna ochrana všech identifikovaných hodnot území obce Luštěnice.

*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,*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP je navržen s ohledem na potřeby identifikované pro obvyklé návrhové období ÚP, tedy na období příštích cca 15 let, přičemž navrhovaná koncepce rozvoje území obce a urbanistická koncepce jsou stanoveny s cílem minimalizovat riziko nutnosti pořízení nového územního plánu v období kratším, než je návrhové období územního plánu. ÚP je zpracován na základě důkladných terénních průzkumů řešeného území a řeší a analyzuje širokého okruhu a spektra relevantních územně plánovacích i jiných koncepčních a strategických dokumentů, při plném respektování všech veřejných zájmů v území, a s přihlédnutím jednak k zájmům občanů, vlastníků pozemků a staveb, samosprávy obce Luštěnice, tj. nalezením souladu zájmů veřejných a soukromých. Nedílnou součástí zpracování a pořízení ÚP Luštěnice je koordinace jeho řešení s dotčenými orgány, kterým jednotlivé záměry kompetenčně odpovídají.

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

**ÚP požadavek splňuje.** Základní urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny stanovuje ÚP v rámci základní koncepce rozvoje území obce a v rámci urbanistické koncepce a kompozice. Podrobnější podmínky na umístění staveb, uspořádání a řešení staveb stanovuje ÚP prostřednictvím vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a zejména pak stanovením podmínek prostorového uspořádání ploch, a to konkrétně stanovením maximální výšky zástavby a stanovením struktury zástavby v plochách.

V rámci prostorové regulace jsou stanoveny podmínky vycházející ze stávajícího charakteru a struktury zástavby. Na základě vyhodnocení charakteru a struktury stávající zástavby byla vyhodnocena potřeba jejich ochrany, popř. jejich žádoucí přeměny. Jsou tak zohledněny především hodnoty zástavby historických jader a navazující cenné historické venkovské zástavby sídel Luštěnice a Voděrad. Jejich ochrana byla v ÚP Luštěnice zajištěna vymezením ploch SV – plochy smíšené obytné venkovské, SH – plochy smíšené obytné historické, BV – bydlení venkovské a stanovením specifické prostorové regulace pro tyto plochy. Tyto regulativy opisují hodnotné znaky předmětné urbanistické struktury.

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

**ÚP požadavek splňuje.** Podmínky pro provedení změn v území jsou v ÚP stanoveny důsledně se zohledněním stávajícího charakteru území a s cílem ochrany identifikovaných hodnot území. Pro každou plochu v zastavěném území, plochu přestavby či zastavitelnou plochu, je stanovena plošná a prostorová regulace. Podrobnějším členěním jednotlivých typů ploch je dosaženo optimálního nastavení podmínek pro jednotlivé části území s odlišnou strukturou zástavby a odlišnou pozicí ve struktuře obce.

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

**ÚP požadavek splňuje.** Při návrhu nových zastavitelných ploch byla prověřena kapacita existující veřejné infrastruktury a bylo vyhodnoceno, že budoucí rozvoj rozsáhlých rozvojových ploch v sídle Zelená je žádoucí podmínit doplněním základní veřejné občanské vybavenosti. Není využito přímo nástroj etapizace, ale nástroj „investice podmiňující využití ploch“, který je flexibilnější, co se týče možných variant řešení. S cílem zajištění logického postupu výstavby v plošně nejrozsáhlejším souboru ploch změn 003a-P, 003b-Z a 004-Z na okraji sídla Luštěnice je výstavba v plochách 003a-P a 003b-Z podmíněna předchozím zastavěním zastavitelné plochy 004-Z.

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

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP navrhuje soubor opatření zvyšujících zásadně retenční schopnost území obce a tím přispívá k ochraně před povodněmi, jakož i před erozí půdy. Jednak chrání nivy a břehové partie všech vodních toků na území obce před zástavbou i jakýmkoli nevhodným hospodařením, které zamezuje či zásadně snižuje schopnost vsakovat vodu. Břehové partie všech vodních toků jsou vymezené jako plochy krajinné zeleně (NK) a širší údolní nivy větších vodních toků Vlkavy a Dobrovky jsou vymezené na zatravnění, případně jako krajinnou zeleň, jsou-li zároveň součástí ÚSES.

Příspěvkem ke zvýšení retenční schopnosti území je také návrh spojitého ÚSES, tvořeného výhradně ekologicky stabilními plochami s vysokou schopností retence dešťových vod. Také je navrženo zásadní zahuštění cestní sítě ve volné krajině, včetně doprovodných alejí a stromořadí.

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

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP Luštěnice vytváří podmínky pro rozvoj decentralizovaných ekonomických a produkčních aktivit, aby byla oslabena ekonomická závislost obce především na Mladé Boleslavi jakožto dominantním pracovištním centru regionu. Konkrétně toho bylo dosaženo vymezením smíšených obytných ploch (SH, SV, SZ) převážně v centrálních částech obytných sídel a dále vymezením ploch výroby a skladování (VL, VD, VZ), umožňující rozvoj ekonomických aktivit.

- i) *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP respektuje a stabilizuje historicky utvářenou sídelní strukturu obce, tvořenou třemi obytnými sídly Luštěnice, Zelená a Voděrady a vytváří primárně podmínky pro stabilizaci a přiměřený rozvoj bydlení v těchto třech obytných sídlech. Další plošný rozvoj bydlení připouští pouze v jádrovém sídle Luštěnice a v Zelené, které jsou populačně největší s dobře rozvinutou technickou infrastrukturou. Jako základní předpoklad kvalitních podmínek pro bydlení v obci stabilizuje územní plán všechny stávající stavby a areály veřejného občanského vybavení a sportu a vymezuje plochy pro další rozvoj sportovních zařízení, jichž je na území obce dlouhodobý deficit. Ke zlepšení kvality bydlení má přispět také návrh přeložky silnice I/38 zcela mimo zástavbu sídla Luštěnice, jakož i návrh záhumenního pásu zahrad, sadů a pastvin lemujících celý obvod obytného území sídla Luštěnice, který má zajistit ochranu obytných ploch před negativními vlivy intenzivní zemědělské činnosti v navazující volné krajině a západní okraj obytné zástavby má ochránit před budoucími potenciálními negativními vlivy hluku a emisí z navrhované přeložky silnice I/38 – obchvatu Luštěnic.

ÚP Luštěnice vytváří podmínky pro zlepšení podmínek pro každodenní rekreaci obyvatel obce, jakož i návštěvníků obce a turistů zejména návrhem na podstatné zahuštění cestní sítě ve volné krajině celé obce, včetně návrhu nových cest propojujících jádrového sídla Luštěnice s obytnými sídly okolních obcí.

Pro přímou podporu podmínek cestovního ruchu na území obce vymezuje ÚP jedinou plochu přestavby občanského vybavení komerčního (OK) 020-P, která umožňuje umístění kapacitnějšího zařízení komerčního i veřejného občanského vybavení typu sportovně-rekreační areál, zábavní areál, wellness atp., v atraktivní přímé vazbě na masív lesa jihozápadně od sídla Zelená. Tato plocha je vymezená v rozsahu plochy brownfields opuštěného bývalého vojenského areálu v Zelené, v zastavěném území, a tedy bez nutnosti jakékoli exploatace zástavby do volné krajiny.

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

**ÚP požadavek splňuje.** Návrh rozvoje maximálně podporuje kompaktnost všech obytných sídel obce Luštěnice. Tím udržuje dobrou dostupnost existující veřejné infrastruktury nacházející se na území obce, aby byly minimalizovány vyvolané náklady do rozvoje veřejné dopravní a technické infrastruktury.

- k) *vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,*

**ÚP požadavek splňuje.** Požadavky civilní ochrany jsou územním plánem respektovány. Řešení územního plánu nevyvolává potřebu vymezení konkrétních ploch pro ochranu obyvatelstva dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

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

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP Luštěnice zohlednil potenciál bývalého vojenského areálu, který se v minulých letech svou transformací stal obytným sídlem Zelená. Obytné sídlo Zelená s roztržitou urbanistickou strukturou v současné době stále vykazuje stopy bývalého vojenského areálu, kdy některé pozemky mají charakter brownfields s chátrajícími zbytky původních staveb. Zelená se nachází v atraktivním prostředí s přímou vazbou na volnou krajinu v podobě lesního masívu. ÚP Luštěnice rozvíjí potenciál sídla v klidném prostředí rozvojem funkce bydlení, které navazuje na stabilizované plochy bydlení. Potenciál pro rozvoj obytné funkce byl v tomto sídle shledán i za situace, kdy sídlo disponuje jen velmi chudým výčtem zařízení občanského vybavení. Při nastavení rozvojové koncepce nicméně nebylo možné odhlédnout od potenciálu kvalitního krajinného zázemí, a především od potenciálu daného rozsáhlým zastavěným územím. Je tak v



současné chvíli žádoucí umožnit v rámci zastavěného území rozvoj sídla, který scelí její doposud spíše roztříštěnou urbanistickou strukturu a zároveň zajistí vyčištění ploch brownfields od nebezpečných objektů.

- m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,*

ÚP Luštěnice nevykazuje negativní vlivy na životní prostředí a nevyvolává potřebu návrhu kompenzačních opatření.

- n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,*

ÚP Luštěnice nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

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

**ÚP požadavek splňuje.** Při pořizování a zejména zpracování územního plánu byly uvedené poznatky uplatňovány. Zodpovědným projektantem a hlavním zpracovatelem územního plánu je Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka v oboru architektura a doktorka v oboru urbanismus a územní plánování, disponující všemi požadovanými znalostmi z oborů architektura, urbanismus, územní plánování, ekologie i památková péče. Součástí zpracovatelského týmu jsou pak další odborníci a autorizované osoby v oboru územní plánování, krajinářská architektura, projektování ÚSES, kteří jsou zárukou vysoké odborné kvality řešení ÚP Luštěnice. Právní supervizi nad obsahem ÚP provádí právník, specialista na stavební právo a procesy v územním plánování Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ph.D.

*(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, 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, ve kterém se určí, popíší a posoudí možné významné vlivy na životní prostředí vyplývající z politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů. Náležitosti tohoto posouzení jsou stanoveny v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.*

Příslušný úřad na základě projednání Zadání ÚP Luštěnice konstatoval, že nelze očekávat negativní vlivy na životní prostředí vyvolané pořizováním ÚP Luštěnice a neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Luštěnice na životní prostředí.

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

### B.4.1. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

ÚP je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v **§ 18 a 19 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.3. Odůvodnění ÚP Luštěnice ↑).

V souladu s **§ 6 odst. 2 stavebního zákona** je pořizovatelem ÚP Luštěnice Obecní úřad Luštěnice, pro který zajišťuje výkon územně plánovacích činností výkonný pořizovatel Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ph.D., osoba splňující kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost dle ustanovení § 24 stavebního zákona.

V souladu s **§ 43 odst. 1 stavebního zákona** ÚP stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistická koncepce), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. ÚP vymezuje zastavěné území, plochy a koridory, zastavitelné plochy (označené indexem Z), plochy změn v krajině (označené indexem K) a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (plochy přestavby, označené indexem P). ÚP vymezuje plochy pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro všechny plochy stanoví podmínky pro jejich využití.

ÚP Luštěnice nevyužívá možnosti dané ustanovením **§ 43 odst. 2 stavebního zákona** vymezit plochy, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, uzavřením dohody o parcelaci, popř. vydáním regulačního plánu. Pro využití těchto institutů nebyl shledán důvod, koordinace budoucí výstavby je dostatečně zajištěna v měřítku územního plánu.

V souladu s **§ 43 odst. 3 stavebního zákona** ÚP zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování stanovené v **§ 18 a 19 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.3. Odůvodnění ÚP Luštěnice ↑). ÚP je zpracován v souladu s PÚR ČR (vyhodnocení viz kapitola B.1. Odůvodnění ÚP Luštěnice ↑) a ZÚR Středočeského kraje (vyhodnocení viz kapitola B.2.

Odůvodnění ÚP Luštěnice ↑). Věcné řešení ÚP nepřekračuje podrobnost náležející svým obsahem regulačnímu plánu, ÚP nereguluje jednotlivé stavby, ale výhradně využití celých ploch a prostorové uspořádání zástavby.

V souladu s **§ 43 odst. 4 stavebního zákona** je ÚP zpracován a pořízen pro celé správní území obce Luštěnice.

ÚP splňuje požadavky na obsah územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v **§ 43 odst. 6 a § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.4.2. Odůvodnění ÚP Luštěnice ↓).

V souladu s **§ 158 stavebního zákona** je ÚP Luštěnice zpracován fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) – Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaný architekt ČKA č. 04 019.

Při projednávání jednotlivých fází územního plánu bylo postupováno v souladu s **§ 50 až § 54 stavebního zákona**.

#### **B.4.2. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 500/2006 Sb.**

V souladu s **§ 3 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“) je ÚP Luštěnice zpracován na podkladě digitalizované katastrální mapy od ČÚZK, stav k 31. 5. 2019. Obec Luštěnice nedisponuje technickou mapou dle **§ 3 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.**

V souladu s **§ 13 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** obsahuje ÚP Luštěnice textovou část (územní plán + odůvodnění územního plánu) a grafickou část (3 výkresy ÚP a 3 výkresy odůvodnění ÚP). Obsah ÚP i obsah odůvodnění ÚP odpovídají příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Textová část ÚP Luštěnice obsahuje všechny kapitoly dle čl. I odst. 1 přílohy č. 7 a vybrané kapitoly dle čl. I odst. 2 přílohy č. 7, grafická část ÚP Luštěnice obsahuje výkres základního členění území, hlavní výkres a výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Textová část odůvodnění ÚP Luštěnice obsahuje všechny kapitoly a součásti dle čl. II odst. 1 přílohy č. 7, grafická část odůvodnění ÚP Luštěnice obsahuje koordinační výkres, výkres širších vztahů a výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

V souladu s **§ 13 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou všechny výkresy ÚP a odůvodnění ÚP, s výjimkou výkresu širších vztahů, vypracovány v měřítku 1 : 5 000, výkres širších vztahů je zpracován v měřítku 1 : 50 000.

V souladu s **§ 14 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou všechny samostatné součásti ÚP opatřeny záznamem o účinnosti obsahově odpovídajícím dikci vyhlášky.

#### **B.4.3. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 501/2006 Sb.**

V souladu s **§ 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.**, o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“) člení ÚP celé správní území obce Luštěnice na plochy, ve většině případů větší než 2 000 m<sup>2</sup>. Ve výjimečných případech, zejména v případech nutné ochrany některé z hodnot území obce, vymezuje ÚP i plochy menší.

V souladu s **§ 3 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** vymezuje ÚP Luštěnice plochy podle stávajícího, resp. požadovaného cílového způsobu využití a podle významu.

V souladu s **§ 3 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** vymezuje ÚP Luštěnice plochy s cílem eliminace vzájemných konfliktů a střetů vzájemně neslučitelných způsobů využití a činností v plochách a uspořádání a využívání území.

V souladu s **§ 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** ÚP Luštěnice podrobněji člení některé plochy s rozdílným způsobem využití. Podrobné odůvodnění tohoto členění je odůvodněno v kap. Zásady plošného uspořádání území obce Luštěnice tohoto Odůvodnění. ↓

V souladu s **§ 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** ÚP Luštěnice důsledně chrání všechna existující veřejná prostranství včetně všech cest na území obce, které vymezuje jako stabilizované plochy veřejných prostranství. ÚP dále rozvíjí systém veřejných prostranství v zastavěném území, v plochách přestavby, v zastavitelných plochách i ve volné krajině s cílem úplné spojitosti a kontinuity systému veřejných prostranství, vyloučení neprostupných enkláv zástavby, zajištění optimálních podmínek pěší a cyklistické prostupnosti sídel a zajištění optimálních podmínek prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro účelovou, zejména zemědělskou dopravu.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití a uspořádání odpovídá základnímu režimu nastavenému v **§ 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** ÚP zpřesňuje podmínky využití a prostorového uspořádání všech typů ploch s rozdílným způsobem využití, přičemž podmínky využití ploch a koridorů člení na hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití.

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

Návrh ÚP Luštěnice byly v souladu s procesními pravidly stavebního zákona upravujícími průběh pořízení územního plánu projednán ve všech etapách s dotčenými orgány, v jejichž kompetenci je hájení veřejných zájmů potenciálně dotčených řešením ÚP Luštěnice. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů je tak provedeno dle jednotlivých etap projednání ÚP Luštěnice v následujících podkapitolách:

### B.5.1 Vyhodnocení projednání Zadání ÚP Luštěnice

Pořizovatel obdržel v rámci projednání návrhu Zadání ÚP Luštěnice následující vyjádření dotčených orgánů, u nichž je zároveň jejich vyhodnocení:

| Krajský úřad Středočeského kraje, č. j. 017900/2019/KUSK ze dne 25. 2. 2019  |  |
|--|--|
| Obsah požadavku  | Vyhodnocení požadavku  |
| Dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF: Požadavek, aby bylo v dalším stupni pořizování územně plánovací dokumentace provedeno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF.  | Obecný požadavek vyplývající ze zákona.<br>Nevyvolává nutnost úpravy zadání. |
| Dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích:<br>Požadavek dbát maximální ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa tak, aby nedocházelo ke snižování ekologické stability krajiny a v současné době velmi důležité schopnosti lesa zadržovat vodu v krajině jejím zasakováním.<br><br>Požadavek, aby v dalším stupni zpracování ÚP bylo konkretizováno případné dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa (např. parcelní číslo, výměra) a náležitě zdůvodněny požadavky na změnu funkčního využití území vedoucích k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa. Upozornění na nutnost zohlednit při návrhu zastavitelných ploch pásmo 50 m od hranice lesa. | Obecné požadavky vyplývající ze zákona.<br>Nevyvolává nutnost úpravy zadání. |
| Dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší:<br>Obecný požadavek na oddělení ploch pro průmysl a ploch pro bydlení.  | Obecný požadavek vyplývající ze zákona.<br>Nevyvolává nutnost úpravy zadání. |
| Dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií:<br>Bez požadavků.  | Nevyvolává nutnost úpravy zadání.  |
| Dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích:<br>Požadavek vymezit v koordinačním výkresu ochranná pásma komunikací a označit tyto komunikace.<br><br>Požadavek prověřit stav komunikací z pohledu vyhlášky č. 501/2006 Sb.<br><br>Nenavrhopvat žádné stavby v OP komunikací (kromě dopravních staveb).<br><br>Splnit požadavky na ochranu proti hluku z pozemních komunikací.  | Obecné požadavky vyplývající ze zákona.<br>Nevyvolává nutnost úpravy zadání. |

| <b>Ministerstvo průmyslu a obchodu, č. j. MPO 11631/2019 ze dne 28. 1. 2019</b>  |  |
|--|--|
| <b>Obsah požadavku</b>   | <b>Vyhodnocení požadavku</b>   |
| Upozornění na existenci CHLÚ na území obce. Souhlas s rámcovými požadavky na rozvoj zástavby obsaženými v zadání.  | Kladné vyjádření.<br><br>Nevyvolává nutnost úpravy zadání.   |
| <b>Ministerstvo obrany ČR, č. j. 106935/2019-1150-OÚZ-PHA ze dne 19. 2. 2019</b>   |  |
| <b>Obsah požadavku</b>   | <b>Vyhodnocení požadavku</b>   |
| Upozornění na to, že se celé správní území obce nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany. Požadavek zpracovat limity ochranného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany a vzdušný prostor Ministerstva obrany do grafické části např. formou textové poznámky pod legendu koordinačního výkresu: "Celé správní území je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení MO a ve vzdušném prostoru MO".   | Kladné vyjádření.<br><br>Nevyvolává nutnost úpravy zadání.   |
| <b>Magistrát města Mladá Boleslav – Odbor životního prostředí, č. j. ŽP – 336.2 – 10947/2019 ze dne 4. 3. 2019</b>   |  |
| <b>Obsah požadavku</b>   | <b>Vyhodnocení požadavku</b>   |
| <p><u>Dle zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon:</u><br/>Upozornění na to, že vsakování srážkových vod je třeba řešit v souladu s § 5 odst. 3 vodního zákona. Dobudování dešťové kanalizace bude povoleno jen výjimečně.</p> <p>Nové zastavitelné plochy napojit na vodovod a kanalizaci (s výjimkou ploch ve Voděradech).</p> <p>V lokalitě Zelená nebude umožněno budování studní.</p> <p>Respektovat ochranná pásma vodního zdroje pro skupinový vodovod Luštěnice, záplavové území a aktivní zóna Vlkavy a Plán dílčího povodí Horního a středního Labe, volný pruh 6 – 8 m u stávajících vodních toků, neohrozit funkčnost meliorací.</p> | <p>Požadavky týkající se řešení připojení zastavitelných ploch na vodovod a kanalizace byly zpracovány do zadání (P 50). Stejně tak bylo do tohoto požadavku zpracováno omezení výstavby studní v sídle Zelená.</p> <p>Ostatní požadavky vyplývají ze zákona a nevyvolávají nutnost úpravy zadání.</p> |
| <p><u>Dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny:</u><br/>Respektovat stávající Okresní generel ÚSES, eventuální změny budou možné po projednání s příslušným orgánem ochrany přírody.</p> <p>Nové zastavitelné plochy a případné nové komunikace budou řešeny tak, aby nedocházelo ke zbytečné fragmentaci krajiny.</p>  | <p>Oba požadavky byly již obsaženy v návrhu zadání.</p> <p>Z vyjádření nevyplývá nutnost úpravy zadání.</p>  |
| <p><u>Dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech:</u><br/>Souhlasné vyjádření.</p>   | Nevyvolává nutnost úpravy zadání.  |
| <p><u>Dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích:</u><br/>Požadavek neumísťovat stavby pro pobyt osob ve vzdálenosti do 20 m od hranice lesa. U staveb pod touto vzdáleností doplnit podmínku o nutnosti předložení návrhu zvýšeného statického zajištění staveb.</p>  | <p>Požadavek bude předmětem řešení v následujících etapách pořízení ÚP.</p> <p>Nevyvolává nutnost úpravy zadání.</p>   |
| <b>Krajská hygienická stanice se sídlem v Praze, č. j. KHSSC 04844/2019 ze dne 18. 2. 2019</b>   |  |
| <b>Obsah požadavku</b>   | <b>Vyhodnocení požadavku</b>   |
| Souhlasné vyjádření.   | Nevyvolává nutnost úpravy zadání.  |

| <b>Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hlavní město Prahu, č. j. SPU 038588/2019/Dor ze dne 30. 1. 2019</b>  |   |
|--|---|
| <b>Obsah požadavku</b>   | <b>Vyhodnocení požadavku</b>  |
| Souhlasné vyjádření.   | Nevyvolává nutnost úpravy zadání.   |
| <b>Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy I, č. j. MZP/2019/500/388 ze dne 7. 2. 2019</b>  |   |
| <b>Obsah požadavku</b>   | <b>Vyhodnocení požadavku</b>  |
| Požadavek respektovat CHLÚ na území obce a v něm stavební omezení ve smyslu § 18 a 19 horního zákona – dle rozhodnutí OBÚ Kladno o stanovení předmětného chráněného ložiskového území č. j. 1493/90/460.2/Ha/St ze dne 26. 11. 1990 se za znemožnění nebo ztížení dobývání nepovažují všechny stavby v hranicích zastavěné části obce a stavby obytných a vodohospodářských objektů mimo hranice zastavěných částí obce.   | Požadavek bude předmětem řešení v následujících etapách pořízení ÚP.<br><br>Nevyvolává nutnost úpravy zadání.   |
| <b>Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav, č. j. HSKL- 473-2/2019 – MB ze dne 11. 2. 2019</b>  |   |
| <b>Obsah požadavku</b>   | <b>Vyhodnocení požadavku</b>  |
| Požadavek zpracovat návrh ploch (i víceúčelových) odpovídající potřebám obce, které vyplývají z požadavků civilní ochrany uvedených § 20 vyhlášky č. 380 /2002 Sb. V technické infrastruktuře při řešení zásobování vodou navrhnout i zásobování vodou k hasebním účelům. Plochy pro umístění nových komunikací včetně úprav komunikací stávajících by měly odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky složek integrovaného záchranného systému.   | Požadavek bude předmětem řešení v následujících etapách pořízení ÚP.<br><br>Nevyvolává nutnost úpravy zadání.   |
| <b>Ministerstvo dopravy, č. j. 126/2019-910-UPR/2 ze dne 26. 2. 2019</b>   |   |
| <b>Obsah požadavku</b>   | <b>Vyhodnocení požadavku</b>  |
| Požadavek vymezit a chránit koridor pro přeložku silnice I/38 v souladu s technickou studií „I/38 Luštěnice – Újezd, přeložka“ (Valbek, spol. s. r.o., 02/2016), a to minimálně v šíři 100 m, s adekvátním rozšířením v prostoru plánované mimoúrovňové křižovatky a souvisejících přeložek. Přeložku silnice I/38 včetně všech vyvolaných a souvisejících staveb (stavby vedlejší) požadujeme zařadit mezi veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit.<br><br>Rozvoj komerčního občanského vybavení a drobné výroby podél stávající silnice I/38 požadujeme směřovat do etapy po realizaci přeložky. | Požadavky týkající se přeložky silnice I/38 byly zpracovány do požadavku P35 zadání.<br><br>Požadavek etapizace rozvoje podél stávající trasy silnice I/38 byl vyhodnocen jako nerelevantní – v dotčeném území není v zadání plošný rozvoj požadován. |
| Respektovat ochranné pásmo dráhy dle zákona o dráhách. Upozornění na probíhající proces zpracování Studie proveditelnosti Praha – Mladá Boleslav – Liberec, v rámci které se prověřují možné úpravy tratě, včetně zdvoukolejnění, elektrizace a úprav železničních stanic a zastávek a úpravy křížení železniční tratě se silničními komunikacemi. Předpokládané dokončení a schválení studie proveditelnosti je v průběhu tohoto roku. Pro tento záměr je v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje vymezen koridor D213, včetně vymezení stavby jako veřejně prospěšné. Tento koridor požadujeme respektovat i v územním plánu Luštěnice.  | Požadavky vyplývající ze zákona jsou v zadání respektovány. Zpracování výstupů předmětné studie bude předmětem dalších etap procesu pořízení ÚP.<br><br>Nevyvolává nutnost úpravy zadání.   |

| Krajský úřad Středočeského kraje, č. j. 017837/2019/KUSK ze dne 20. 2. 2019<br>Vyjádření dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny |   |
|--|---|
| Obsah požadavku  | Vyhodnocení požadavku   |
| Respektovat vymezené skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES), jmenovitě regionální biocentrum RBC 1015 Dubový les.          | Obecné požadavky vyplývající ze zákona jsou v zadání respektovány. Další požadavky na zajištění migrační prostupnosti budou předmětem řešení ÚP v následujících etapách.<br><br>Nevyvolává nutnost úpravy zadání. |
| Respektovat ochranné podmínky zvláště chráněných živočichů podle § 50 zákona č. 114/1992 Sb.   |   |
| Vytvořit vhodné podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny v souvislosti s vymezením nových koridorů dopravní infrastruktury           |   |

### B.5.2 Vyhodnocení společného jednání o návrhu ÚP Luštěnice

V rámci společného jednání dle § 50 stavebního zákona obdržel pořizovatel následující stanoviska dotčených orgánů, u nichž je zároveň uveden způsob jejich vyhodnocení:

| Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 022410/2021/KUSK ze dne 14. 4. 2021  |   |
|---|---|
| Obsah požadavku   | Vyhodnocení požadavku   |
| Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny:<br>- Bez připomínek.   | Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.   |
| Z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu:<br>- Souhlas s vymezením zastavitelných ploch 001-Z, 011-Z a 130b-Z.<br>- Nesouhlas s vymezením všech dalších zastavitelných ploch a požadavek na jejich redukci. | Na základě dohodovacího řízení byla vydána změna stanoviska č. j. 078443/2021/KUSK ze dne 20. 7. 2021, ve kterém bylo konstatováno následující:<br>- souhlas s vymezením zastavitelných ploch pro bydlení 016b-Z, 017-Z, 015-Z, 014b-Z, 013b-Z;<br>- souhlas s vymezením zastavitelných ploch pro bydlení 003b-Z a 004-Z za podmínky stanovení etapizace jejich využití – v ploše 003b-Z bude možné umístit stavby až v okamžiku využití alespoň 70 % výměry plochy 004-Z;<br>- souhlas s vymezením zastavitelné plochy pro bydlení 002-Z s podmínkou, že bude její severní okraj redukován tak, aby byl zarovnan se severním okrajem zástavby na druhé straně ulice Boleslavská;<br>- souhlas s vymezením zastavitelných ploch pro sport 030c-Z;<br>- souhlas s vymezením zastavitelné plochy pro drobnou a řemeslnou výrobu 120-Z;<br>- souhlas s vymezením zastavitelných ploch veřejných prostranství pro doplnění sítě cest v krajině 050-Z, 051-Z, 052-Z, 053-Z, 054-Z, 055-Z, 056-Z a 057-Z.<br>Z obou stanovisek vyplývá, že byla kompletně vyřazena zastavitelná plocha pro bydlení 018-Z a s ní související zastavitelná plocha zeleně 150-Z. |
| Z hlediska zákona o posuzování vlivů na ŽP:<br>- Bez připomínek.  | Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.   |
| Z hlediska zákona o lesích:<br>- Bez připomínek.  | Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.   |
| Z hlediska zákona o ochraně ovzduší:<br>- Bez připomínek.   | Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.   |



|  |   |
|--|---|
| Z hlediska zákona o prevenci závažných havárií:<br>- Bez připomínek.   | Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.   |
| Z hlediska zákona o pozemních komunikacích:<br>- Bez připomínek.   | Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.   |
| <b>Stanovisko Krajské hygienické stanice č. j. KHSSC 06436/2021 ze dne 9. 2. 2021</b>  |   |
| <b>Obsah požadavku</b>   | <b>Vyhodnocení požadavku</b>  |
| Souhlas s následující podmínkou:<br>- Obytné objekty (objekt k bydlení, rodinný dům, bytový dům) ve Voděradech na ploše 001-Z (BV) nesmí být nadlimitně zatíženy hlukem z provozu na blízké železniční trati 071 Nymburk – Mladá Boleslav. Toto bude řešeno nejpozději při územním řízení (k vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě) v souladu s požadavky § 30, 77 zákona a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.   | K předmětné ploše byla doplněna předmětná informativní podmínka ve znění formulovaném dotčeným orgánem. Požadavky zákona je třeba dodržet vždy, i bez zakotvení těchto informativních podmínek do ÚP, nicméně dotčený orgán požaduje doplnění těchto podmínek především z preventivních důvodů. |
| Souhlas s následující podmínkou:<br>- Obytné objekty (objekt k bydlení, rodinný dům, bytový dům) v Luštěnicích na ploše 010-P (BP) – severní a západní část a na ploše 011-Z (BP) - severní část nesmí být nadlimitně zatíženy hlukem z provozu na sousedních plochách VZ (výroba zemědělská). Toto bude řešeno nejpozději při územním řízení (k vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě) v souladu s požadavky § 30, 77 zákona a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. | K předmětné ploše byla doplněna předmětná informativní podmínka ve znění formulovaném dotčeným orgánem. Požadavky zákona je třeba dodržet vždy, i bez zakotvení těchto informativních podmínek do ÚP, nicméně dotčený orgán požaduje doplnění těchto podmínek především z preventivních důvodů. |
| Souhlas s následující podmínkou:<br>- Obytné objekty (objekt k bydlení, rodinný dům, bytový dům) v Luštěnicích na ploše 013a –P (BP) – SZ část nesmí být nadlimitně zatíženy hlukem z provozu na komunikace II/275. Toto bude řešeno nejpozději při územním řízení (k vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě) v souladu s požadavky § 30, 77 zákona a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.  | K předmětné ploše byla doplněna předmětná informativní podmínka ve znění formulovaném dotčeným orgánem. Požadavky zákona je třeba dodržet vždy, i bez zakotvení těchto informativních podmínek do ÚP, nicméně dotčený orgán požaduje doplnění těchto podmínek především z preventivních důvodů. |
| Souhlas s následující podmínkou:<br>- Obytné objekty (objekt k bydlení, rodinný dům, bytový dům) v Luštěnicích na ploše 016b-Z (BP) – jižní část, 017-Z (BP) – JV část - nesmí být nadlimitně zatíženy hlukem z provozu stávající ČOV, umístěné na ploše TI (technická infrastruktura). Toto bude řešeno nejpozději při územním řízení (k vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě) v souladu s požadavky § 30, 77 zákona a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.        | K předmětné ploše byla doplněna předmětná informativní podmínka ve znění formulovaném dotčeným orgánem. Požadavky zákona je třeba dodržet vždy, i bez zakotvení těchto informativních podmínek do ÚP, nicméně dotčený orgán požaduje doplnění těchto podmínek především z preventivních důvodů. |

|  |  |
|--|--|
| <p>Souhlas s následující podmínkou:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obytné objekty (objekt k bydlení, rodinný dům, bytový dům) v Luštěnicích na ploše 002 –Z (BV) a 015-Z (BP) – jihozápadní část nesmí být nadlimitně zatíženy hlukem z komunikace I/38. Toto bude řešeno navržením protihlukových opatření (jedná o nadlimitně hlukově zatížené území), v souladu s požadavky § 30, 77 zákona a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.</li> </ul>  | <p>K předmětné ploše byla doplněna předmětná informativní podmínka ve znění formulovaném dotčeným orgánem. Požadavky zákona je třeba dodržet vždy, i bez zakotvení těchto informativních podmínek do ÚP, nicméně dotčený orgán požaduje doplnění těchto podmínek především z preventivních důvodů.</p> |
| <p>Souhlas s následující podmínkou:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obytné objekty (objekt k bydlení, rodinný dům, bytový dům) v Zelené na ploše 080a-P (SZ) – především severní část nesmí být nadlimitně zatíženy hlukem z provozu na sousedních plochách VL (výroba lehká). Toto bude řešeno nejpozději při územním řízení (k vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě) v souladu s požadavky § 30, 77 zákona a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.</li> </ul>   | <p>K předmětné ploše byla doplněna předmětná informativní podmínka ve znění formulovaném dotčeným orgánem. Požadavky zákona je třeba dodržet vždy, i bez zakotvení těchto informativních podmínek do ÚP, nicméně dotčený orgán požaduje doplnění těchto podmínek především z preventivních důvodů.</p> |
| <p>Souhlas s následující podmínkou:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plocha 130a-P a 130b-Z (VZ výroba zemědělská) v Luštěnicích – související činnosti s touto plochou nesmí nadlimitně ovlivnit hlukem nově navrženou obytnou zástavbu - 010-P (BP). Toto bude řešeno nejpozději při územním řízení (k vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě) v souladu s požadavky § 30, 77 zákona a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.</li> </ul>  | <p>K předmětné ploše byla doplněna předmětná informativní podmínka ve znění formulovaném dotčeným orgánem. Požadavky zákona je třeba dodržet vždy, i bez zakotvení těchto informativních podmínek do ÚP, nicméně dotčený orgán požaduje doplnění těchto podmínek především z preventivních důvodů.</p> |
| <p>Souhlas s následující podmínkou:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plocha 120-Z (VD výroba drobná a řemeslná) v Luštěnicích, U Nádraží – související činnosti s touto plochou nesmí nadlimitně ovlivnit hlukem stávající obytnou zástavbu a nově navrženou obytnou zástavbu - 018-Z (BP). Toto bude řešeno nejpozději při územním řízení (k vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě) v souladu s požadavky § 30, 77 zákona a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.</li> </ul>   | <p>K předmětné ploše byla doplněna předmětná informativní podmínka ve znění formulovaném dotčeným orgánem. Požadavky zákona je třeba dodržet vždy, i bez zakotvení těchto informativních podmínek do ÚP, nicméně dotčený orgán požaduje doplnění těchto podmínek především z preventivních důvodů.</p> |
| <p>Souhlas s následující podmínkou:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obytné objekty (objekt k bydlení, rodinný dům, bytový dům) v Luštěnicích, U Nádraží na ploše 018-Z (BP) – západní část nesmí být nadlimitně zatíženy hlukem z provozu na nově vzniklé ploše 120-Z (VD) a na ploše 018-Z (BP) – jižní část hlukem z přílehlé komunikace II/275. Toto bude řešeno nejpozději při územním řízení (k vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě) v souladu s požadavky § 30, 77 zákona a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.</li> </ul> | <p>K předmětné ploše byla doplněna předmětná informativní podmínka ve znění formulovaném dotčeným orgánem. Požadavky zákona je třeba dodržet vždy, i bez zakotvení těchto informativních podmínek do ÚP, nicméně dotčený orgán požaduje doplnění těchto podmínek především z preventivních důvodů.</p> |



| Stanovisko Obvodního báňského úřadu č. j. SBS 06259/2021/OBÚ-02/1 ze dne 16. 2. 2021   |   |
|--|---|
| Obsah požadavku  | Vyhodnocení požadavku   |
| <p>Sdělení, že návrh ÚP se týká území, které je situováno v části výhradního ložiska Mělnická pánev a v chráněném ložiskovém území Bezno – Mělnická pánev (dále jen „CHLÚ“).</p> <p>Dle § 18 zákona č. 44/1988 Sb., horního zákona, lze v chráněném ložiskovém území zřizovat stavby a zařízení, které nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska, jen na základě závazného stanoviska dotčeného orgánu podle tohoto zákona. Znemožnit nebo ztížit dobývání výhradních ložisek nerostů je možno jen ve zvlášť odůvodněných případech, jde-li o mimořádně důležitou stavbu nebo zařízení nebo bude-li stavbou nebo zařízením ztíženo nebo znemožněno dobývání jen malého množství zásob výhradního ložiska.</p>   | <p>Bude doplněno odůvodnění, a to uvedením předmětných limitů využití území do textové části, a to konkrétně do odůvodnění kapitoly G – komplexní zdůvodnění přijatého řešení, podkapitoly E.7 – Dobývání ložisek nerostných surovin.</p> <p>Konkrétně byla doplněna tato informace:</p> <p>V celém zájmovém území je evidováno chráněné ložiskové území (CHLÚ) Bezno, stanovené pro dosud netěžené výhradní ložisko černého uhlí č. 3075300 Mělnická pánev. To do území obce zasahuje pouze malou částí na samém jihovýchodě území. Uvedené limity jsou vymezeny v koordinačním výkrese.</p> <p>Dle § 18 zákona č. 44/1988 Sb., horního zákona, lze v chráněném ložiskovém území zřizovat stavby a zařízení, které nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska, jen na základě závazného stanoviska dotčeného orgánu podle tohoto zákona. Znemožnit nebo ztížit dobývání výhradních ložisek nerostů je možno jen ve zvlášť odůvodněných případech, jde-li o mimořádně důležitou stavbu nebo zařízení nebo bude-li stavbou nebo zařízením ztíženo nebo znemožněno dobývání jen malého množství zásob výhradního ložiska.</p> <p>Dle rozhodnutí OBÚ Kladno o stanovení předmětného chráněného ložiskového území č. j. 1493/90/460.2/Ha/St ze dne 26. 11. 1990 platí pro dotčené území výjimka, podle níž se za znemožnění nebo ztížení dobývání nepovažují všechny stavby v hranicích zastavěné části obce a stavby obytných a vodohospodářských objektů mimo hranice zastavěných částí obce.</p> |
| Stanovisko Ministerstva životního prostředí, Odboru výkonu státní správy I, č. j. MZP/2021/500/473 ze dne 23. 3. 2021  |   |
| Obsah požadavku  | Vyhodnocení požadavku   |
| <p>V celém zájmovém území je evidováno chráněné ložiskové území (CHLÚ) Bezno, stanovené pro dosud netěžené výhradní ložisko černého uhlí č. 3075300 Mělnická pánev. To do území obce zasahuje pouze malou částí na samém jihovýchodě území. Uvedené limity jsou v koordinačním výkrese uvedeny.</p> <p>V textové části však informaci o existujících limitech postrádáme a je nutno tuto informaci doplnit včetně uvedení stavebního omezení ve smyslu § 18 a 19 horního zákona i výjimky dle rozhodnutí OBÚ Kladno o stanovení předmětného chráněného ložiskového území č. j. 1493/90/460.2/Ha/St ze dne 26. 11. 1990, podle níž se za znemožnění nebo ztížení dobývání nepovažují všechny stavby v hranicích zastavěné části obce a stavby obytných a vodohospodářských objektů mimo hranice zastavěných částí obce.</p> | <p>Viz vypořádání stanoviska Obvodního báňského úřadu výše.</p>   |

| <b>Stanovisko Ministerstva průmyslu a obchodu, č. j. MPO 283234/2021 ze dne 23. 3. 2021</b>   |  |
|---|--|
| <b>Obsah požadavku</b>  | <b>Vyhodnocení požadavku</b>   |
| Požadavek stanovení omezení výstavby v zastavitelných plochách dle § 18 a 19 horního zákona.  | Viz vypořádání stanoviska Obvodního báňského úřadu výše.   |
| <b>Stanovisko Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje, č. j. HSKL- 549-2/2021 – MB ze dne 26. 2. 2021</b>  |  |
| <b>Obsah požadavku</b>  | <b>Vyhodnocení požadavku</b>   |
| V souladu s § 2 odst. 1 písm. k) a § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., se do územního plánu zapracuje návrh pozemků (i víceúčelových) odpovídající potřebám obce, které vyplývají z požadavků civilní ochrany uvedených § 20 vyhlášky č. 380 /2002 Sb.  | Vyhodnocení požadavků § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. bude doplněno do odůvodnění ÚP, neboť na území obce nebylo nutné vymezovat specifické pozemky naplňující požadavky předmětného ustanovení. Tyto požadavky jsou naplněny na pozemcích, jejichž primární účel je stanoven pro jiné funkce. Konkrétně jsou požadavky civilní ochrany vyhodnoceny následujícím způsobem: |
| <p>Požadavky civilní ochrany dle ustanovení § 20 Vyhlášky Ministerstva vnitra č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, byly v rámci zpracování ÚP Luštěnice prověřeny následovně:</p> <p>Dle písm. a) tohoto ustanovení bylo v rámci zpracování ÚP Luštěnice prověřeno, že na území obce není nutné řešit ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní. Toto riziko se území obce nedotýká.</p> <p>Dle písm. b) tohoto ustanovení bylo v rámci zpracování ÚP Luštěnice prověřeno, že na území obce není nutné konkrétními opatřeními v území řešit přítomnost subjektů nakládajících s nebezpečnými látkami.</p> <p>Dle písm. c) tohoto ustanovení bylo v rámci zpracování ÚP Luštěnice vyhodnoceno, že na území obce je většina staveb typu rodinného domu. Tyto domy jsou převážně podsklepené a poskytují tak obyvatelům obce dostatečně kapacitní prostor pro nouzové ukrytí. Taktéž soubory bytových domů především v sídle Zelená disponují podsklepenými prostory. V ÚP tak není třeba vymezovat pro tyto potřeby specifické plochy.</p> <p>Dle písm. d) a e) tohoto ustanovení bylo v rámci zpracování ÚP Luštěnice vyhodnoceno, že na území obce se nachází několik objektů občanského vybavení, které mohou sloužit pro evakuaci obyvatelstva a jeho ubytování, a dále pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci. Jedná se především o budovu Základní školy (Boleslavská 160), Mateřské školy (Školní 9), Sokolovny (Boleslavská 224), kostela sv. Martina či obecní knihovny (Pod Humny 7). V ÚP tak není třeba vymezovat pro tyto potřeby specifické plochy.</p> <p>Dle písm. f) a g) tohoto ustanovení bylo v rámci zpracování ÚP Luštěnice vyhodnoceno, že v případě nouzové události lze na území obce vyhledat lokality v bezpečné vzdálenosti od obytných objektů, kde je možné krátkodobě vyvézt a uskladnit nebezpečné látky, případně materiál vzniklý z případných záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události. V případě mimořádných událostí budou tyto lokality určeny ve spolupráci se složkami Integrovaného záchranného systému a není tak nutné na úrovni územního plánu konkrétně tyto lokality vymezovat.</p> <p>Dle písm. h) tohoto ustanovení bylo v rámci zpracování ÚP Luštěnice vyhodnoceno, že na území obce není nutné na úrovni územního plánu vymezovat prostory na opatření pro ochranu před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území. Zabezpečení těchto skladovaných látek je především povinností provozovatele takového skladovacího zařízení a je předmětem integrovaného povolení takového zařízení.</p> <p>Dle písm. i) tohoto ustanovení bylo v rámci zpracování ÚP Luštěnice vyhodnoceno, že na území obce není nutné na úrovni územního plánu vymezovat prostory na opatření pro nouzové zásobování vodou a elektrickou energií. Režim pro tato nouzová zásobování je dán provozními řády správci jednotlivých sítí. V případě nouzového zásobování vodou bude toto nouzové zásobování vodou prováděno cisternami využívajícími systém veřejných prostranství na území obce. V případě nouzového zásobování elektrickou energií budou realizována opatření na samotných rozvodech elektrické energie, přičemž přístup k těmto rozvodům má jejich provozovatel ze zákona garantovaný právem věčného břemene.</p> |  |
| <b>Stanovisko Ministerstva dopravy, č. j. MD-10448/2021-910/2 ze dne 20. 4. 2021</b>  |  |
| <b>Obsah požadavku</b>  | <b>Vyhodnocení požadavku</b>   |
| Z hlediska letecké a vodní dopravy:<br>- Souhlasné stanovisko bez připomínek.   | Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.  |
| Z hlediska drážní dopravy:<br>- Souhlasné stanovisko bez připomínek.  | Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.  |

|   |   |
|---|---|
| <p>Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Souhlasné stanovisko s podmínkou:</li> </ul> <p>V kapitole G.1 požadujeme stavbu přeložky I/38 Luštěnice – Újezd, včetně všech vyvolaných a souvisejících staveb zařadit do § G01 mezi veřejně prospěšné stavby (dále jen „VPS“) pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a vypustit z § G02.</p>  | <p>Požadavek byl konzultován se zástupcem dotčeného orgánu, přičemž z jeho strany bylo vysvětleno, že tento metodický požadavek směřuje především k tomu, aby bylo možné vyvlastňovat i tzv. vyvolané stavby, které se mohou nacházet i mimo koridor.</p> <p>Ze strany pořizovatele bylo vysvětleno, že tento požadavek ÚP Luštěnice splňuje, neboť obsahuje ustanovení G04 v tomto znění:</p> <p><i>„Vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám je možné i za účelem realizace staveb a opatření přímo souvisejících a podmiňujících realizaci výše vymezených veřejně prospěšných staveb a opatření.“</i></p> <p>Vyvolané stavby tedy mohou být umístěny i mimo koridor, nicméně i tak se na ně bude vztahovat vyvlastňovací titul.</p> <p>Ze strany zástupce dotčeného orgánu bylo e-mailem ze dne 22. 6. 2021 toto vysvětlení akceptováno.</p> |
| <p>Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Souhlasné stanovisko s podmínkou:</li> </ul> <p>V kapitole F.1 v podmínkách prostorového uspořádání požadujeme v plochách Nz a Nk do přípustného využití uvést „veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu“.</p>   | <p>Požadavek je akceptován a regulativy ploch vymezených v nezastavěném území byly upraveny tak, aby připouštěly veškerou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.</p>  |
| <p>Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Souhlasné stanovisko s podmínkou:</li> </ul> <p>V koordinačním výkresu požadujeme v celém rozsahu sjednotit vyznačení koridoru pro přeložku I/38 Luštěnice – Újezd.</p>   | <p>Grafické znázornění koridoru bylo technicky opraveno a sjednoceno.</p>   |
| <p><b>Stanovisko Magistrátu města Mladá Boleslav, č. j. ŽP – 336.2 – 14513/2021 ze dne 11. 3. 2021</b></p>  |   |
| <p><b>Obsah požadavku</b></p>   | <p><b>Vyhodnocení požadavku</b></p>   |
| <p>Z hlediska zákona o vodách:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Odstavce § D34 a D35 budou dány do souladu se zákonem, konkrétně s § 5 vodního zákona, kde je uvedeno: <i>Stavebník je povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážková voda“) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba, změna stavby před jejím dokončením, užívání stavby ani vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o změně v užívání stavby.</i></li> </ul> | <p>Ze strany pořizovatele bylo vysvětleno, že požadavek souladu návrhu ÚP s vodním zákonem je zajištěn. Ze strany zástupce dotčeného orgánu bylo e-mailem ze dne 9. 8. 2021 toto vysvětlení akceptováno.</p>  |
| <p>Z hlediska zákona o lesích:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Souhlasné stanovisko.</li> </ul>  | <p>Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.</p>  |

| Stanovisko Ministerstva obrany, sekce nakládání s majetkem, č. j. 121266/2021-1150-OÚZ-PHAze dne 26. 4. 2021  |  |
|---|--|
| Obsah požadavku   | Vyhodnocení požadavku  |
| <p>Požadavek zpracovat limity a zájmy Ministerstva obrany do návrhu územně plánovací dokumentace před veřejným projednáním.</p> <p>Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jev 082 (vymezené území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby), které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.</li> </ul> <p>V grafické části je výše uvedené zpracováno, požadujeme v tomto smyslu upravit také textovou část odůvodnění ÚP Luštěnice.</p>   | <p>Uvedení předmětného limitu v textové části odůvodnění ÚP je provedeno v této kapitole citací požadavku dotčeného orgánu.</p>  |
| <p>Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:</p> <p>Zájmové území Ministerstva obrany (dle ÚAP jev 107). Jedná se o zbylé pozemky býv. vojenského výcvikového prostoru. Nyní jsou pozemky vedeny jako neperspektivní (určené k vyřazení). V tomto zájmovém území (dle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona) lze umístit a povolit stavbu spojenou s prováděním zemních prací jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.</p>   | <p>Limity byly vymezeny dle aktuálních ÚAP ORP Mladá Boleslav 2020. Zástupce dotčeného orgánu byl pořizovatelem osloven pro případné doplnění datové vrstvy jimi sledovaných limitů mailem dne 30. 7. 2021, žádné další limity ovšem nebyly z jeho strany zaslány.</p>   |
| <p>Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 stavebního zákona (dle ÚAP jev 119).</p> <p>Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy</li> <li>- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů</li> <li>- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení</li> <li>- výstavba vedení VN a VVN</li> <li>- výstavba větrných elektráren</li> <li>- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)</li> <li>- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem</li> <li>- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)</li> <li>- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)</li> </ul> <p>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu</p> | <p>Do koordinačního výkresu pod legendu byla doplněna poznámka „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“</p> <p>Uvedení předmětného limitu v textové části odůvodnění ÚP je provedeno v této kapitole citací požadavku dotčeného orgánu.</p> |

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. |                                       |
| <b>Stanovisko Státního pozemkového úřadu, č. j. SPU 101770/2021/Dor ze dne 23. 3. 2021</b>   |                                       |
| <b>Obsah požadavku</b>   | <b>Vyhodnocení požadavku</b>          |
| Sdělení, že v katastrálních územích obce Luštěnice se v nejbližší době nebudou zahajovat komplexní pozemkové úpravy. Bez připomínek.   | Nevyvolává nutnost úprav dokumentace. |

### B.5.3 Vyhodnocení veřejného projednání návrhu ÚP Luštěnice

V rámci veřejného projednání dle § 50 stavebního zákona obdržel pořizovatel následující stanoviska dotčených orgánů, u nichž je zároveň uveden způsob jejich vyhodnocení:

|   |   |
|---|---|
| <b>Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 116814/2021/KUSK ze dne 6. 10. 2021</b>   |   |
| <b>OBSAH STANOVISKA</b>   | <b>VYPOŘÁDÁNÍ</b>   |
| Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny:<br>- Bez připomínek.   | Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.   |
| Z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu:<br>- Bez připomínek.  | Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.   |
| Z hlediska zákona o posuzování vlivů na ŽP:<br>- Bez připomínek.  | Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.   |
| Z hlediska zákona o lesích:<br>- Bez připomínek.  | Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.   |
| Z hlediska zákona o ochraně ovzduší:<br>- Bez připomínek.   | Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.   |
| Z hlediska zákona o prevenci závažných havárií:<br>- Bez připomínek.  | Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.   |
| Z hlediska zákona o pozemních komunikacích:<br>- Bez připomínek.  | Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.   |
| <b>Stanovisko Krajské hygienické stanice č. j. KHSSC 48762/2021 ze dne 13. 10. 2021</b>   |   |
| <b>OBSAH STANOVISKA</b>   | <b>VYPOŘÁDÁNÍ</b>   |
| Souhlasné stanovisko.   | Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.   |
| <b>Stanovisko Obvodního báňského úřadu č. j. SBS 38954/2021/OBÚ-02/1 ze dne 21. 9. 2021</b>   |   |
| <b>OBSAH STANOVISKA</b>   | <b>VYPOŘÁDÁNÍ</b>   |
| Bez připomínek.   | Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.   |
| <b>Stanovisko Ministerstva průmyslu a obchodu, č. j. MPO 606465/2021 ze dne 22. 9. 2021</b>   |   |
| <b>OBSAH STANOVISKA</b>   | <b>VYPOŘÁDÁNÍ</b>   |
| Souhlasné stanovisko za podmínky stanovení podmíněně přípustného využití všech zastavitelných ploch pro stavby nesouvisející s dobýváním do CHLÚ. Podmínkou je postup dle § 18 a 19 horního zákona. | Do textové části ÚP, kapitoly E.7 Dobývání ložisek nerostných surovin, bylo doplněno následující ustanovení:<br><i>„Ve všech zastavitelných plochách je umístění staveb nesouvisejících s dobýváním nerostných surovin podmíněno splněním požadavků zakotvených v § 18 a 18 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon, v platném znění.“</i> |

|  |  |
|--|--|
|  | Do odůvodnění tohoto ustanovení bylo odkázáno na předmětné stanovisko a jeho odůvodnění. |
| <b>Stanovisko Magistrátu města Mladá Boleslav, č. j. ŽP – 336.2 – 102648/2021 ze dne 23. 9. 2021</b> |  |
| OBSAH STANOVISKA   | VYPOŘÁDÁNÍ   |
| Z hlediska zákona o vodách:<br>- Bez připomínek.   | Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.  |
| Z hlediska zákona o lesích:<br>- Bez připomínek.   | Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.  |
| Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny:<br>- Bez připomínek.                                  | Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.  |
| <b>Stanovisko Státního pozemkového úřadu, č. j. SPU 353828/2021/Dor ze dne 23. 9. 2021</b>           |  |
| OBSAH STANOVISKA   | VYPOŘÁDÁNÍ   |
| Bez připomínek.  | Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.  |

Krajský úřad Středočeského kraje své stanovisko ve lhůtě do 7 dnů od veřejného projednání neuplatnil. Pořizovatel tedy vyhodnotil samostatně návrh ÚP Luštěnice z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Pořizovatel v tomto ohledu konstatoval soulad návrhu ÚP Luštěnice se zákonnými požadavky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil dle § 53 odst. 1 stavebního zákona výsledky veřejného projednání a zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Návrhy následně doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Následně obdržel pořizovatel následující stanoviska dotčených orgánů, u nichž je zároveň uveden způsob jejich vyhodnocení:

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| <b>Stanovisko Krajské hygienické stanice č. j. KHSSC 07846/2022 ze dne 16. 2. 2022</b>                             |                                       |
| OBSAH STANOVISKA   | VYPOŘÁDÁNÍ                            |
| Souhlasné stanovisko.  | Nevyvolává nutnost úprav dokumentace. |
| <b>Stanovisko Magistrátu města Mladá Boleslav, č. j. ŽP – 336.2 – 23516/2022 ze dne 15. 3. 2022</b>                |                                       |
| OBSAH STANOVISKA   | VYPOŘÁDÁNÍ                            |
| Souhlasné stanovisko.  | Nevyvolává nutnost úprav dokumentace. |
| <b>Stanovisko Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje, č. j. HSKL- 1736-2/2022 – MB ze dne 1. 3. 2022</b> |                                       |
| OBSAH STANOVISKA   | VYPOŘÁDÁNÍ                            |
| Souhlasné stanovisko.  | Nevyvolává nutnost úprav dokumentace. |
| <b>Stanovisko Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje, č. j. SVS/2022/025014-S ze dne 17. 2. 2022</b>     |                                       |
| OBSAH STANOVISKA   | VYPOŘÁDÁNÍ                            |
| Souhlasné stanovisko.  | Nevyvolává nutnost úprav dokumentace. |

U dotčených orgánů, které stanovisko v jednotlivých etapách projednání návrhu ÚP Luštěnice neuplatnily, bylo ze strany pořizovatele prověřeno, zda nemohlo dojít k dotčení jimi hájených veřejných zájmů. Pořizovatel konstatuje, že na základě tohoto prověření nebylo shledáno riziko negativního dotčení předmětných veřejných zájmů a ÚP Luštěnice je tak v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.



## C. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 A SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jakožto příslušný orgán ochrany přírody dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, vydal k návrhu Zadání ÚP Luštěnice stanovisko č. j. 017837/2019/KUSK ze dne 20. 2. 2019, ve kterém konstatoval, že **lze vyloučit významný vliv ÚP Luštěnice samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (EVL) nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními.**

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jakožto příslušný úřad z hlediska posuzování vlivu na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, dále vydal stanovisko č. j. 017900/2019/KUSK ze dne 25. 2. 2019, ve kterém konstatoval, že **nepožaduje zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA).**

## D. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU SE SCHVÁLENÝM VÝBĚREM NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKAMI K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA, S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA, S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

### D.1. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Zadání územního plánu Luštěnice, upravené dle § 47 odst. 4 stavebního zákona, schválilo Zastupitelstvo obce Luštěnice svým dne 25. 4. 2019 usnesením č. 179.

Schválené Zadání Územního plánu Luštěnice stanovuje následující požadavky na řešení ÚP Luštěnice (*uvedeny vždy kurzívou modře*). Vyhodnocení splnění jednotlivých požadavků zadání v ÚP Luštěnice je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem zadání:

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

##### A.1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

(P01) *Rozsah rozvoje odvozovat od postavení obce v sídelní struktuře – dle ÚAP ORP MB malé lokální centrum osídlení jihovýchodního sektoru správního území ORP Mladá Boleslav vybavené základním občanským vybavením (ZŠ, MŠ, zdravotní a sociální služby). Při tom zohlednit, že dle ZÚR SČK se obec nenachází v rozvojové oblasti ani na rozvojové ose.*

**ÚP požadavek splňuje.** V měřítku širších vztahů byla zohledněna pozice obce v sídelní struktuře jako sídla v jižní části okresu Mladá Boleslav a správního obvodu ORP Mladá Boleslav, v širším zázemí města Mladá Boleslav. ÚP Luštěnice se soustředí především na konsolidaci rozvoje v rámci hranic zastavěného území, arondaci okrajů zastavěného území a dotvoření tvaru jednotlivých sídel obce.

ÚP Luštěnice předpokládá, že obec bude i nadále primárně obcí obytnou. Koordinace plošného rozvoje, ochrana a rozvoj veřejné infrastruktury a ochrana volné krajiny a významných přírodních hodnot na území obce vytváří podmínky k tomu, aby se Luštěnice staly atraktivní obcí v zázemí města Mladá Boleslav.

ÚP Luštěnice vymezují plochy pro rozvoj bydlení, které vytváří podmínky v území pro reálnou výstavbu 136 bytů, oproti stávajícímu počtu obyvatel cca 2 200 je tak územním plánem vytvořen předpoklad pouze pro mírný nárůst o cca 380 obyvatel. Dynamický rozvoj obce po roce 2000 je tak v ÚP Luštěnice zmírněn, předpokládá se postupná stabilizace počtu obyvatel. Pozice obce Luštěnice v sídelní struktuře tak zůstane zachována, stále půjde o významnou převážně rezidenční obec v širším zázemí Mladé Boleslavi, aniž by rozvoj obytné funkce v Luštěnicích ohrozil pozici Mladé Boleslavi jako hlavního centra osídlení.

(P02) *Územním plánem vytvořit podmínky (zejména navrhovanou kapacitou ploch změn a stanovením pořadí změn v území) pro spíše mírnější dynamiku rozvoje a růstu počtu obyvatel obce, aby byl i nadále zachován charakter poklidné, převážně obytné*

*obce. V sídle Zelená nepřipustit pokračování dosavadního překotného rozvoje bydlení v rozsahu, který by mohl ohrozit klidné obytné prostředí sídla.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP Luštěnice se soustředí především na konsolidaci rozvoje v rámci hranic zastavěného území, arondaci okrajů zastavěného území a dotvoření tvaru jednotlivých sídel obce. ÚP Luštěnice vymezují plochy pro rozvoj bydlení, které vytváří podmínky v území pro reálnou výstavbu 136 bytů, oproti stávajícímu počtu obyvatel cca 2 200 je tak územním plánem vytvořen předpoklad pouze pro mírný nárůst o cca 380 obyvatel. Dynamický rozvoj obce po roce 2000 je tak v ÚP Luštěnice zmírněn, předpokládá se postupná stabilizace počtu obyvatel. Pozice obce Luštěnice v sídelní struktuře tak zůstane zachována, stále půjde o významnou převážně rezidenční obec v širším zázemí Mladé Boleslavi, aniž by rozvoj obytné funkce v Luštěnicích ohrozil pozici Mladé Boleslavi jako hlavního centra osídlení.

Naprostá většina zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení byla vymezena v sídle Luštěnice, které jsou správním, kulturním a obslužným centrem celé obce. V tomto sídle se koncentrují nejvýznamnější zařízení občanského vybavení, bylo tak žádoucí umožnit mírný rozvoj tohoto sídla, aby byla i nadále zajištěna udržitelnost provozu předmětných zařízení občanského vybavení i pozice tohoto sídla v rámci sídelní struktury obce.

Rozsahem nejvýznamnější plochy přestavby byly vymezeny v místech bývalého vojenského areálu, který se v minulých letech svou transformací stal obytným sídlem Zelená. Obytné sídlo Zelená s roztržitou urbanistickou strukturou v současné době stále vykazuje stopy bývalého vojenského areálu, kdy některé pozemky mají charakter brownfields s chátrajícími zbytky staveb. Zelená se nachází v atraktivním prostředí s přímou vazbou na volnou krajinu v podobě lesního masívu. ÚP Luštěnice rozvíjí potenciál sídla v klidném prostředí rozvojem funkce bydlení, které navazuje na stabilizované plochy bydlení. Potenciál pro rozvoj obytné funkce byl v tomto sídle shledán i za situace, kdy sídlo disponuje jen velmi chudým výčtem zařízení občanského vybavení. Při nastavení rozvojové koncepce nicméně nebylo možné odhlédnout od potenciálu kvalitního krajinného zázemí, a především od potenciálu daného rozsáhlým zastavěným územím. Je tak v současné chvíli žádoucí umožnit v rámci zastavěného území rozvoj sídla, který scelí její doposud spíše roztržitou urbanistickou strukturu a zároveň zajistí vyčištění ploch brownfields od nebezpečných objektů.

Dosavadní rozvoj sídla Zelená sestával prakticky pouze v rozvoji obytné funkce a na okrajích sídla v rozvoji výrobně-skladovacích činností. Počet obyvatel sídla tak dosáhl cca 1 300 obyvatel, aniž by v sídle byla souběžně doplňována zařízení občanského vybavení. ÚP Luštěnice tak nastavuje v sídle podmínky, které právě doplnění obslužných funkcí umožňují. Všechny plochy pro rozvoj bydlení jsou vymezeny v režimu „smíšené obytné“, který je liberálnější vůči umístování i jiných funkcí než obytných. Umožňuje tedy i průběžné doplňování obchodů, služeb i veřejného občanského vybavení. Dále je na okraji sídla vymezena významná rozvojová plocha pro plošně rozsáhlejší areál občanského vybavení, jehož využití může vybalancovat současný rytmus sídla. To se přes den podstatně vylidňuje, když většina jeho obyvatel vyjíždí za prací. Rozsáhlejší areál občanského vybavení typu sportovně-rekreačního či zábavního areálu, wellness, lázeňského sanatoria či domova důchodců může zajistit život v sídle i v tuto denní dobu.

*(P03) Respektovat stávající sídelní strukturu obce, tvořenou třemi sídly, Luštěnice, Voděrady a Zelená, která jsou jasně prostorově vymezená a zachovávají si každé svou specifickou identitu danou jejich jedinečným historickým vývojem. Zamezit nežádoucímu propojování sídel. Na území obce nezakládat žádná nová sídla. [čl. 20a PÚR ČR]*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP nastavuje hierarchii jednotlivých sídel, přičemž je stanoveno, že prostorově oddělená sídla Luštěnice, Voděrady a Zelená jsou hlavními obytnými sídly, které by měly být rozvíjeny přiměřeně vůči svému specifickému charakteru a postavení v sídelní struktuře obce. Toto obecné východisko by mělo být vodítkem při usměrňování budoucího rozvoje těchto tří sídel. Urbanistická struktura, historický vývoj sídel a jejich význam v sídelní struktuře obce je natolik odlišný, že pro budoucí rozvoj nelze u těchto sídel uplatňovat stejná měřítká. Sídla jsou od sebe v takové vzdálenosti, která vedla k vyhodnocení, že nemá smysl směřovat k rozvoji obce, která by z těchto sídel vytvořila kompaktnější urbanistickou strukturu. Rozsah zastavitelných ploch, který by musely být s takovou rozvojovou vizí spojen, by byl zjevně nepřiměřený současné velikosti obce a jejímu rozvojovému potenciálu. Právě naopak bylo při stanovení základní koncepce rozvoje území obce respektováno obecné ustanovení (20a) PÚR ČR, cit.: „V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.“ V případě obce Luštěnice se zamezením srůstání jednotlivých sídel zajišťují především podmínky pro efektivní obhospodařování okolní zemědělské krajiny.

*(P04) Sídlo Luštěnice rozvíjet jako správní a kulturní středisko celé obce, s koncentrací aktivit a občanského vybavení sloužící celé obci, všem jejím obyvatelům a obyvatelům spádových sídel a obcí. Přitom vytvořit podmínky pro stabilizaci, resp. mírný růst populační růst sídla. [ÚAP ORP MB]*

**ÚP požadavek splňuje.** Obytné sídlo Luštěnice je historicky zakotveno jako hlavní jádrové sídlo celé obce, což souvisí s nejvíce rozvinutou veřejnou infrastrukturou v podobě občanského vybavení v tomto sídle. Vysoká koncentrace občanské vybavenosti v jádru sídla Luštěnice přirozeně určuje tomuto sídlu obslužnou funkci pro celou obec. Standardně je ekonomicky výhodnější využívat již existující zařízení občanského vybavení, popř. zvyšovat jejich kapacitu, oproti výstavbě zcela nových zařízení občanského vybavení. ÚP tuto historickou funkci sídla podporuje a rozvoj veřejných, ale

i soukromých aktivit směřuje do jádra sídla Luštěnice, převážně do okolí hlavní urbanistické osy, kterou tvoří ulice Boleslavská. Rozvojem občanské vybavenosti dochází ke zlepšování kvality obytného prostředí obce, a tedy i k utváření podmínek pro posilování sociální soudržnosti obyvatel obce. ÚP vymezuje v jádru sídla Luštěnice podél ulice Boleslavská plochy smíšené obytné venkovské (SV). V plochách smíšených obytných je nastaven režim tak, že umožňuje rozvoj nejen bydlení, ale i občanského vybavení, administrativy či nerušící výroby. Také v okolních plochách bydlení venkovského (BV) je v přiměřené míře připuštěna ekonomická činnost, v rozsahu a formě, která neohroží hlavní, tedy obytnou funkci ploch.

Naprostá většina zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení byla vymezena právě v sídle Luštěnice, které představuje správní, kulturní a obslužné centrum obce. V tomto sídle se koncentrují nejvýznamnější zařízení občanského vybavení, bylo tak žádoucí umožnit mírný rozvoj tohoto sídla, aby byla i nadále zajištěna udržitelnost provozu předmětných zařízení občanského vybavení i pozice tohoto sídla v rámci sídelní struktury obce.

*(P05) Sídlo Zelená rozvíjet jako klidné obytné sídlo s benefitem bezprostřední vazby na hodnotné krajinné zázemí lesů. Navrhnout doplnění základního občanského vybavení podporující sociální soudržnost obyvatel sídla (zejména mateřská škola, komunitní centrum, maloobchod, hospoda, eventuálně I. stupeň základní školy). Využít potenciál rozsáhlého zastavěného území sídla pro umístění plošně náročnějších provozů pro podnikání navázané na klidné přírodní okolí sídla (hotel, sportoviště apod.). Řešit komfortní a bezpečnou bezmotorovou dostupnost do sídla Luštěnice.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP Luštěnice zohlednil potenciál bývalého vojenského areálu, který se v minulých letech svou transformací stal obytným sídlem Zelená. Obytné sídlo Zelená s roztříštěnou urbanistickou strukturou v současné době stále vykazuje stopy bývalého vojenského areálu, kdy některé pozemky mají charakter brownfields s chátrajícími zbytky staveb.

Zelená se nachází v atraktivním prostředí s příamou vazbou na volnou krajinu v podobě lesního masívu. ÚP Luštěnice rozvíjí potenciál sídla v klidném prostředí rozvojem funkce bydlení, které navazuje na stabilizované plochy bydlení. Potenciál pro rozvoj obytné funkce byl v tomto sídle shledán i za situace, kdy sídlo disponuje jen velmi chudým výčtem zařízení občanského vybavení. Při nastavení rozvojové koncepce nicméně nebylo možné odhlédnout od potenciálu kvalitního krajinného zázemí, a především od potenciálu daného rozsáhlým zastavěným územím. Je tak v současné chvíli žádoucí umožnit v rámci zastavěného území rozvoj sídla, který scelí její doposud spíše roztříštěnou urbanistickou strukturu a zároveň zajistí vyčištění ploch brownfields od nebezpečných objektů.

Dosavadní rozvoj sídla Zelená sestával prakticky pouze v rozvoji obytné funkce a na okrajích sídla v rozvoji výrobně-skladovacích činnostech. Počet obyvatel sídla tak dosáhl cca 1 300 obyvatel, aniž by v sídle byla souběžně doplňována zařízení občanského vybavení. ÚP Luštěnice tak nastavuje v sídle podmínky, které právě doplnění obslužných funkcí umožňují. Všechny plochy pro rozvoj bydlení jsou vymezeny v režimu „smíšené obytné“, který je liberálnější vůči umístování i jiných funkcí než obytných. Umožňuje tedy i průběžné doplňování obchodů, služeb i veřejného občanského vybavení. Dále je na okraji sídla vymezena významná rozvojová plocha pro plošně rozsáhlejší areál občanského vybavení, jehož využití může vybalancovat současný rytmus sídla. To se přes den podstatně vylidňuje, když většina jeho obyvatel vyjíždí za prací. Rozsáhlejší areál občanského vybavení typu sportovně-rekreačního či zábavního areálu, wellness, lázeňského sanatoria či domova důchodců může zajistit život v sídle i v tuto denní dobu.

*(P06) V sídle Voděrady navrhnout pouze dílčí rozvoj směřující toliko k urbanistickému dotvoření tohoto sídla. Zajistit bezpečnou bezmotorovou dostupnost do sídla Luštěnice, které Voděradům poskytuje zázemí veškerého občanského vybavení.*

**ÚP požadavek splňuje.** Územní plán charakter malého venkovského sídla Voděrady respektuje a navrhuje zde plochy pro bydlení pouze v minimálním rozsahu, které navazují na zastavěné území sídla a doplňují stávající urbanistickou strukturu malého venkovského sídla. Rozsáhlý plošný rozvoj tohoto sídla nebyl vyhodnocen jako vhodný, neboť jde o odloučené drobné sídlo bez jakéhokoliv občanského vybavení. Intenzivnější rozvoj bydlení je přitom vždy vhodnější umísťovat tam, kde je zajištěna dobrá dostupnost zařízení občanského vybavení a kde je dostatečný počet obyvatel, aby zajistili udržitelnost jejich provozu.

Mezi sídly Voděrady a Luštěnicemi byla stabilizována místní komunikace propojující tato sídla a zároveň byla doplněna další polní cesta určená vedle obsluhy okolních zemědělských pozemků primárně pro propojení obou sídel bezmotorovou dopravou.

*(P07) Respektovat převážně zemědělský charakter volné krajiny obce Luštěnice, přitom zlepšit její prostupnost (a to ze všech sídel na území obce Luštěnice do všech sousedních sídel), posílit ekologickou, estetickou a rekreační hodnotu nivy Vlkavy, chránit přírodní hodnotu lesů v okolí sídla Zelená.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP respektuje intenzivní produkční funkci zemědělských ploch, zároveň však vytváří podmínky pro posílení ekologické stability těchto ploch zamezením zemědělské činnosti v nivách vodních toků, doplněním ploch přírodní zeleně typu remízku, či mezí, nebo doplněním sítě cest ve volné krajině, které plní funkci členění dnes rozsáhlých půdních bloků na menší, a dále plní funkci zlepšení prostupnosti volné krajiny a zmírnění účinků větrné eroze půdy. Dále

tento územní plán zajišťuje ochranu obytných sídel Luštěnice a Voděrady před intenzivní zemědělskou činností v podobě stabilizace a dalšího rozvoje záhumenní krajiny, která funkci obytnou izoluje od funkce zemědělské.

ÚP vymezuje nové cesty v krajině vhodné pro pěší turistiku a cykloturistiku, které propojují území obce Luštěnice se sousedními obcemi Dobrovice a Němčice. ÚP také vytváří podmínky pro zatraktivnění volné krajiny na území obce, a to zejména zahuštěním cestní sítě doprovázené alejemi. Cílem je zvýšit prostupnost volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb, zvýšit tak atraktivitu volné krajiny pro každodenní rekreaci obyvatel obce a propojit jednotlivá obytná sídla Luštěnice, Voděrady a Zelenou.

ÚP chrání nivu řeky Vlkavy a potoka Dobrovky, která prochází územím obce Luštěnice severojižním směrem je zásadním kompozičním a krajinotvorným prvkem volné krajiny obce Luštěnice. Funkce nivu řeky Vlkavy a potoka Dobrovky jsou zejména krajinně-kompoziční, eko-stabilizační, protierozní, protipovodňová, či extenzivně rekreační.

Lesní masív, který zasahuje na území obce Luštěnice v její jihozápadní části, je významným přírodním prvkem zvyšujícím ekologickou stabilitu jinak homogenní rovinné zemědělské krajiny, která obec Luštěnice obklopuje. ÚP tento les důsledně chrání před nežádoucími zábory a fragmentací.

## A.2 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území obce

*(P08) Chránit plochy lesa v okolí sídla Zelená jakožto významnou přírodní hodnotu v jinak převážně intenzivně zemědělsky obhospodařovaném území obce.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP zcela prioritně chrání lesní masív jihozápadně od sídla Zelená. Jedná se o jedinou plochu lesa na území celé obce. Krajina obce Luštěnice je přitom charakteristická vysokou mírou zornění a využitím prakticky výhradně pro intenzivní zemědělské hospodaření. Lesní masív je jedinou souvislou ekologicky stabilní plochou na území celé obce, a proto je důsledně chráněn před fragmentací a nežádoucími zábory.

*(P09) Chránit volnou krajinu na území obce jako hodnotu využívanou přednostně pro zemědělskou činnost, zároveň ale i jako prostor pro extenzivní formy každodenní rekreace spojené zejména s pěším a cyklistickým pohybem. [čl. 14a PÚR ČR]*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP Luštěnice respektuje vysokou kvalitu zemědělské půdy na území obce a s ní související převažující intenzivní produkční funkci zemědělských ploch, zároveň však vytváří podmínky pro posílení ekologické stability těchto ploch zamezením zemědělské činnosti v nivách vodních toků, vymezeních spojitého ÚSES, doplněním ploch přírodní zeleně typu remízků, či mezí, jakož i návrhem na zahuštění sítě cest ve volné krajině, lemovaných alejemi či alespoň jednostrannými stromořadími.

*(P10) Rozvíjet přírodní, hydrologické a ekostabilizační funkce vodního toku Vlkava a její funkční nivu, posilovat tím ekologickou stabilitu krajiny. Chránit vodní plochy a mokřady vyskytující se v hojném množství v sídlech Luštěnice a Voděrady jako prvky zvyšující estetickou kvalitu území, atraktivitu území pro každodenní rekreaci i ekologickou stabilitu krajiny, a vytvářet podmínky pro jejich obnovu.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP vytváří podmínky pro ochranu primárně hydrologické funkce všech údolních niv a břehových pásem vodních toků a vodních ploch. Nivy a břehové partie vodních toků na území obce jsou dnes z velké části zcela nevhodně rozorané, orba často probíhá až na samotné břehové linie. ÚP proto vymezuje břehové partie všech vodních toků, včetně odvodňovacích kanálů, jako plochy změn v krajině krajinné zeleně (NK), které mají zajistit růst břehových porostů a mají vyloučit orbu až k břehovým liniím toků. Širší údolní nivы větších vodních toků Vlkavy a Dobrovky jsou pak mimo prvky ÚSES vymezené jako plochy změn v krajině luk, pastvin a extenzivních sadů (NZt), které umožňují pouze extenzivnější formy zemědělského hospodaření s podstatně vyšší retenční schopností, než má orná půda.

ÚP chrání vodní plochy a jejich bezprostřední přírodní okolí tvořící charakteristický obraz malého venkovského obytného sídla Voděrady s rozvinutou historickou záhumenní krajinou, jejíž jsou rybníky součástí.

*(P11) Chránit pás krajiny drobného měřítka za záhumenní cestou mezi východním okrajem zástavby sídla Luštěnice a potokem Vlkavou.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP chrání dochované prvky historické záhumenní krajiny. ÚP Luštěnice tyto prvky stabilizuje a v případě obytného sídla Luštěnice rozvíjí tyto prvky na jižní, západní a severní straně sídla. ÚP dále chrání nivu řeky Vlkavy a potoka Dobrovky, která prochází územím obce Luštěnice severojižním směrem je zásadním kompozičním a krajinotvorným prvkem volné krajiny obce Luštěnice. Mezi zástavbou Luštěnic a Vlkavou jsou vymezeny zemědělské plochy předpokládající zatravnění a další rozvoj záhumenní krajiny podporou extenzivních forem zemědělství.

*(P12) Prostřednictvím návrhu plošného a prostorového uspořádání chránit, umožnit případnou rehabilitaci a umožnit uplatnění následujících urbanistických, architektonických a kulturních hodnot na území obce, zajistit jejich pozitivní uplatnění v prostorové scéně a obrazu sídel a krajiny:*



- Nemovité kulturní památky: kostel sv. Martina, socha sv. Jana Nepomuckého, zámek Luštěnice

- Urbanistické hodnoty: historický soubor kostela sv. Martina, fary, areálu zámku se zahradou a hospodářským dvorem č.p. 3 a 4 v ul. Nádražní v Luštěnicích, dochovaná historická domkářská zástavba ve Štěpánské a Brodecké ulici v Luštěnicích, dochovaná historická struktura sídla Voděrady s domkářskou zástavbou se záhumenky a mozaikou vodních ploch a navazujících veřejných prostranství, volná urbanistická struktura zastavení sídliště Nová v Luštěnicích;

- Architektonicky cenné stavby: hospodářský dvůr u vepřína, bývalá obecná škola v Luštěnicích, hospodářský dvůr v Luštěnicích v ulici Nádražní č. p. 3 a 4, kaple ve Voděradech.

- Významné stavební dominanty: kostel sv. Martina, fara, zámek v Luštěnicích.

Prostorovou regulací stabilizovat plochy, ve kterých se předmětné objekty nacházejí. V rámci návrhu urbanistické koncepce zohlednit v regulaci okolních ploch průhledy na předmětné stavby, spolu s tím uspořádat okolní veřejná prostranství. Plošnou regulací přizpůsobit formě objektů tak, aby se jejich využití nedostávalo s jejich formou do střetu.

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP chrání nemovité kulturní památky, ale i další areály, či stavby s urbanistickými, nebo architektonickými hodnotami podtrhujícími historický charakter zástavby. Ochrana těchto kulturních hodnot je zajištěna zejména stanovenou prostorovou regulací, konkrétně stanovenou maximální výškou zástavby a stanovenou strukturou zástavby v okolí hodnot. Tím jsou vytvořeny podmínky pro ochranu prostředí identifikovaných kulturních hodnot před nevhodnou zástavbou v jejich okolí, která by mohla narušit vizuální uplatnění hodnot.

(P13) *Chránit kompozičně významná veřejná prostranství a rozvíjet jejich začlenění do struktury sídel: Luštěnická náves, ulice Brodecká v Luštěnicích, předprostor koupaliště na sídlišti Nová v Luštěnicích, náves s kapličkou ve Voděradech, centrální park s alejí v Zelené.*

*Chránit jejich nezastavitelnost, chránit a dotvářet jejich prostorové vymezení a vytvářet podmínky pro jejich společenské a rekreační využití (mimo jiné nastavením podmínek pro využití zástavby po jejich obvodu).*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP Luštěnice zajišťuje podmínky pro ochranu a rozvoj spojitě struktury veřejných prostranství, vytvářející systém vzájemně provázaných a hierarchizovaných prvků. Tyto prvky zajišťují prostupnost území a dle svého postavení v systému i další funkce spojené s komunitním životem sídla. Není připuštěno narušení tohoto systému, které by omezilo jeho spojitost.

Všechny jmenované prvky veřejného prostranství jsou zařazené do ploch veřejných prostranství či veřejné zeleně. Regulativy těchto ploch umožňují jejich využití veřejností, garantují veřejnou přístupnost, umožňují doplňování drobných staveb a drobné architektury, které budou zvyšovat uživatelskou kvalitu těchto prostorů.

(P14) *Stávající stavby a areály základního občanského vybavení (ZŠ, MŠ, obecní úřad, hřbitov, kostel, zdravotní služby, dům s pečovatelskou službou a domov pro seniory, koupaliště, sportovní areál a areál sokola v Luštěnicích) chránit jako civilizační hodnoty území obce, které zvyšují kvalitu života v obci a posilují postavení obce v sídelní struktuře jako spádového území pro menší sídla a obce v okolí.*

**ÚP požadavek splňuje.** Byla provedena stabilizace důležitých areálů občanského vybavení do ploch k tomu explicitně určených. Jedná se konkrétně o areál mateřské školy, základní školy, sokolovny, obecního úřadu, knihovny, pošty, zařízení sociálních služeb Domov u Anežky – středisko Luštěnice, domu seniorů v Luštěnicích a budovu kostela sv. Martina. Dále byl do ploch sportu zařazen sportovní areál s fotbalovým hřištěm a koupalištěm v Luštěnicích. Do ploch hřbitovů byl zařazen hřbitov v Luštěnicích.

(P15) *Umožnit další rozvoj komerčního občanského vybavení podél stávající trasy silnice I/38 v centru sídla Luštěnice a tím posilovat ekonomickou základnu sídla Luštěnice a postavení v sídelní struktuře jako spádového území pro menší sídla a obce v okolí.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP podporuje a rozvíjí veřejné, ale i soukromé aktivity v sídle Luštěnice, převážně v okolí hlavní urbanistické osy, kterou tvoří ulice Boleslavská. Rozvojem občanské vybavenosti dochází ke zlepšování kvality obytného prostředí obce, a tedy i k utváření podmínek pro posilování sociální soudržnosti obyvatel obce. ÚP vymezuje v jádru sídla Luštěnice podél ulice Boleslavská plochy smíšené obytné venkovské (SV). V plochách smíšených obytných je nastaven režim tak, že umožňuje rozvoj nejen bydlení, ale i občanského vybavení, administrativy či nerušící výroby. Také v okolních plochách bydlení venkovského (BV) je v přiměřené míře připuštěna ekonomická činnost, v rozsahu a formě, která neohrozí hlavní, tedy obytnou funkci ploch.



### A.3 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

#### A.3.1 Požadavky na zásady urbanistické koncepce

(P16) *Na celém území obce prověřit stávající využití zastavěného území, prověřit možnosti zastavění a intenzifikace proluk. Tím předcházet záborům volné krajiny. [čl. 38 b) PÚR, čl. 07 b) ZÚR SČK]*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP Luštěnice se soustředí především na konsolidaci rozvoje v rámci hranic zastavěného území, arondaci okrajů zastavěného území a dotvoření tvaru jednotlivých sídel obce. Nejvýznamnější plochy přestavby byly vymezeny v místech bývalého vojenského areálu, který se v minulých letech svou transformací stal obytným sídlem Zelená. Obytné sídlo Zelená s rozříštěnou urbanistickou strukturou v současné době stále vykazuje stopy bývalého vojenského areálu, kdy některé pozemky mají charakter brownfields s chátrajícími zbytky původních staveb.

Nové zastavitelné plochy byly vymezeny prakticky pouze v návaznosti na sídlo Luštěnice, a to jen ve formě menších ploch arondujících zastavěné území, vyplňující urbanistické proluky a navazující na stávající síť místních komunikací.

(P17) *Navrhnout rozvoj území a stanovit podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch včetně etapizace tak, aby se rozvoj obce realizoval koordinovaně. [čl. 16 PÚR]*

**ÚP požadavek splňuje.** S cílem zajištění logického postupu výstavby a s cílem eliminace nežádoucí nekoordinované rozestavěnosti v plošně nejrozsáhlejší souboru ploch změn bydlení 003a-P, 003b-Z a 004-Z na okraji sídla Luštěnice je pro předmětné plochy stanovena etapizace, přičemž výstavba v plochách 003a-P a 003b-Z je podmíněna předchozím zastavěním zastavitelné plochy 004-Z.

Rozsáhlejší rozvojové plochy – plochy přestavby – jsou vymezeny v sídle Zelená v rámci již vymezeného zastavěného území. V něm nemá požadavek na postupné naplňování ploch takovou intenzitu, neboť zástavba nepředstavuje zábor volné krajiny. Bude tak záležet především na aktivitě jednotlivých vlastníků pozemků, v jaké části území se rozhodnou výstavbu realizovat, aniž by takto liberální režim mohl ohrozit požadavek na efektivní využití území.

(P18) *Rozvoj nových zastavitelných ploch situovat přednostně do míst s dobrým a přímým napojením na existující dopravní a technickou infrastrukturu a v dostupnosti veřejného občanského vybavení a veřejných prostranství ať již existujících nebo navrhovaných. Přitom respektovat Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury dle Maiera a kol (2016).*

**ÚP požadavek splňuje.** Územní plán navrhuje všechny plochy změn určené k zástavbě v návaznosti na systém veřejných prostranství obce, aby byl systém veřejných prostranství sídla co nejkompaktnější a docházelo by tak jen k minimálním nárokům na vybudování nových obslužných komunikací. ÚP vymezuje naprostou většinu zastavitelných ploch v sídle Luštěnice, kde se koncentrují zařízení základního občanského vybavení, přitom si tyto plochy udržují od středu sídla maximální docházkovou vzdálenost cca 600 m. V sídle Zelená je vymezen koncepční prvek veřejné infrastruktury – podmínka vymezení pozemku veřejného občanského vybavení v ploše ve strategické poloze sídla, v jeho středu, v sousedství dvou nejvýznamnějších obytných souborů, a to panelových domů a řadových domů na ulici Sluneční.

#### A.3.2 Požadavky na řešení urbanistické koncepce sídla Luštěnice

(P19) *Návrhem urbanistické koncepce a kompozice chránit a dále rozvíjet charakter sídla Luštěnice jako velké vesnice*

*- s převážně domkářskou zástavbou;*

*- s domkářskou zástavbou na úzkých parcelách, přičemž obytná stavení jsou štítem orientována k přilehlým veřejným prostranstvím;*

*- umístění domů na užších pozemcích umožňuje využití zadních částí pozemků pro zahrady určené k pěstitelství a chovatelství;*

*- s koncentrací významných veřejných budov většího měřítka okolo hlavní návsi a podél silnice Boleslavská (zámek, škola, kotel, obecní úřad, sokolovna, restaurace ad.).*

**ÚP požadavek splňuje.** Enklávy starší zástavby vykazující venkovský charakter byly zařazeny do ploch bydlení venkovského (BV). Prostorová regulace těchto ploch byla nastavena tak, aby i nadále usměrňovala zástavbu do formy odpovídající venkovskému charakteru. Regulativy tak stanoví požadavky na umístění staveb na pozemku a charakter zástavby. Ve středu sídla byly vymezeny plochy smíšené obytné venkovské (SV), které umožňují větší objem staveb, ovšem stále při respektování základních znaků venkovského charakteru zástavby.

(P20) *Plošný rozvoj sídla omezit toliko na doplnění struktury zastavěného území a arondaci jeho obvodu zastavitelnými plochami pro bydlení. Všechny navržené zastavitelné plochy pro bydlení budou mít stanoven venkovský charakter zástavby a zajistí*

*harmonické začlenění sídla na jeho okrajích do obrazu krajiny. Územní plán prověří tyto dílčí zastavitelné plochy pro bydlení, z nichž žádná nebude mít rozsah větší než cca 2 ha:*

*- doplnění jižního okraje sídla za Domovem u Anežky (cca 2 ha, 20 RD)*

*- doplnění urbanistické proluky u ulice Krátká severně od fotbalového hřiště (cca 1,5 ha, 15 RD), mezi ulicemi Štěpánská a Brodecká (cca 1,5 ha, 15 RD) a mezi zemědělským statkem a ulicí Boleslavskou (případné doplnění zástavby navázat na stávající uliční síť, nepřibližovat jí k zemědělskému areálu, kolem zemědělského areálu vymezit plochy vhodné pro jeho izolaci od obytné zástavby (zastavitelné plochy pro bydlení cca 1,5 ha, 15 RD)*

*- dotvoření severovýchodního okraje sídla paralelně s ulicí Boleslavskou (cca 2 ha, 20 RD)*

*- arondace obvodu zastavěného území mezi ulicemi Nádražní a Boleslavská a vodním tokem Vlkava v jižní části sídla (cca 2 ha, 20 RD), a mezi ulicí Boleslavská a Domovem u Anežky v jižní části sídla (cca 2 ha, 20 RD)*

**ÚP požadavek splňuje.** Jižně od Domova U Anežky jsou vymezené plochy změn bydlení 016a-P, 016b-Z, 017-Z. U ulice Krátká je k zástavbě vymezená proluka tvořená souborem ploch změn 013a-P, 013b-Z, 014a-P, 014b-Z. Mezi ulicemi Štěpánská a Brodecká jsou vymezené plochy změn 011-Z, 012-P, 005-P. V proluce u zemědělského areálu je vymezená plocha přestavby 010-P, přičemž mezi touto plochou a zemědělským areálem je vymezený pás plochy zahrad a sadů (NSs) 572-K. Při severním okraji ulice Boleslavská je vymezená zastavitelná plocha 002-Z a dále soubor ploch změn 003a-P, 003b-Z a 004-Z.

Většina nově vymezených zastavitelných ploch byla zařazena do ploch bydlení příměstského (BP), ve kterých jsou nastaveny mírně liberálnější požadavky na ztvárnění staveb než v plochách bydlení venkovského (BV). V rámci zpracování ÚP Luštěnice bylo vyhodnoceno, že není nezbytné trvat na venkovském charakteru v rozsahu zástavby celého sídla Luštěnice, kde je již dnes několik enkláv obytné zástavby spíše městského charakteru, dokonce s plochými střechami. Venkovský charakter zástavby je proto stanoven pouze v rozsahu zachované nejstarší zástavby Luštěnic podél ulic Boleslavská, Brodecká, Štěpánská, ale také Tyršova, Husova a Nová. Ve všech ostatních částech obytného území Luštěnic jsou již dnes rodinné domy více městského, resp. příměstského charakteru a není zde tedy nezbytné trvat na venkovském charakteru zástavby.

*(P21) Podél stávající trasy silnice I/38 (ul. Boleslavská) vytvořit podmínky pro vyšší míru smíšenosti funkcí, s vyšším podílem občanského vybavení (zejména obchod, stravování a služby) a nerušící drobné a řemeslné výroby, při zachování minimálního podílu bydlení, zejména po realizaci obchvatu.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP vymezuje v jádru sídla Luštěnice podél ulice Boleslavská plochy smíšené obytné venkovské (SV). V plochách smíšených obytných je nastaven režim tak, že umožňuje rozvoj nejen bydlení, ale i občanského vybavení, administrativy či nerušící výroby. Je v nich také připuštěn vyšší hladina zástavby a větší objem staveb.

*(P22) Vytvořit podmínky pro rehabilitaci společenské, kulturní, reprezentativní a estetické kvality prostoru centrální návsi v Luštěnicích, a to mimo jiné stanovením odpovídajícího využití významných souborů budov ohraničujících a oživujících tento prostor a návrhem na vymístění rušivých staveb uvnitř prostoru. Využití areálu zámku a hospodářské usedlosti u ulice Nádražní nastavit tak, aby umožňovalo rozmanitější soubor aktivit a podpořila se tak revitalizace obou významných areálů v centru sídla.*

**ÚP požadavek splňuje.** Územní plán vymezuje koridorem dopravy silniční (01-X) přeložku silnice I/38 (obchvat Luštěnic), která odvede tranzitní dopravu ze sídla Luštěnice. Odvedení intenzivní dopravy z ulice Boleslavská, která tvoří hlavní urbanistickou osu sídla, umožní transformaci této osy pro intenzivnější využití lidmi (humanizaci). Humanizace hlavní urbanistické osy sídla umožní vytvořit ústřední veřejný prostor návsi obklopenou občanským vybavením, který bude plnit primárně pobytovou a společenskou funkci. S odvedením tranzitní dopravy z jádra sídla a související humanizací a kultivací návsi je spojen i záměr transformace čerpací stanice pohonných hmot na veřejnou zeleň (plocha 071-P).

*(P23) Stabilizovat zemědělský areál v severní části Luštěnic a navrhnout vhodné řešení vztahu k nedaleké obytné zástavbě vymezením ploch pro oddělení zemědělského areálu a obytné zástavby (např. sady, pastviny, louky).*

**ÚP požadavek splňuje.** Územní plán stabilizuje a plochami změn (130a-P, 130b-Z) zkomplektuje zemědělský areál v severní části Luštěnic. Jako ochranu obytné zástavby před negativními účinky zemědělského areálu ÚP navrhuje široký oddělovací pás sadů a záhumenních zahrad (571-K, 572-K).

*(P24) Stabilizovat část sídla v okolí nádraží, plošnou regulací eliminovat střety mezi jeho průmyslově-skladovou a obytnou částí.*

**ÚP požadavek splňuje.** V rámci této lokality byly stabilizovány plochy obytné a plochy výrobní, přičemž regulace ploch výroby (VL) byla nastavena tak, aby negenerovala negativní vlivy do sousedních obytných ploch.

*(P25) Vytvořit podmínky pro revitalizaci koryta a nivy říčky Vlkava jako prvku zajišťujícího, vedle jeho ekostabilizačních a hydrologických funkcí, rovněž rekreační zázemí pro obyvatele obce.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP dále vytváří podmínky pro ochranu primárně hydrologické funkce všech údolních niv a břehových pásem vodních toků a vodních ploch. Nivy a břehové partie vodních toků na území obce jsou dnes z velké části zcela nevhodně rozorané, orba často probíhá až na samotné břehové linie. ÚP proto vymezuje břehové partie všech vodních toků, včetně odvodňovacích kanálů, jako plochy změn v krajině krajinné zeleně (NK), které mají zajistit růst břehových porostů a mají vyloučit orbu až k břehovým liniím toků. Širší údolní nivy větších vodních toků Vlkavy a Dobrovky jsou pak mimo prvky ÚSES vymezené jako plochy změn v krajině luk, pastvin a extenzivních sadů (NZt), které umožňují pouze extenzivnější formy zemědělského hospodaření s podstatně vyšší retenční schopností, než má orná půda. ÚP stabilizuje také soustavu rybníků včetně navazujících vegetačních ploch ve Voděradech, jako významnou ekologicky stabilní přírodě blízkou oázu v jinak téměř výhradně intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině obce Luštěnice.

### A.3.3 Požadavky na řešení urbanistické koncepce sídla Zelená

*(P26) Při návrhu urbanistické koncepce a kompozice sídla Zelená dotvořit urbanistickou strukturu sídla, zejména pak:*

- stanovit vhodné využití a prostorové uspořádání proluk v zastavěném území
- definovat jádrovou část sídla
- navrhnout hierarchizovanou síť veřejných prostranství

**ÚP požadavek splňuje.** Rozvoj sídla Zelená je prakticky v celém svém rozsahu navržený v rámci zastavěného území ve střední a jihozápadní části sídla. Cílem je především dotvořit urbanistickou strukturu sídla. V současnosti je sídlo fragmentované do několika prostorově oddělených obytných souborů, mezi nimiž se nacházejí nevyužité prostory často charakteru brownfields. Požadavek dotvořit celkový systém veřejných prostranství s hierarchizovanou strukturou je naplněn v základním měřítku územního plánu, kdy je stabilizována základní kostra hlavních ulic zajišťujících prostupnost zástavby sídla, včetně napojení uliční sítě na navazující volnou krajinu. Pro propojení sídliště v severní části sídla a nového obytného souboru okolo ulice Sluneční je vymezena nová páteřní ulice (064a-P, 064b-Z). V rámci vymezených ploch přestavby smíšených obytných (SZ) je umožněno dále tuto základní uliční síť doplňovat o další lokální veřejná prostranství.

Jako jádrová část sídla byla definována centrální plocha přestavby 080a-P. Tato plocha je vymezená jako plocha smíšená obytná, aby v ní bylo možné poměrně flexibilně rozvíjet i občanské vybavení. V rámci plochy je navíc vymezen koncepční prvek veřejné infrastruktury – podmínka vymezení pozemku veřejného občanského vybavení v ploše (OV). Je předpokladem, že tento pozemek ve strategické poloze sídla, v dobré dostupnosti od dvou nejvýznamnějších obytných souborů, a to panelových domů a řadových domů na ulici Sluneční, bude při koncipování zástavby v ploše 080a-P základním prvkem spoluvytvářejícím nové centrum sídla.

*(P27) Plošné uspořádání sídla umožní umístění základního občanského vybavení v docházkové vzdálenosti z ploch bydlení.*

**ÚP požadavek splňuje.** V sídle Zelená, v ploše 080a-P, je vymezen koncepční prvek veřejné infrastruktury – podmínka vymezení pozemku veřejného občanského vybavení v ploše ve strategické poloze sídla, v jeho středu, v sousedství dvou nejvýznamnějších obytných souborů, a to panelových domů a řadových domů na ulici Sluneční. Z obou těchto obytných lokalit je možné dosáhnout racionálním umístěním předmětného pozemku maximální docházkové vzdálenosti k doplněným zařízením veřejného občanského vybavení cca 500 m.

*(P28) Stabilizovat plochy výroby na obvodu sídla jako významného zdroje pracovních příležitostí v obci, přitom řešit vztah ploch výroby k blízkým plochám bydlení a dopravní obslužnost výrobních ploch. Nastavit jejich režim tak, aby umožňoval flexibilní využití areálů pro rozmanitou škálu produkčních aktivit, které zároveň nebudou ohrožovat podmínky pro bydlení v sídle Zelená. Jejich případné rozšíření prověřit pouze na pozemcích navazujících a logicky doplňujících již existující areály v rámci vymezeného zastavěného území sídla.*

**ÚP požadavek splňuje.** Stabilizované výrobní areály jsou zařazené do ploch výroby lehké (VL), přičemž regulativy těchto ploch zamezují, aby provozy v těchto plochách generovaly negativní zátěž do okolních ploch. Za účelem eliminace negativních vlivů nákladní dopravy obsluhující výrobní areál ve východní části sídla je vymezen koridor 02-X pro umístění nové obslužné komunikace, která umožní dopravní obsluhu výrobní zóny bez nutnosti průjezdu podél obytných ploch sídla Zelená.

*(P29) V sídle Zelená bude rozvoj zástavby řešen výhradně vymezením ploch přestavby ve vymezeném zastavěném území. Intenzita a způsob využití jednotlivých ploch přestavby bude rámcově následující:*

- Mezi ulicemi Sluneční a Borová a v areálu severně od lokality Sluneční směřovat ke smíšenému využití, nepřipustit monofunkční využití pouze pro bydlení, umožnit umístění obchodu, služeb, nerušících výrobních aktivit, případně i plošně náročnějších podnikatelských aktivit, které by mohly využít potenciál sídla pro rekreaci a oživit tak sídlo Zelená provozováním širší nabídky zábavy a služeb (hotel, volnočasový areál, wellness, sportoviště, kulturní zařízení apod.).

- V opuštěném bývalém vojenském areálu na jihozápadním okraji sídla intenzivně využít ploch postupně snižovat a směřovat jej spíše k rekreačnímu využití v přírodním prostředí (lesopark, venkovní hřiště, přírodní areál).
- V lokalitě jižně od panelových domů respektovat stávající záměry zaměřené na smíšené využití (bydlení, služby, podnikání, ubytování).
- Západně od panelových domů prověřit vymezení plochy pro sportoviště sloužící primárně obyvatelům sídliště dle aktuálních podkladů obce.
- Stabilizovat zahrádkářskou osadu, dále jí nerozšiřovat, zamezit její přeměně na plochu pro trvalé bydlení.
- Na plochách severně a východně od zahrádkářské osady prověřit optimální využití ploch vzhledem k využití ploch sousedních a hygienické zátěži z blízkého vepřína.
- Prověřit v sídle Zelená nebo ve vazbě na něj umístění nového hřbitova. Přitom preferovat umístění hřbitova v atraktivním krajinném rámci okolních lesů.

**ÚP požadavek splňuje.** Mezi ulicemi Borová a Sluneční jsou vymezeny dvě plochy smíšené obytná (SZ) 081-P a 082-P, které umožňují intenzivnější doplnění nebytových funkcí, tedy obchodů, služeb, administrativy i nerušící výroby. Na okraji zastavěného území podél hranice lesa je vymezena plocha občanského vybavení komerčního (OK) 020-P, která umožňuje umístění kapacitnějšího zařízení komerčního i veřejného občanského vybavení typu sportovně-rekreačního či zábavního areálu, wellness, lázeňského sanatoria, domova pro seniory, apod. Zatímco v ploše 080a-P a 080b-Z v centrální části sídla je připuštěna jakákoli obytná zástavba, včetně nízkopodlažních bytových domů, v jihozápadní části sídla, v plochách přestavby 081-P a 082-P je připuštěna výhradně zástavba individuálních rodinných domů na pozemcích o minimální velikosti 1 200 m<sup>2</sup>. Směrem k jihozápadu, tj. směrem od řadových domů k lesu, tak územní plán navrhuje zředění a snížení zástavby.

V lokalitě jižně od panelových domů je vymezena rozvojová plocha 080a-P a 080b-Z, taktéž zařazena do režimu ploch smíšených obytných (SZ). Jsou tak respektovány záměry na smíšené využití této lokality.

Západně od panelových domů je vymezena plocha pro sportoviště (OS) 031-P, která umožňuje intenzivní doplnění sportovišť pro potřeby obyvatel panelových domů.

Zahrádkářská osada je stabilizována v ploše rekreace individuální (RI), v regulativech těchto ploch je zamezeno umísťovat stavby pro trvalé bydlení. Severně od zahrádkářské osady je vymezena plocha pro rozvoj lehké výroby (VL) 110-P. Vzhledem k sousedství výrobního areálu a blízkosti vepřína bylo vyhodnoceno, že jde o optimální způsob využití této lokality.

Plocha pro nový hřbitov nebyla, po dohodě s vedením města, v sídle Zelená vymezená. Pro potřeby pohřbívání obyvatel celé obce bude i nadále sloužit pouze hřbitov v sídle Luštěnice, který je navržen na plošné rozšíření (plocha 040-P).

*(P30) Stabilizovat areál vepřína Josefov v hranicích vymezeného zastavěného území.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP areál vepřína Josefov stabilizuje v hranicích zastavěného území plochou výroby zemědělské (VZ).

#### A.3.4 Požadavky na řešení urbanistické koncepce sídla Voděrady

*(P31) Při návrhu urbanistické koncepce respektovat specifický charakter sídla Voděrady jako shlukové, koncentricky uspořádané malé vsi, jejíž zástavbu tvoří seskupení několika venkovských usedlostí a navazující drobnější domkářské zástavby. Charakteristické je větší množství vodních ploch a zahrádek.*

**ÚP požadavek splňuje.** Územní plán respektuje a nijak nezasahuje do urbanistické struktury obytného sídla Voděrady. ÚP vymezuje v rozsahu sídla Voděrady všechny plochy a podmínky jejich využití dle skutečného dochovaného historického stavu.

*(P32) Vymezením pouze drobných ploch přestavby či zastavitelných ploch dotvořit urbanistickou strukturu sídla, omezit se na doplnění proluk a oboustranné dostavění ulic.*

**ÚP požadavek splňuje.** Územní plán respektuje charakter sídla a vymezuje zde pouze dvě plošně drobné proluky 001-Z a 006-Z.

*(P33) Umožnit flexibilní využití větších areálů venkovských usedlostí pro obchod, služby i nerušící výrobu.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP vymezuje větší areály venkovských usedlostí v obytném sídle Voděrady jako stabilizované plochy smíšené obytné venkovské (SV), které svými regulativy umožňují intenzivnější využití areálů i pro nebytové funkce.

(P34) *Zachovat čistě venkovský charakter zástavby sídla protkaného přírodními plochami a vodními plochami.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP chrání vodní plochy a jejich bezprostřední přírodní okolí tvořící charakteristický obraz malého venkovského obytného sídla Voděrady s rozvinutou historickou záhumenní krajinou, jejíž jsou rybníky součástí a vymezuje je jako stabilizované plochy vodní a vodohospodářské.

#### A.4 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

##### A.4.1 Požadavky na rozvoj dopravní infrastruktury

(P35) *Zpřesnit koridor silnice I/38: obchvat Luštěnic (VPS č. D045) ze ZÚR Středočeského kraje, v souladu s technickou studií „I/38 Luštěnice – Újezd, přeložka“ (Valbek, spol. s r.o., 02/2016), a to vymezením koridoru minimálně v šíři 100 m, s adekvátním rozšířením v prostoru plánované mimoúrovňové křižovatky a souvisejících přeložek. Záměr vymezit jako veřejně prospěšnou stavbu.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP Luštěnice vymezuje koridor dopravy silniční (DS.k) 01-X v šířce 100 m s lokálními rozšířeními v místech křižovatek pro umístění vedení přeložky silnice I/38 Luštěnice – Újezd (obchvat Luštěnic), včetně všech souvisejících staveb, součástí a příslušenství nezbytných k realizaci této přeložky silnice (typicky násypy, zářezy, mosty, propustky, chodníky, přeložky navazujících místních a účelových komunikací atp.) a včetně mimoúrovňové křižovatky MÚK Luštěnice na křížení se silnicí II/275 a včetně křižovatkového napojení na stávající silnici I/38 severně od Luštěnic. Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba na vyvlastnění VD.k01.

(P36) *Prověřit aktuální stav řešení podnětů ÚAP ORP MB týkajících se úpravy železniční tratě: dopravní problém nadmístního významu ZD\_80 neodpovídající technický stav a parametry železniční tratě č. 071 Nymburk – Mladá Boleslav; záměr nadmístního významu D213 – koridor železniční trati č. 071 v úseku Nymburk – Mladá Boleslav: přeložky a zdvoukolejnění tratě.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP Luštěnice vymezuje koridor dopravy železniční (DZ.k) 10-X v šířce 60 m s lokálními zúženími v místě průchodu stávající zástavbou Luštěnic (Nádražní) a Voděrad pro umístění vedení stavby zdvoukolejnění a zvýšení traťové rychlosti železniční tratě č. 071 Nymburk – Mladá Boleslav, včetně všech souvisejících staveb, součástí a příslušenství nezbytných k realizaci tohoto záměru (typicky násypy, zářezy, mosty, propustky, opěrné zdi, chodníky, zabezpečovací zařízení, zastávky a stanice, nástupiště, podchody, přeložky navazujících místních a účelových komunikací, atp.).

(P37) *Prověřit záměr nadmístního významu na nový úsek silnice III. třídy východně podél železniční tratě č. 071 (součást záměru D213 ze ZÚR SČK). Prověřit reálnost a potřebnost tohoto záměru.*

**ÚP požadavek splňuje.** Předmětný záměr bude v celém svém rozsahu umístěn na území sousední obce Smilovice, v jejímž územním plánu je vymezený koridor pro umístění tohoto záměru. ÚP Luštěnice však vymezuje plochu dopravy silniční (DS) 090-P pro alternativní trasu přeložky silnice II/275 podél železniční tratě č. 071, jako součást navrhovaného mimoúrovňového křížení silnice II/275 s železniční tratí č. 071 jižně od Luštěnic.

(P38) *Prověřit podnět ÚAP ORP MB s kódem D 18: záměr nadmístního významu: Homogenizovat a upravit nebo přeložit v průjezdném úseku silnicí II/275, vč. odstranění úrovňového přejezdu železniční tratě č. 071. Prověřit potřebnost a reálnost tohoto záměru ve vztahu k výsledku prověření záměru obsaženého v bodu P37 výše.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP Luštěnice vymezuje plochu dopravy silniční (DS) 090-P pro alternativní trasu přeložky silnice II/275 podél železniční tratě č. 071, jako součást navrhovaného mimoúrovňového křížení silnice II/275 s železniční tratí č. 071 jižně od Luštěnic.

(P39) *Řešit přeložení těžké nákladní dopravy směřující ze silnice II/275 do výrobních areálů na jihu a jihovýchodě sídla Zelená mimo obytné území sídla, a to vymezením plochy nebo koridoru pro nové dopravní napojení výrobních areálů ze severovýchodní strany.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP vymezuje koridor dopravy silniční (DS.k) 02-X pro umístění vedení nové místní komunikace sběrné či obslužné pro přímé dopravní napojení výrobního areálu v Zelené na silnici II/275 mimo obytné území sídla Zelená.

(P40) *Prověřit varianty nového napojení sídla Zelená, které by zamezilo neúměrnému zvýšení dopravní zátěže v sídle v případě umístění kapacitnějšího areálu služeb a rekreace.*

V rámci zpracování ÚP byl požadavek prověřen a bylo vyhodnoceno, že takové nové dopravní napojení není potřebné, naopak že by bylo ekonomicky a dopravně inženýrsky jen těžko odůvodnitelné. Základní komunikační kostra v dotčené lokalitě sestávající z ulic Sluneční a Borová má dostatečné šířkové parametry, aby obsluha areálu v ploše 020-P nemohla



způsobit žádné dopravní problémy. Plocha 020-P určená pro areál občanského vybavení je nakonec vymezena v takové výměře a s takovou prostorovou regulací, že potenciální intenzita dopravní zátěže této plochy se nebude řádově odchylovat od intenzity sousedních obytných ploch.

(P41) *S výjimkou výše uvedených záměrů respektovat stávající komunikační síť na území obce a při návrhu rozvoje zástavby na ní logicky navazovat, především zajistit kontinuitu komunikačního systému, jeho zokruhování a vazbu komunikací na cestní síť ve volné krajině.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP vymezuje důsledně kontinuální a spojitý systém veřejných prostranství. Uliční síť v zástavbě sídla je důsledně napojená na cestní síť v navazující volné krajině.

(P42) *V návaznosti na realizaci přeložky silnice I/38 vytvořit územním plánem podmínky pro úpravu dopravního prostoru stávajícího průjezdního úseku silnice a jeho humanizaci zlepšující podmínky i pro jiné druhy dopravy kromě dopravy automobilové.*

**ÚP požadavek splňuje.** Územní plán vymezuje koridorem dopravy silniční (01-X) přeložku silnice I/38 (obchvat Luštěnic), což bude mít po realizaci za následek odvedení tranzitní dopravy ze sídla Luštěnice. Odvedení intenzivní dopravy z ulice Boleslavská, která tvoří hlavní urbanistickou osu sídla, umožní transformaci této osy pro intenzivnější využití lidmi (humanizaci). Humanizace hlavní urbanistické osy sídla umožní vytvořit ústřední veřejný prostor návsi obklopenou občanským vybavením, který bude plnit primárně pobytovou a společenskou funkci. S odvedením tranzitní dopravy z jádra sídla a související humanizací a kultivací návsi je spojen i záměr transformace čerpací stanice pohonných hmot na veřejnou zeleň (plocha 071-P).

ÚP dále stanoví obecné pravidlo: Stanovuje se stávající průjezdní úsek silnice I/38, ostatní úseky silnice II/275 mimo výše uvedené přeložky, jakož i silnici III/27510 stabilizovat ve svých trasách a v rámci nich připustit jejich modernizaci, homogenizaci a odstranění případných dopravních závad. Stanovuje se přitom zároveň humanizovat a dopravně zklidňovat průjezdní úseky všech silnic zástavbou sídel.

(P43) *Prověřit řešení dopravní závady evidované v ÚAP ORP MB: ZD\_72 neúplné chodníky v průjezdním úseku silnice II/275 od křižovatky s I/38 směrem k nádraží (zvláště v prvním úseku) – ohrožování chodců.*

**ÚP požadavek splňuje.** Územní plán vymezuje v úseku silnice II/275 od křižovatky s I/38 směrem k nádraží plochy dopravy silniční (DS) a veřejných prostranství (PV), ve kterých je realizace chodníku možná.

(P44) *Prověřit možnosti rozvoje zázemí pro cykloturistiku ve středu sídla Luštěnice, v návaznosti na vedení cyklotrasy č. 8147. [čl. 22 PÚR, čl. 07 c) ZÚR SČK]*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP Luštěnice také vytváří podmínky pro zatraktivnění volné krajiny na území obce, a to zejména zahuštěním cestní sítě doprovázené alejemi. Cílem je zvýšit propustnost volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb, zvýšit tak atraktivitu volné krajiny pro každodenní rekreaci obyvatel obce a propojit jednotlivá obytná sídla Luštěnice, Voděrady a Zelenou. ÚP vymezuje také nové cesty v krajině vhodné pro pěší turistiku a cykloturistiku, které propojují území obce Luštěnice se sousedními obcemi Dobrovice a Němčice.

(P45) *Prověřit vymezení samostatných cyklostezek / stezek pro chodce a cyklisty a vedení hlavních cyklistických tras pro každodenní cesty i cykloturistických tras přes území obce Luštěnice, dle Generelu cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje. [čl. 153-155 ZÚR SČK]*

**ÚP požadavek splňuje.** Stávající cyklotrasu č. 8147 ÚP stabilizuje v plochách veřejných prostranství vymezených pro existující místní komunikace a polní cesty. Jejich přerušení přeložkou silnice I/38 bude možné vyřešit přeložkou cyklotrasy na stabilizovanou polní cestu vedoucí z jižní části Luštěnic na Újezdec. Rozvoj navazujících cyklotras je umožněn vymezením sítě nových polních cest na celém území obce.

(P46) *Prověřit podmínky pěších a cyklistických vazeb sídel na území obce Luštěnice mezi sebou i na sídla sousedních obcí, zejména bezpečné propojení sídel Luštěnice a Zelená, zokruhování tras mezi Luštěnicemi, Voděrady, Kosořicemi, Rejšicemi a Smilovicemi.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP vymezuje nové cesty v krajině vhodné pro pěší turistiku a cykloturistiku, které propojují jednotlivá sídla Luštěnic navzájem i území obce Luštěnice se sousedními obcemi Dobrovice a Němčice. Propojení Luštěnic a Zelené je zajištěno vymezením koridoru 20-X pro stezku pro chodce a cyklisty s předpokládaným mimoúrovňovým křížením s přeložkou silnice I/38. Mezi sídly Luštěnice a Voděrady byla stabilizována stávající místní komunikace a doplněna nová polní cesta. Směrem z Luštěnic na Kosořice byla stabilizována stávající polní cesta vedoucí kolem vodojemu. Směrem na Smilovice byla vymezena plocha pro novou místní komunikaci 090-P.

(P47) *Prověřit přímé zpřístupnění zemědělských pozemků ze zemědělského areálu na severozápadě Luštěnic pro zemědělskou techniku.*



**ÚP požadavek splňuje.** ÚP vymezuje stávající účelovou komunikaci vedoucí západně ze zemědělského areálu v Luštěnicích do volné krajiny jako stabilizovanou plochu veřejných prostranství (PV).

#### A.4.2 Požadavky na rozvoj technické infrastruktury

*(P48) Chránit a rozvíjet stávající systém zásobování vodou sestávající ze skupinového vodovodu Luštěnice a věžového vodojemu Luštěnice 200 m<sup>3</sup> (264,0/257,2 m n. m.). Na tento systém připojovat nově vymezované zastavitelné plochy a plochy přestavby. Respektovat záměr VaK Mladá Boleslav na propojení vodovodu do Mladé Boleslavi.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP vytváří podmínky pro napojení všech nově vymezených ploch přestavby a zastavitelných ploch na stávající vodovodní síť, a to přednostně po plochách veřejných prostranství. V těchto plochách je výslovně umožněno umísťování liniových staveb technické infrastruktury. Tyto stavby lze v případě splnění podmínek ekonomické účelnosti umísťovat i do ostatních druhů ploch.

*(P49) Chránit a rozvíjet stávající systém likvidace odpadních vod sestávající z místní kanalizace Luštěnice – Zelená s ČOV v sídle Zelená a recipientem ve Stružském potoce. Na tento systém připojovat nově vymezované zastavitelné plochy a plochy přestavby v sídlech Luštěnice a Zelená. V sídle Voděřady i nadále umožnit individuální řešení likvidace odpadních vod.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP vytváří podmínky pro napojení všech nově vymezených ploch přestavby a zastavitelných ploch na stávající kanalizační síť, a to přednostně po plochách veřejných prostranství. V těchto plochách je výslovně umožněno umísťování liniových staveb technické infrastruktury. Tyto stavby lze v případě splnění podmínek ekonomické účelnosti umísťovat i do ostatních druhů ploch.

*(P50) V sídlech Luštěnice a Zelená zajistit napojení nových zastavitelných ploch na vodovod a kanalizaci. V sídle Voděřady umožnit individuální zásobování vodou u jednotlivých domů. V sídle Zelená zamezit budování studní a jiných objektů pro jímání podzemní vody z důvodu kontaminace podzemních vod ropnými i chlorovanými uhlovodíky.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP připouští realizaci individuálních zdrojů pitné vody v sídle Voděřady. Explicitní zamezení budování individuálních zdrojů v sídle Zelená nebylo provedeno, vyhodnocení rizik možné kontaminace vody bylo ponecháno na navazující řízení.

*(P51) Vymezit záměr napojení místní kanalizace Luštěnice na systém ústí v ČOV Neuberk a připravit tak území pro výhledovou realizaci tohoto záměru.*

**ÚP požadavek splňuje.** Pro tento účel ÚP Luštěnice vymezuje koridor technické infrastruktury (TI.k) 30-X pro umístění vedení výtlačné kanalizační stoky ze stávající čerpací stanice Luštěnice po místo napojení na stávající již realizovanou výtlačnou kanalizační stoku a koridor technické infrastruktury (TI.k) 31-X pro umístění vedení výtlačné kanalizační stoky z navrhované čerpací stanice Zelená.

*(P52) Zajistit v území dobudování systému zásobování území požární vodou. Umožnit revitalizaci vodní nádrže u hasičské stanice jako hlavního zdroje požární vody a garantovat k nádrži přístup s dostatečnými dopravními parametry. Vymezit místa na vodovodní síti, kde lze zřídit odběrná místa požární vody, odpovídající platným předpisům.*

**ÚP požadavek splňuje.** Vodovodní síť není vybudována jako požární ve smyslu platných norem pro zajištění požární vody. Zásobování požární vodou je v ÚP Luštěnice tak zajištěno opatřením revitalizace požární nádrže nacházející se ve strategické poloze obce, v centru sídla Luštěnice, v blízkosti hasičské stanice. ÚP vymezuje požární nádrž jako plochu vodních ploch a toků (W), kterou je funkce požární nádrže chráněna a umožňuje její revitalizaci.

*(P53) Respektovat záměry ČEZ Distribuce na posílení a rekonstrukce sítí vysokého napětí.*

**ÚP požadavek splňuje.** ČEZ Distribuce má v plánu rekonstrukci vedení VVN procházejících Luštěnicemi. Trasy vedení jsou dostatečně vzdáleny od zastavěného území a nejsou ve střetu s rozvojovými záměry. Práva provozovatele distribuční soustavy jsou dána Energetickým zákonem a není tedy třeba žádných opatření v územním plánu.

*(P54) Provéřít stávající kapacity systémů veřejné infrastruktury. Navrhovaný rozvoj zástavby, který by případně tuto kapacitu přesahoval, podmínit dobudováním potřebné veřejné infrastruktury.*

**ÚP požadavek splňuje.** V rámci zpracování ÚP Luštěnice byla vypočtena maximální možná kapacita území pro výstavbu, a to na úroveň téměř 300 nových bytů, 750 nových obyvatel a 750 nových zaměstnanců (jde o maximální výpočtovou kapacitu území, nikoliv kapacitu, které bude ve výhledovém období ÚP reálně dosaženo). Ve vztahu k této kapacitě byly prověřeny kapacity jednotlivých systémů technické infrastruktury s tím, že kapacita systému zásobování vodou, plynem a elektrickou energií jsou dostačující. Pro zvýšení kapacity splaškové kanalizace jsou vymezeny koridory 30-X a 31-X pro napojení kanalizačního systému obce Luštěnice na ČOV Neuberk v Mladé Boleslavi, s kapacitou dostatečnou pro všechny rozvojové záměry vymezené v ÚP Luštěnice.

(P55) *Rozvoj energetických systémů bude založen na stávající koncepci dvoucestného zásobování energií (elektrická energie + zemní plyn) s podporou obnovitelných zdrojů energie.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP navrhuje energetickou koncepci vymezených ploch změn založit vždy na dvojcestném zásobování energiemi, a to na kombinaci elektrická energie + zemní plyn, nebo elektrická energie + alternativní ekologické obnovitelné zdroje nezávislé na veřejných sítích technické infrastruktury.

(P56) *Zajistit podmínky k rozvoji obnovitelných zdrojů energie v zastavěném území obce, především k umístování fotovoltaiky na budovách ve výrobních a zemědělských areálech.*

**ÚP požadavek splňuje.** Územní plán podporuje využívání solární energie pouze v místním měřítku, a proto stanoví podmínky uvedené ve výrokové části. Umístění zařízení pro využití solární energie je omezeno na zařízení umístěná pouze přímo na stavbách, tak aby nedošlo k nevhodné výstavbě fotovoltaických elektráren přímo na terénu. Omezeno je umístění těchto zařízení pouze v historickém jádru obce z pochopitelného zájmu na ochraně kulturních hodnot.

#### A.4.3 Požadavky na rozvoj občanského vybavení

(P57) *Chránit stávající areály základního občanského vybavení (ZŠ a MŠ, základní zdravotní služby – praktický lékař pro děti a dospělé, zubař, gynekolog, dále úřad, pošta, knihovna, sokolovna).*

**ÚP požadavek splňuje.** Byla provedena stabilizace areálů základního občanského vybavení do ploch občanského vybavení veřejného. Jedná se konkrétně o areál mateřské školy, základní školy, sokolovny, obecního úřadu, knihovny a pošty.

(P58) *Chránit stávající areály dalšího občanského vybavení (domov s pečovatelskou službou a domov pro seniory).*

**ÚP požadavek splňuje.** Byla provedena stabilizace také ostatních důležitých areálů veřejného občanského vybavení do ploch občanského vybavení veřejného. Konkrétně se jedná o zařízení sociálních služeb Domov u Anežky – středisko Luštěnice, domu seniorů v Luštěnicích, budovu kostela sv. Martina. Do ploch sportu byl zařazen sportovní areál s fotbalovým hřištěm a koupalištěm v Luštěnicích. Do ploch hřbitovů byl zařazen hřbitov v Luštěnicích.

(P59) *Vyhodnotit současný stav a kapacitu veřejného občanského vybavení v obci a její dostupnost v obcích okolních. Reflektovat pozici obce v sídelní struktuře a spádování z okolních menších sídel za vybavením do obce Luštěnice. Na základě tohoto vyhodnocení navrhnout případné doplnění veřejného občanského vybavení v kapacitě odpovídající velikosti a významu obce a v kapacitě zohledňující navrhovaný rozvoj obce. [čl. 27 PÚR]*

**ÚP požadavek splňuje.** Současný stav veřejného občanského vybavení v obci byl vyhodnocen, přičemž kapacita stávajících zařízení základního veřejného občanského vybavení (MŠ, ZŠ, ordinace lékařů) vyhovuje jak stávajícímu počtu obyvatel obce, tak pro případný nárůst počtu obyvatel obce dle návrhu ÚP. V rámci vyhodnocení však byly zjištěny nedostatky v dostupnosti základního veřejného občanského vybavení, a to na území sídla Zelená. V obytném sídle Zelená, které na svůj rozvojový potenciál nemá příliš rozvinutou infrastrukturu veřejného občanského vybavení, ÚP vymezuje ve strategické rozvojové ploše smíšené obytné (SZ) 080a-P dobře dostupné ze všech stávajících i plánovaných obytných ploch v Zelené koncepční prvek, který explicitně stanoví podmínku v této ploše vymezit pozemek pro umístění veřejného občanského vybavení.

(P60) *Umožnit dílčí rozvoj areálu TJ Sokol Luštěnice na návsi v Luštěnicích, a to v podobě revitalizace areálu a dobudování venkovního hřiště, které by mohlo sloužit rovněž sousední ZŠ.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP vymezuje areál TJ Sokol Luštěnice na návsi v Luštěnicích jako stabilizovanou plochu občanského vybavení veřejného (OV), která umožňuje revitalizaci areálu a dobudování venkovního hřiště.

(P61) *Umožnit intenzifikaci zástavby v areálu obecního úřadu (zohlednit záměr na dobudování obecního domu).*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP vymezuje areál obecního úřadu včetně pozemku jako plochu občanského vybavení veřejného (OV), která umožňuje intenzifikaci zástavby (dobudování obecního domu).

(P62) *Prověřit dílčí rozvoj sportovního areálu a areálu koupaliště směřující k intenzifikaci využití stávajícího areálu, racionálnímu využití okolních pozemků a dotvoření urbanistické struktury v okolí areálu (bez rozsáhlých záborů ploch mimo zastavěné území), vč. doplnění parkovacích míst.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP vymezuje plochy 030a-P a 030b-P a 030c-Z pro rozvoj sportovního areálu a areálu koupaliště v Luštěnicích, který umožní doplnění nových sportovišť a rozšíření rekreačního areálu koupaliště. Aby bylo umožněno doplnění druhého fotbalového hřiště, bylo nutné vymezit plochu pro rozvoj areálu taktéž mimo stávající zastavěné území.

(P63) *Provéřít možnosti rozšíření plochy stávajícího hřbitova v sídle Luštěnice dle aktuálního projektu obce. Vyhodnotit záměr na umístění samostatného hřbitova v sídle Zelená jakožto potenciálně významného prvku posilujícího identitu obyvatel tohoto sídla.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP vymezuje plochu hřbitova (OH) 040-P pro záměr rozšíření stávajícího areálu obecního hřbitova v Luštěnicích. Plocha pro nový hřbitov nebyla, po dohodě s vedením města, v sídle Zelená vymezená. Pro potřeby pohřbívání obyvatel celé obce bude i nadále sloužit pouze hřbitov v sídle Luštěnice, který je navržen na plošné rozšíření (plocha 040-P).

(P64) *V návaznosti na vybudování obchvatu silnice I/38 prověřit možnosti vymístění čerpací stanice z centrální návsi a její přesun k nově vybudovanému obchvatu.*

**ÚP požadavek splňuje.** Je vymezena plocha přestavby veřejné zeleně (ZV) 071-P pro vymístění čerpací stanice pohonných hmot na návsi v Luštěnicích a její nahrazení parkovou plochou. Pozemek pro novou čerpací stanici může být v souladu s podmínkami využití koridorů dopravy silniční (DS.k) vymezený v rámci koridoru 01-X určeného pro přeložku silnice I/38.

(P65) *Umožnit další rozvoj komerčního občanského vybavení podél stávající trasy silnice I/38 v centru sídla Luštěnice a tím posilovat ekonomickou základnu obce a její postavení v sídelní struktuře jako spádového území pro menší sídla v okolí.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP podporuje a rozvíjí veřejné, ale i soukromé aktivity v sídle Luštěnice, převážně v okolí hlavní urbanistické osy, kterou tvoří ulice Boleslavská, dnes průjezdního úseku silnice I/38. ÚP vymezuje v jádru sídla Luštěnice podél ulice Boleslavská plochy smíšené obytné venkovské (SV). V plochách smíšených obytných je nastaven režim tak, že umožňuje rozvoj nejen bydlení, ale i občanského vybavení, administrativy či nerušící výroby. Také v okolních plochách bydlení venkovského (BV) je v přiměřené míře připuštěna ekonomická činnost, v rozsahu a formě, která neohroží hlavní, tedy obytnou funkci ploch.

(P66) *Využití areálu zámku a hospodářského dvora u ulice Nádražní stanovit tak, aby umožňovalo rozmanitější soubor aktivit včetně komerčního občanského vybavení a podpořila se tak revitalizace obou významných areálů v centru sídla.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP vymezuje areál zámku jako plochu smíšenou obytnou historickou (SH), a areál hospodářského dvora u ulice Nádražní jako plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV), které liberálnějšími regulativy umožňují rozmanitější soubor aktivit včetně komerčního občanského vybavení.

(P67) *V sídle Zelená prověřit možnosti posílení její ekonomické základny a oživení společenského života umístěním areálů volnočasových aktivit a služeb, které by mohly využívat dobré podmínky sídla pro rekreaci v přírodním prostředí (hotel, volnočasový areál, wellness, sportoviště, kulturní a společenské zařízení apod.).*

**ÚP požadavek splňuje.** V sídle Zelená v současné době naprosto převládá funkce bydlení. Územní plán tak v navrhovaných plochách smíšených obytných liberálnější regulací umožňuje vznik i dalších funkcí, především občanského vybavení veřejného, či komerčního. Vedle toho, že většina rozvojových ploch je zařazena do režimu ploch smíšených obytných (SZ), tak územní plán vymezuje ve strategické rozvojové ploše smíšené obytné 080a-P koncepční prvek, který explicitně stanoví podmínku v této ploše vymezit pozemek pro veřejné občanské vybavení. Územní plán se také vymezením rozvojových ploch pro sport 031-P, 032-P a 033-P na severu i jihu sídla snaží o rovnoměrné rozmístění sportovních ploch v sídle tak, aby byla dosažena jejich optimální docházková vzdálenost. ÚP na okraji sídla Zelená s vazbou na lesní masív vymezuje také plochu pro komerční občanské vybavení 020-P umožňující realizaci rozsáhlejšího areálu např. typu sportovně-rekreačního či zábavního areálu, wellness, lázeňského sanatoria či domova důchodců, který podpoří cestovní ruch na území obce.

(P68) *V sídle Zelená, západně od panelových domů, vymezit plochu pro sportoviště sloužící primárně obyvatelům sídliště.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP vymezuje plochu přestavby sportu (OS) 031-P pro vznik různých typů sportovišť (např. dětské hřiště, víceúčelová hřiště).

(P69) *V sídle Voděřady umožnit flexibilní využití větších areálů venkovských usedlostí pro obchod, služby i nerušící výrobu.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP vymezuje větší areály venkovských usedlostí v obytném sídle Voděřady jako stabilizované plochy smíšené obytné venkovské (SV), které svými regulativy umožňují liberálnější funkční využití.

(P70) *Pečlivě nastavit podmínky umístování ubytovacích zařízení na území obce vzhledem k riziku živelného rozvoje ubytoven pro pracovníky především v automobilovém průmyslu na Mladoboleslavsku. Plošnou regulací územního plánu zamezit případné prostorové segregaci takových ubytovacích zařízení. Zamezit výstavbě zaměstnaneckých ubytoven jakožto hrozby pro sociální soudržnost. Zamezit výstavbě monofunkčních obytných souborů s obdobnou funkcí zvyšující riziko nežádoucí sociálně-prostorové segregace. [čl. 15 PÚR ČR]*

**ÚP požadavek splňuje.** Ubytování je jako nepřipustné stanovené ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití umožňujících umístování nadzemních staveb.

#### A.4.4 Požadavky na rozvoj veřejných prostranství

(P71) *Vytvořit podmínky pro rehabilitaci společenské, kulturní, reprezentativní a estetické kvality prostoru centrální návsi v Luštěnicích, a to mimo jiné stanovením odpovídajícího využití významných souborů budov ohraničujících a oživujících tento prostor a návrhem na vymístění rušivých staveb uvnitř prostoru. Zohlednit při tom i záměr budoucího vymístění čerpací stanice.*

**ÚP požadavek splňuje.** Územní plán vymezuje koridor dopravy silniční 01-X pro přeložku silnice I/38 (obchvat Luštěnic), jejíž realizací bude odvedena tranzitní doprava ze sídla Luštěnice. Odvedení tranzitní dopravy z ulice Boleslavská, která tvoří hlavní urbanistickou osu sídla, umožní transformaci této osy pro intenzivnější využití lidmi (humanizaci). Humanizace hlavní urbanistické osy sídla umožní vytvořit ústřední veřejný prostor návsi obklopenou občanským vybavením, který bude plnit primárně pobytovou a společenskou funkci. S odvedením tranzitní dopravy z jádra sídla a související humanizací a kultivací návsi je spojen i záměr transformace čerpací stanice pohonných hmot na veřejnou zeleň vymezený (plocha 071-P).

ÚP dále stanoví obecné pravidlo: Stanovuje se stávající průjezdní úsek silnice I/38, ostatní úseky silnice II/275 mimo výše uvedené přeložky, jakož i silnici III/27510 stabilizovat ve svých trasách a v rámci nich připustit jejich modernizaci, homogenizaci a odstranění případných dopravních závad. Stanovuje se přitom zároveň humanizovat a dopravně zklidňovat průjezdní úseky všech silnic zástavbou sídel.

(P72) *Prověřit stav veřejných prostranství v jižní části sídla Luštěnice v okolí bytových domů, vymezit jejich systém a hierarchii a na základě toho zajistit přiměřenou ochranu veřejných prostranství dle jejich významu. Následně vyhodnotit možnosti k doplnění zástavby.*

**ÚP požadavek splňuje.** Územní plán vymezuje bytové domy v jižní části obytného sídla Luštěnice, včetně jejich okolí jako stabilizované plochy bydlení hromadného (BH). Bytové domy tvoří velké rozestupy, což vede k vysokému podílu nezastavěných částí, tedy veřejných prostranství s převahou zeleně kolem bytových domů. Je žádoucí tuto urbanistickou strukturu i do budoucna zachovat, ochránit tak kvalitu bydlení v těchto obytných souborech spočívající právě v rozvolněné urbanistické struktuře a vysokém podílu zeleně mezi domy. Regulace urbanistické struktury bytových domů v jižní a jihozápadní části sídla Luštěnice tak v zásadě neumožňuje intenzifikaci zastavění. Jako samostatné stabilizované plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně (ZV) jsou vymezené vždy centrální veřejné prostory v každé ze dvou samostatných částí obytného souboru.

(P73) *V sídle Luštěnice prověřit spojitost systému záhumenkových cest a cest po obvodu sídla, tento systém případně doplnit a navýšit tak varianty pěšího či cyklistického pohybu po obci mimo komunikace s automobilovou dopravou.*

**ÚP požadavek splňuje.** Územní plán vymezuje kolem jižní, západní a severní strany sídla Luštěnice záhumenní pás vymezený plochami změn v krajině 570-K, 571-K, 573-K, 574-K, 575-K, 576-K a 577-K, v nichž je připuštěna veřejná prostupnost. Jinak ÚP stabilizuje a chrání všechny existující cesty ve volné krajině okolo sídla Luštěnice.

(P74) *V sídle Zelená nastavit hierarchizaci a strukturaci systému veřejných prostranství. Identifikovat hlavní kompoziční osy a uzly, v návaznosti na to vymezit veřejná prostranství různých typů (náves, plácek, park apod.) a různého významu v hierarchii systému veřejných prostranství. Návrhem uspořádaného systému veřejných prostranství usměrnit budoucí rozvoj sídla do urbanisticky logické struktury.*

**ÚP požadavek splňuje.** Územní plán stanovuje na území obytného sídla Zelená systém veřejných prostranství, který ÚP vymezuje stabilizovanými plochami a plochami změn veřejných prostranství PV – veřejná prostranství a ZV – veřejná zeleň.

(P75) *Při návrhu nových veřejných prostranství navazovat na stávající veřejná prostranství a zajistit tak prostorovou spojitost systému veřejných prostranství.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP vymezuje důsledně kontinuální a spojitý systém veřejných prostranství. Uliční síť v zástavbě sídla je důsledně napojená na cestní síť v navazující volné krajině.

(P76) *Při vymezování zastavitelných ploch a ploch přestavby důsledně zajistit veřejnou prostupnost těchto ploch pro pěší a cyklistický pohyb, spojitost systému veřejných prostranství a zajistit návaznost veřejných prostranství v sídlech na veřejná prostranství (cestní síť) v navazující volné krajině okolo obce. Nevytvářet prostorově uzavřené veřejně neprostupné enklávy zástavby.*

**ÚP požadavek splňuje.** U všech nově vymezených ploch přestavby a zastavitelných ploch byla prověřena jejich vazba na stávající veřejná prostranství. V případě, že tato návaznost nebyla přímá, bylo přistoupeno k vymezení ploch pro nová veřejná prostranství.

#### A.4 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

(P77) *V rámci návrhu uspořádání krajiny vycházet ze základních požadavků stanovených v ÚAP ORP MB pro oblast krajinného rázu 28 Mladoboleslavsko, relevantních pro plánování krajiny území obce Luštěnice:*

- Zachování menších lužních lesíků podél potoků a v podmáčených depresích.
- Ochrana a péče o mokré louky a mokřady v blízkosti rybníků.
- Ochrana vegetačních prvků liniové zeleně podél vodních toků a vodních ploch jakožto důležitých prvků prostorové struktury a znaků přírodních hodnot.
- Respektování struktury zemědělské krajiny se zachováním stop historické kultivace a vztahu sídel a krajinného rámce.

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP vytváří podmínky pro ochranu primárně hydrologické funkce všech údolních niv a břehových pásem vodních toků a vodních ploch. Nivy a břehové partie vodních toků na území obce jsou dnes z velké části zcela nevhodně rozorané, orba často probíhá až na samotné břehové linie. ÚP proto vymezuje břehové partie všech vodních toků, včetně odvodňovacích kanálů, jako plochy změn v krajině krajinné zeleně (NK), které mají zajistit růst břehových porostů a mají vyloučit orbu až k břehovým liniím toků. Širší údolní nivy větších vodních toků Vlkavy a Dobrovky jsou pak mimo prvky ÚSES vymezené jako plochy změn v krajině luk, pastvin a extenzivních sadů (NZt), které umožňují pouze extenzivnější formy zemědělského hospodaření s podstatně vyšší retenční schopností, než má orná půda. ÚP stabilizuje také soustavu rybníků včetně navazujících vegetačních ploch ve Voděradech, jako významnou ekologicky stabilní přírodě blízkou oázu v jinak téměř výhradně intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině obce Luštěnice. ÚP Luštěnice přitom respektuje vysokou kvalitu zemědělské půdy na území obce a s ní související převažující intenzivní produkční funkci zemědělských ploch, zároveň však vytváří podmínky pro posílení ekologické stability těchto ploch zamezením zemědělské činnosti v nivách vodních toků, vymezeních spojitého ÚSES, doplněním ploch přírodní zeleně typu remízků, či mezí, jakož i návrhem na zahuštění sítě cest ve volné krajině, lemovaných alejemi či alespoň jednostrannými stromořadími.

(P78) *Zohlednit zařazení území obce Luštěnice do typu krajiny relativně vyvážené dle ZÚR Středočeského kraje, ke kterému se vážou následující úkoly: a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch; b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého. Implementovat tyto úkoly dle skutečných podmínek na území obce a zaměřit se především na doplnění přírodních ploch, které zvýší ekologickou stabilitu intenzivně zemědělsky využívané převažující části území obce. [čl. 219 ZÚR SČK]*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP zcela prioritně chrání lesní masiv jihozápadně od sídla Zelená. Jedná se o jedinou plochu lesa na území celé obce. Krajina obce Luštěnice je přitom charakteristická vysokou mírou zornění a využitím prakticky výhradně pro intenzivní zemědělské hospodaření. Lesní masiv je jedinou souvislou ekologicky stabilní plochou na území celé obce, a proto je důsledně chráněn před fragmentací a nežádoucími zábory. ÚP dále vytváří podmínky pro ochranu primárně hydrologické funkce všech údolních niv a břehových pásem vodních toků a vodních ploch. Nivy a břehové partie vodních toků na území obce jsou dnes z velké části zcela nevhodně rozorané, orba často probíhá až na samotné břehové linie. ÚP proto vymezuje břehové partie všech vodních toků, včetně odvodňovacích kanálů, jako plochy změn v krajině krajinné zeleně (NK), které mají zajistit růst břehových porostů a mají vyloučit orbu až k břehovým liniím toků. Širší údolní nivy větších vodních toků Vlkavy a Dobrovky jsou pak mimo prvky ÚSES vymezené jako plochy změn v krajině luk, pastvin a extenzivních sadů (NZt), které umožňují pouze extenzivnější formy zemědělského hospodaření s podstatně vyšší retenční schopností, než má orná půda. ÚP stabilizuje také soustavu rybníků včetně navazujících vegetačních ploch ve Voděradech, jako významnou ekologicky stabilní přírodě blízkou oázu v jinak téměř výhradně intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině obce Luštěnice. ÚP Luštěnice přitom respektuje vysokou kvalitu zemědělské půdy na území obce a s ní související převažující intenzivní produkční funkci zemědělských ploch, zároveň však vytváří podmínky pro posílení ekologické stability těchto ploch zamezením zemědělské činnosti v nivách vodních toků, vymezeních spojitého ÚSES, doplněním ploch přírodní zeleně typu remízků, či mezí, jakož i návrhem na zahuštění sítě cest ve volné krajině, lemovaných alejemi či alespoň jednostrannými stromořadími.

(P79) *Zpřesnit regionální prvky územního systému ekologické stability dle ZÚR SČK, a vymezit navazující prvky lokálního ÚSES přiměřeně dle Generelu ÚSES okresu Mladá Boleslav (Ing. Milena Morávková, 1998) a dle aktuální metodiky vymezení ÚSES. Přitom prověřit a zohlednit návaznost prvků ÚSES na území okolních obcí.*



**ÚP požadavek splňuje.** Na území obce Luštěnice jsou vymezeny dva lesní prvky regionální úrovně ÚSES; část regionálního biocentra RBC 1015 „Dubový les“, na území obce zasahující rozlohou 68,12 ha, a výběžek regionálního biokoridoru RBK 1224 „Strašnovský les – Dubový les“. Oba prvky regionálního ÚSES jsou stabilizované a jejich vymezení je převzato bez nutnosti upřesnění z platných ZÚR Středočeského kraje.

Všechny prvky ÚSES na regionální úrovni, vymezené v platných ZÚR Středočeského kraje, jsou v ÚP Luštěnice zpřesněny dle místních podmínek a dle parcelních hranic katastrální mapy.

*(P80) Zohlednit požadavky na ochranu přírodních hodnot, které území obce okrajově zasahují: na severu území obce registrovaný významný krajinný prvek Svárovský rybník. [ÚAP ORP MB]*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP vymezuje stabilizované plochy krajinné zeleně (NK) v rozsahu registrovaného VKP Svárovský rybník, který zasahuje na území obce v jeho severní části. Vymezení krajinných ploch zajišťuje ochranu tohoto registrovaného VKP.

*(P81) Při návrzích úprav zemědělské krajiny reflektovat charakteristiky a potřeby dané zemědělské výrobní oblasti: řepařská, s obtížnějšími půdami i vláhovými poměry – těžší, místy podmacené půdy. [ÚAP ORP MB] Na zemědělských pozemcích řešit ochranu půdy před větrnou a vodní erozí a před utužováním půdy.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP Luštěnice respektuje vysokou kvalitu zemědělské půdy na území obce a s ní související převažující intenzivní produkční funkci zemědělských ploch, zároveň však vytváří podmínky pro posílení ekologické stability těchto ploch zamezením zemědělské činnosti v nivách vodních toků, vymezeních spojitého ÚSES, doplněním ploch přírodní zeleně typu remízku, či mezí, jakož i návrhem na zahuštění sítě cest ve volné krajině, lemovaných alejemi či alespoň jednostrannými stromořadími.

*(P82) Zohlednit při návrhu řešení krajiny stanovené záplavové území na říčce Vlkava stanovené opatřeními KÚSK dne 6. 8. 2009 pod č. j. 104279/2009/KÚSK. Vytvořit podmínky pro revitalizaci dnes kanalizovaného koryta říčky Vlkavy a její nivy jako významného prvku kostry ekologické stability krajiny obce Luštěnice. Posílit retenční a akumulaci funkce nivy. Zastavitelné plochy v záplavovém území navrhnout jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. [čl. 26 PÚR ČR]*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP dále vytváří podmínky pro ochranu primárně hydrologické funkce všech údolních niv a břehových pásem vodních toků a vodních ploch. Nivy a břehové partie vodních toků na území obce jsou dnes z velké části zcela nevhodně rozorané, orba často probíhá až na samotné břehové linie. ÚP proto vymezuje břehové partie všech vodních toků, včetně odvodňovacích kanálů, jako plochy změn v krajině krajinné zeleně (NK), které mají zajistit růst břehových porostů a mají vyloučit orbu až k břehovým liniím toků. Širší údolní nivy větších vodních toků Vlkavy a Dobrovky jsou pak mimo prvky ÚSES vymezené jako plochy změn v krajině luk, pastvin a extenzivních sadů (NZt), které umožňují pouze extenzivnější formy zemědělského hospodaření s podstatně vyšší retenční schopností, než má orná půda. Niva řeky Vlkavy a potoka Dobrovky je v rozsahu záplavového území Q<sub>100</sub> ochráněna navržená k zatravnění, tak aby byla zvýšena schopnost retence vody v nivě.

*(P83) V lesích v bezprostředním kontaktu s obytnou zástavbou sídla Zelená umožnit jejich intenzivnější využití pro každodenní rekreaci.*

**ÚP požadavek splňuje.** Ve vazbě na obytné sídlo Zelená vymezuje ÚP Luštěnice plochy změn v krajině pro les rekreační (NLr), které umožňují doplnit hospodářskou a ekologickou funkci lesních pozemků i o funkci rekreační, primárně určenou pro obyvatele sídla Zelená, a tím v sídle Zelená vytvořit atraktivní rekreační zázemí.

*(P84) V zemědělsky obhospodařované části území komplexně prověřit návrh rozčlenění velkých půdních bloků (s respektem k hranicím dílčích půdních bloků) a návrh dalších opatření na zvýšení ekologické stability a estetické kvality krajiny nad rámec vymezení ÚSES, zejména v podobě návrhu přírodních enkláv, dílčích zalesnění, nových mezí, remízů a dalších ploch přírodní zeleně.*

**ÚP požadavek splňuje.** Tento ÚP navrhuje obnovu všech zaniklých historických cest, které jsou dodnes katastrovány, a které člení dnes rozsáhlé bloky orné půdy na menší bloky, ale stále dostatečně velké, umožňující racionální zemědělské hospodaření.

*(P85) Navrhnout doplnění cestní sítě, zejména vzájemných pěších a cyklistických propojení sídel obce Luštěnice a sídel na území okolních obcí. Tyto cesty důsledně opatřit doprovodnými stromořadími nebo alejemi, jakožto významného krajinného kompozičního prvku a zároveň prvku zvyšujícího uživatelský komfort cestní sítě. Tuto základní kostru cestní sítě doplnit o další cesty sloužící kromě jejich významu pro dostupnost zemědělských pozemků a protierozní funkce, i pro každodenní rekreaci obyvatel obce. Cestní síť v krajině musí umožnit realizaci rekreačních okruhů okolo obce.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP vymezuje nové cesty v krajině vhodné pro pěší turistiku a cykloturistiku, které propojují území obce Luštěnice se sousedními obcemi Dobrovice a Němčice.



ÚP Luštěnice také vytváří podmínky pro zatraktivnění volné krajiny na území obce, a to zejména zahuštěním cestní sítě doprovázené alejemi. Cílem je zvýšit prostupnost volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb, zvýšit tak atraktivitu volné krajiny pro každodenní rekreaci obyvatel obce a propojit jednotlivá obytná sídla Luštěnice, Voděřady a Zelenou.

*(P86) Po obvodu zastavěných území sídel prověřit možnosti doplnění extenzivních zemědělských ploch (zahrady, sady, záhumenky). Tím směřovat ke snižování konfliktu mezi obytnou funkcí sídel a externalitami intenzivně zemědělsky obhospodařované krajiny (prašnost, hluk, zápach při hnojení atp.) a zároveň (především u sídel Luštěnice a Voděřady) k harmoničtějšímu začlenění sídel do krajiny a k posílení venkovského obrazu sídel v krajině, který je charakteristický utopením zástavby sídel ve vzrostlé zeleni.*

**ÚP požadavek splňuje.** ÚP chrání dochované prvky historické záhumenní krajiny. ÚP Luštěnice tyto prvky stabilizuje a v případě obytného sídla Luštěnice rozvíjí tyto prvky na jižní, západní a severní straně sídla. Historicky měla záhumenní krajina funkci malých obytně-produkčních ploch, které zajišťovaly zjemnění přechodu obytných ploch do volné krajiny, která byla využívána k intenzivnímu zemědělskému hospodaření. Tuto funkci plní záhumenní krajina i dnes. Záhumenní krajina sídel Luštěnice a Voděřady slouží jako prvek oddělující primární obytnou funkci sídla před negativními důsledky intenzivního velkoformátového zemědělského hospodaření (hluk, prach, emise atp.) na zemědělských plochách, které na záhumenní krajinu navazují. V neposlední řadě plní záhumenní krajina sídel Luštěnice a Voděřady funkci ekostabilizační, rekreační, estetickou, protierozní, protipovodňovou, a také napomáhá ke zlepšování místního mikroklimatu.

ÚP vymezuje plochy změn v krajině 570-K, 571-K, 573-K, 574-K, 575-K, 576-K, 577-K pro vytvoření souvislého záhumenního pásu sadů, pastvin a drobných produkčních zahrad obalujících podél jižního, západního a severního obvodu zástavby obytné sídlo Luštěnice. Primárním účelem záhumenního pásu je prostorové oddělení obytného sídla od dnes bezprostředně sousedních intenzivně obhospodařovaných zemědělských ploch a oddělení a ochrana před negativními vlivy záměru přeložky silnice I/38 (obchvat Luštěnic).

*(P87) Prověřit vhodný režim pro rekultivaci evidovaných lokalit staré ekologické zátěže Luštěnice č. 8910001, střelnice Luštěnice č. 8910003, Kristián záložní prostor č. 8910004.*

**ÚP požadavek splňuje.** Ekologické zátěže střelnice Luštěnice č. 8910003 a Kristián záložní prostor č. 8910004 se nacházejí v místech, které ÚP vymezuje jako stabilizované plochy lesa (NL) a krajinné zeleně (NK). Tyto přírodní plochy umožňují režim, který je pro rekultivaci těchto ploch vhodný. Ekologická zátěž Luštěnice č. 8910001 se nachází v místě, které ÚP vymezuje jako plochu změny pro sport (OS). Tato ekologická zátěž bude při realizaci záměru odstraněna.

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

*(P88) Na území obce Luštěnice nejsou aktuálně v PÚR ČR nebo v ZÚR SČK vymezeny žádné záměry v časovém horizontu územních rezerv. V rámci zpracování územního plánu je třeba využít institutu rezerv v případě, že z kontextu projednávání vyplyne delší perspektiva realizace záměru, která bude nedostatečná pro jeho zařazení do režimu návrhu.*

V rámci zpracování ÚP nevyplývala potřeba využít institutu územní rezervy.

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

*(P89) Záměry na rozvoj veřejné dopravní i technické infrastruktury v zásadě vždy vymezovat jako veřejně prospěšné stavby.*

**ÚP požadavek splňuje.** Všechny nově navrhované plochy a koridory dopravní infrastruktury a technické infrastruktury jsou vymezené jako veřejně prospěšné stavby pro vyvlastnění.

*(P90) Jako veřejně prospěšné stavby vymezit přeložku silnice I/38 – obchvat Luštěnic, nové napojení výrobního areálu v sídle Zelená, doplnění sítě místních komunikací související s návrhem nových zastavitelných ploch či ploch přestavby a doplnění cestní sítě v krajině.*

**ÚP požadavek splňuje.** Koridor pro přeložku silnice I/38 je vymezený jako koridor veřejně prospěšné stavby VDK.01. Koridor pro novou komunikaci pro napojení výrobního areálu v Zelené je vymezený jako koridor veřejně prospěšné stavby VD.K02. Všechny plochy změn vymezené pro nové místní komunikace a pro nové cesty ve volné krajině jsou vymezené jako veřejně prospěšné stavby pro vyvlastnění.

*(P91) Jako veřejně prospěšná opatření určená pro vyvlastnění vymezit nefunkční části regionálních prvků ÚSES (určených k založení) zpřesněných dle platných ZÚR Středočeského kraje. [čl. 237 ZÚR SČK]*

Na území obce Luštěnic jsou prvky regionálního ÚSES zpřesněné v celém rozsahu v rozsahu stabilizovaných ploch lesa, není vymezená žádná plocha změn v krajině na zfunkčnění regionálního ÚSES.

*(P92) Jako veřejně prospěšná opatření pro vyvlastnění vymezit nefunkční části místního ÚSES určené k založení.*

**ÚP požadavek splňuje.** Všechny plochy změn v krajině vymezené pro založení nebo zfunkčnění prvků ÚSES jsou vymezené jako plochy veřejně prospěšných opatření pro vyvlastnění.

*(P93) U strategicky významných ploch veřejných prostranství a ploch veřejného občanského vybavení bude vyhodnocena vhodnost jejich zařazení mezi stavby a opatření, pro které je možné uplatnit předkupní právo. Primárně bude tato možnost vyhodnocena a projednána u čerpací stanice pohonných hmot na návsí v Luštěnicích.*

**ÚP požadavek splňuje.** Jako veřejné prostranství na předkupní právo je navržena plocha pro vymístění čerpací stanice pohonných hmot na návsí v Luštěnicích a její nahrazení plochou parku (PP01).

## **D.2. Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona**

Územní plán Luštěnice je zpracován jako invariantní.

## **D.3. Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona**

Postup dle § 51 odst. 3 stavebního zákona nebyl využit, po společném jednání bylo přistoupeno k veřejnému projednání návrhu územního plánu dle § 52 stavebního zákona.

## **D.4. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona**

Postup dle § 54 odst. 3 stavebního zákona nebyl využit.

## E. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

### E.1. Obec Luštěnice v systému osídlení

Obec Luštěnice leží v jižní části okresu Mladá Boleslav a správního obvodu ORP Mladá Boleslav, v bezprostředním zázemí města Mladá Boleslav. Mladá Boleslav je pro Luštěnice hlavním vyšším spádovým centrem osídlení, do kterého spáduje většina objemu vyjížďky do zaměstnání a za službami. Sekundárně spáduje obec Luštěnice do měst Benátky nad Jizerou a Dobrovice.

Vysoká úroveň vyjížďky z Luštěnic do vyšších spádových center osídlení, primárně do Mladé Boleslavi, ale také Benátek nad Jizerou a Dobrovice je determinovaná polohou obce Luštěnice na silnicích I/38 a II/275, které zajišťují kvalitní dopravní napojení obce Luštěnice na dálnici D10 (Praha – Mladá Boleslav – Turnov) a které zlepšují dopravní dostupnost spádových center osídlení. Časová dojížďka individuální automobilovou dopravou do Mladé Boleslavi je 16 minut, do Benátek nad Jizerou 13 minut a do Dobrovice 9 minut. Obec Luštěnice je dobře obsloužena také hromadnou autobusovou dopravou a hromadnou železniční dopravou. Luštěnice leží přímo na železniční trati Nymburk – Mladá Boleslav s pravidelnou taktovou dopravou mezi oběma městy.

Ve struktuře osídlení představují Luštěnice nejnižší hierarchickou úroveň obce, která si nevytváří své vlastní spádové území. A to i přesto, že je obec Luštěnice velmi dobře vybavena občanským vybavením (MŠ, ZŠ, pošta, zdravotní služby, dům s pečovatelskou službou, domov pro seniory, maloobchod, vybrané komerční služby ad.). Luštěnice však sousedí s obcemi, které jsou sami poměrně dobře vybavené, mají např. svoji základní školu či mateřskou školu, obchody apod. (Dobrovice, Brodce, Benátky nad Jizerou, Čachovice).

**Územní plán Luštěnice nenavrhuje žádné změny, které by směřovaly ke změně pozice obce Luštěnice ve struktuře osídlení. Rozvoj občanského vybavení je navrhován výhradě pro místní potřebu. Není navrhován ani žádný významný rozvoj pracovišť nad rámec pokrytí potřeby pro místní ekonomicky aktivní obyvatele. Návrh rozvoje pracovišť nevyvolá zásadní novou dojížďku do Luštěnic za prací a tím pádem změnu pozice obce jako významnějšího pracovištního centra.**

### E.2. Obec Luštěnice jako součást krajiny

#### E.2.1. Luštěnice v krajině

Obec Luštěnice leží na jihovýchodě geomorfologického celku Jizerské tabule. Charakter Jizerské tabule se na území obce projevuje rovinatou, intenzivně obhospodařovanou zemědělskou krajinou s typickými velkými bloky orné půdy. Monotónnost zemědělské krajiny je na jihozápadě území obce Luštěnice narušena masivem lesa, který se rozkládá mezi Zelenou, Brodciemi a Luštěnicemi a který se zařezává do obytného sídla Zelená.

Územím obce Luštěnice prochází vodní toky Vlkava a Dobrovka, které jsou se svou údolní nivou určujícím krajinně-kompozičním prvkem obce Luštěnice. Funkce nivy Vlkavy a Dobrovky je především krajinně-kompoziční, eko-stabilizační a extenzivně rekreační.

**Územní plán Luštěnice nenavrhuje žádné zásadní změny v krajině, které by mohly vést ke změně struktury krajiny jako celku, s vlivem na širší území obce.**

#### E.2.2. Návaznosti skladebných prvků ÚSES

Územní plán koordinuje návaznosti všech vymezovaných skladebných prvků ÚSES na lokální a regionální úrovni přes hranice správního území obce Luštěnice. Skladebné části ÚSES na regionální úrovni jsou na území obce Luštěnice zpřesněny v souladu s platnými ZÚR Středočeského kraje.

V následující tabulce je uveden souhrnný přehled vzájemných návazností vymezení skladebných prvků ÚSES na hranici správního území obce Luštěnice:

| sousední obec              | označení prvku ÚSES na území obce Luštěnice | označení prvku ÚSES na území sousední obce | zajištění návaznosti prvků ÚSES na hranicích obcí  |
|----------------------------|---|--|--|
| <b>Benátky nad Jizerou</b> | RBC 1015 Dubový les                         | 1015 Dubový les (RBC 23)                   | <b>ano</b>   |
| <b>Brodce</b>              | RBC 1015 Dubový les                         | -  | <b>ne</b><br>ÚPO Brodce není uveden do souladu se ZÚR Středočeského kraje<br>>> na území obce Brodce vymezit RBC v souladu s platnými ZÚR Středočeského kraje  |
|                            | RBK 1224 Strašnovský les – Dubový les       | -  | ÚPO Brodce není uveden do souladu se ZÚR Středočeského kraje<br>>> na území obce Brodce vymezit RBC v souladu s platnými ZÚR Středočeského kraje   |
|                            | LBK 259a Dubový les – Kristián              | -  | <b>ne</b><br>na území obce Brodce je v krátkém úseku přerušena kontinuita LBK 259a (jedná se o biokoridor nově navržený v ÚP Luštěnice z důvodu zajištění napojení větve lokálního biokoridoru LBK 259 na RBC 1015 vymezené v ZÚR Středočeského kraje)<br>>> vymezit na území obce Brodce krátký úsek LBK 259a                                     |
| <b>Čachovice</b>           | -   | RBC II Mladá                               | <b>ne</b><br>>> v rámci nového ÚP Čachovice, nebo změny ÚPO Čachovice nutné zpřesnit a přejmenovat regionální biocentrum dle aktuálních ZÚR Středočeského kraje  |
| <b>Dobrovice</b>           | LBK 262<br>K Pazderně – Voděradý            | LBK 219                                    | <b>ano</b>   |
| <b>Kosořice</b>            | LBK 262<br>K Pazderně – Voděradý            | -  | <b>ne</b><br>na území obce Kosořice není s ohledem na značné stáří platného ÚPO Kosořice (2006) vůbec vymezený LBK podél potoka Dobrovka<br>>> vymezit na území obce Kosořice LBK podél potoka Dobrovka  |
|                            | LBK 267<br>Voděradý – Na Křemenách          | LBC 28 Vrbina                              | <b>ne</b><br>na území obce Kosořice není s ohledem na značné stáří platného ÚPO Kosořice (2006) vymezená část LBK podél levého břehu řeky Vlkavy, aby byly parametry LBK podél řeky Vlkavy v souladu s platnou Metodikou vymezování systému ekologické stability, MŽP 2017<br>>> vymezit na území obce Kosořice LBK podél levého břehu řeky Vlkavy |
| <b>Němčice</b>             | LBK 260<br>U Němčice – Libichov             | -  | <b>ne</b><br>>> v rámci nového ÚP Němčice nutné vymezit navazující biokoridor  |
| <b>Smilovice</b>           | LBK 289 Pod Stezkami –<br>Polní rybník      | LBK 289 Újezdec                            | <b>ano</b>   |
|                            | LBC 350 Luštěnice                           | LBK 292 Vlkava, Újezdec                    | <b>ano</b>   |

### E.3. Širší dopravní vazby obce Luštěnice

Obec Luštěnice leží na křížení silnice I. třídy I/38, která je celostátním páteřním tahem procházejícím Libereckým krajem, Středočeským krajem, Krajem Vysočina a Jihomoravským krajem až na státní hranici s Rakouskem a silnice II. třídy II/275, která ve v trase Dymokury – Křinec – Mčely – Luštěnice – Horky nad Jizerou – Chotětov. Silnice I/38 napojuje obec Luštěnice na cca 7 km vzdálený EXIT 39 Bezděčín na dálnici D10 Praha – Mladá Boleslav – Turnov a zároveň na hlavní spádové centrum osídlení, město Mladá Boleslav. Luštěnice jsou na dálnici D10 napojeny také po silnici II/275, a to na EXIT 33 Brodce vzdálený cca 5 km západně od obce. Dojezdová doba individuální automobilovou dopravou po dálnici je do Mladé Boleslavi 16 minut, do Turnova 27 minut a na okraj hlavního města Prahy (Černý Most) cca 25 minut.

Obcí Luštěnice prochází celostátní jednokolejná neelektrizovaná trať č. 071 Nymburk – Mladá Boleslav. Na území obce je železniční stanice Luštěnice železniční zastávka Voděrady. Dojezdová doba hromadnou železniční dopravou do Mladé Boleslavi na hlavní nádraží je cca 15 minut, do Mladé Boleslavi do centra 25 minut a do Nymburka cca 25 minut.

Luštěnice jsou obslouženy spoji regionální hromadné autobusové dopravy na trase Lysá nad Labem – Mladá Boleslav. Dojezdová doba hromadnou autobusovou dopravou do Lysé nad Labem je cca 50 minut a do Mladé Boleslavi cca 25 minut.

**Územní plán Luštěnice vymezuje plně v souladu se ZÚR Středočeského kraje dva záměry na rozvoj dopravní infrastruktury nadmístního významu: koridor 01-X pro přeložku silnice I/38 – Obchvat Luštěnic a dále koridor 10-X pro záměr zdvojkolejnění a modernizace železniční trati č. 071 z Nymburka do Mladé Boleslavi, včetně související přeložky silnice II/275 přes území obcí Luštěnice a Smilovice. Žádné další záměry v oblasti dopravní infrastruktury, které by v nadmístních souvislostech měnily některý z dopravních systémů, ÚP Luštěnice nevymezuje.**

### E.4. Širší vazby obce Luštěnice v oblasti technické infrastruktury

Všechna tři obytná sídla obce Luštěnice (Luštěnice, Voděrady, Zelená) jsou napojena na skupinový vodovodní řad Luštěnice, do kterého je voda přiváděna z věžového vodojemu Luštěnice 200 m<sup>3</sup> (264,0/257,2 m. n. m.). Provozovatelem vodovodu jsou Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav, a.s.

Obytná sídla Luštěnice a Zelená jsou napojena na jednotnou gravitační kanalizační stoku. Kanalizace je zakončena na ČOV v obytném sídle Zelená, jejíž kapacita je 2 000 EO. Jako recipient je využíván Stružský potok. V obytném sídle Voděrady je likvidace odpadních vod řešena individuálně bezodtokovými jímkami. Provozovatelem kanalizace jsou Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav, a.s.

Řešeným územím prochází elektrické vedení VVN 110 kV. Luštěnice jsou zásobovány elektrickou energií ze sítě VN 22 kV, vycházející z rozvodny Dražice.

Síť VN je provedena mimo zastavěné území jako nadzemní, v zastavěném území převážně jako podzemní.

Územím obce prochází VTL plynovod, ze kterého je přes regulační stanici VTL plynovodu zásobována síť STL plynovodu. Síť STL plynovodu je zavedena ve všech třech sídlech obce Luštěnice (Luštěnice, Voděrady, Zelená). Plynovod zásobující obec Luštěnice je ve správě GasNet, s. r. o.

Zastavěné území Luštěnic je pokryto kabelovou telefonní sítí CETIN. Pokrytí území signálem mobilních operátorů, rozhlasu a televize je vyhovující. V území jsou lokalizována telekomunikační zařízení (základnové stanice, vysílače) Českých radiokomunikací a Telefonica O2. Územím prochází několik radioreléových tras.

Odvoz komunálního odpadu zajišťuje společnost AVE CZ Benátky nad Jizerou. Sběr tříděného odpadu včetně bioodpadu je zajištěn pomocí sběrných nádob. Sběrný dvůr je umístěn v obytném sídle Luštěnice v ulici Pod Humny, za hasičskou zbrojnicí SDH.

**Územní plán Luštěnice nevymezuje žádné záměry na změny v systému technické infrastruktury s vlivem na šitší územní vztahy.**

### E.5. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska vazeb obce Luštěnice na území sousedních obcí

Územní plán Luštěnice je koordinován z hlediska širších vztahů s rozvojovými záměry sousedních obcí. Předmětem koordinace jsou

1. záměry navrhované v ÚP Luštěnice ve vztahu k území sousedních obcí a ve vztahu k platné nebo rozpracované ÚPD sousedních obcí („zevnitř ven“)

2. záměry navrhované v platné nebo rozpracované ÚPD sousedních obcí ve vztahu k ÚP Luštěnice („z vnějšku dovnitř“).

Podkladem pro koordinaci záměrů navrhovaných v platných či rozpracovaných územních plánech sousedních obcí ve vztahu k ÚP Luštěnice jsou aktuální platné, případně rozpracované územní plány sousedních obcí včetně jejich případných platných i rozpracovaných změn.

Obcemi sousedícími se správním územím obce Luštěnice jsou: Benátky nad Jizerou, Brodce, Čachovice, Dobrovice, Kosořice, Němčice, Smilovice.

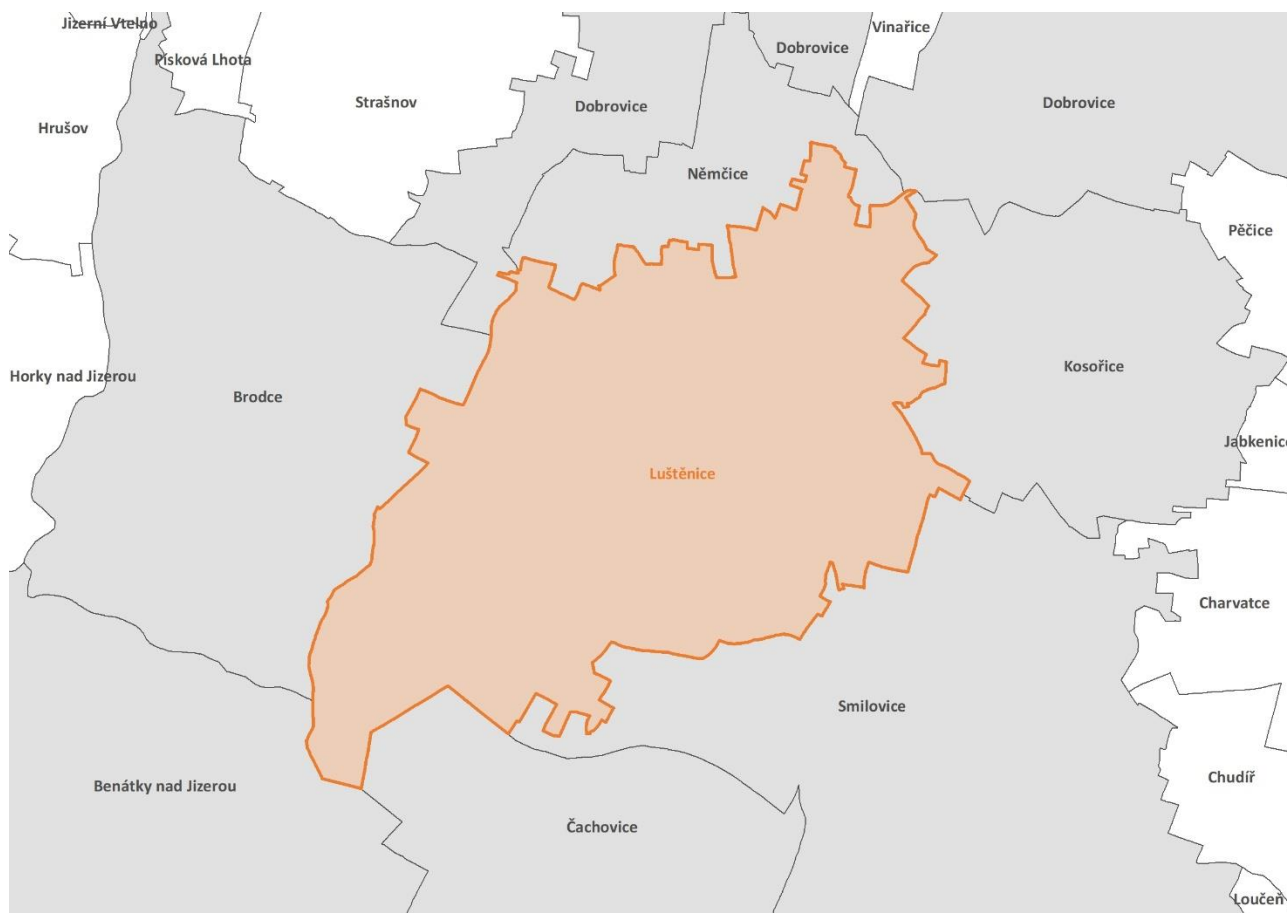


Schéma obcí sousedících s obcí Luštěnice (zdroj: vlastní kresba)

Přehled obcí sousedících se správním územím obce Luštěnice a evidence územních plánů těchto obcí<sup>1</sup> (schválené, vydané či rozpracované) jsou uvedeny v následující tabulce:

| Obec                       | územní plán                       | stav ÚP | schválení / vydání ÚP | záměr(y) ke koordinaci |
|----------------------------|-----------------------------------|---------|-----------------------|------------------------|
| <b>Benátky nad Jizerou</b> | Územní plán Benátky nad Jizerou   | platný  | 22. 10. 2014          |                        |
|                            | Změna č. 1 ÚP Benátky nad Jizerou | platná  | 10. 4. 2018           | <b>ano*</b>            |
|                            | Změna č. 2 ÚP Benátky nad Jizerou | platná  | 10. 4. 2018           |                        |
| <b>Brodce</b>              | Územní plán obce Brodce           | platný  | 12. 1. 2004           |                        |
|                            | Změna č. 1 ÚPO Brodce             | platná  | 8. 12. 2005           |                        |
|                            | Změna č. 2A ÚPO Brodce            | platná  | 15. 2. 2010           | <b>ano**</b>           |
|                            | Změna č. 3 ÚPO Brodce             | platná  | 7. 6. 2010            |                        |
|                            | Změna č. 4 ÚPO Brodce             | platná  | 16. 9. 2017           |                        |
|                            | Změna č. 5 ÚPO Brodce             | platná  | 29. 10. 2018          |                        |

<sup>1</sup> dle evidence ÚÚR ke dni 31. 7. 2021, [www.uur.cz/iLAS/iLAS.asp](http://www.uur.cz/iLAS/iLAS.asp)



| Obec      | územní plán                               | stav ÚP                              | schválení / vydání ÚP | záměr(y) ke koordinaci |
|-----------|---|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Čachovice | Územní plán obce Čachovice s částí Struhy | platný                               | 23. 8. 2003           |                        |
|           | Změna č. 1 ÚPO Čachovice                  | platná                               | 20. 12. 2006          | ne                     |
|           | Změna č. 2 ÚPO Čachovice                  | platná                               | 31. 7. 2013           |                        |
| Dobrovice | Územní plán Dobrovice                     | platný                               | 21. 6. 2016           | ano                    |
|           | Změna č. 1 ÚP Dobrovice                   | 07/2020 – návrh pro společné jednání | -                     | ne                     |
| Kosořice  | Územní plán obce Kosořice                 | platný                               | 1. 9. 2006            | ano                    |
|           | Územní plán Kosořice                      | 01/2020 – návrh zadání               | -                     | -                      |
| Němčice   | -   | -                                    | -                     | -                      |
| Smilovice | Územní plán Smilovice                     | platný                               | 24. 1. 2018           | ano***                 |
|           | Změna č. 1 ÚP Smilovice                   | platná                               | 18. 5. 2019           |                        |

kurzívou – rozpracované územní plány nebo změny územních plánů

\* koordinace je provedena ve vztahu k Úplnému znění ÚP Benátky nad Jizerou po Změnách č. 1 a 2

\*\*koordinace je provedena ve vztahu k Úplnému znění ÚPO Brodce po Změnách č. 1, 2A, 3, 4 a 5

\*\*\*koordinace je provedena ve vztahu k Úplnému znění ÚP Smilovice po Změně č. 1

Přehled stavu územních plánů sousedních obcí (schválené, vydané či rozpracované), stav k 15. 11. 2020

### E.5.1. Koordinace s územím města Benátky nad Jizerou

#### Koordinace záměrů ÚP Luštěnice

|  |  |
|--|--|
| záměr ÚP Luštěnice vyžadující koordinaci | vyhodnocení koordinace s ÚP Benátky nad Jizerou – Úplným znění po Změnách č. 1 a č. 2 návaznost v ÚP Benátky nad Jizerou |
| <b>RBC 1015 Dubový les</b>               | <b>koordinace je zajištěna</b><br>1015 Dubový les (RBC 23)   |

#### Koordinace záměrů ÚP Benátky nad Jizerou – Úplné znění po Změnách č. 1 a 2

|  |  |
|--|--|
| záměr ÚP Benátky n. J. vyžadující koordinaci | vyhodnocení koordinace s ÚP Luštěnice návaznost v ÚP Luštěnice |
| <b>1015 Dubový les (RBC 23)</b>              | <b>koordinace je zajištěna</b><br>RBC 1015 Dubový les          |

### E.5.2. Koordinace s územím obce Brodce

#### Koordinace záměrů ÚP Luštěnice

|  |   |
|--|---|
| záměr ÚP Luštěnice vyžadující koordinaci     | vyhodnocení koordinace s ÚPO Brodce – Úplným zněním po změnách č. 1, 2A, 3, 4 a 5 návaznost v ÚPO Brodce  |
| <b>RBC 1015 Dubový les</b>                   | <b>koordinace není zajištěna</b><br>ÚPO Brodce není uveden do souladu se ZÚR Středočeského kraje<br>>> na území obce Brodce vymezit RBC v souladu s platnými ZÚR Středočeského kraje  |
| <b>RBK 1224 Strašnovský les – Dubový les</b> | <b>koordinace není zajištěna</b><br>ÚPO Brodce není uveden do souladu se ZÚR Středočeského kraje<br>>> na území obce Brodce vymezit RBK v souladu s platnými ZÚR Středočeského kraje  |
| <b>LBK 259a Dubový les – Kristián</b>        | <b>koordinace není zajištěna</b><br>na území obce Brodce je v krátkém úseku přerušena kontinuita LBK 259a (jedná se o biokoridor nově navržený v ÚP Luštěnice z důvodu zajištění napojení větve lokálního biokoridoru LBK 259 na RBC 1015 vymezené v ZÚR Středočeského kraje)<br>>> vymezit na území obce Brodce krátký úsek LBK 259a |

### Koordinace záměrů ÚPO Brodce – Úplné znění po změnách č. 1, 2A, 3, 4 a 5

Jediný záměr na území obce Brodce vyžadující koordinaci s územím obce Luštěnice je regionální ÚSES. **Současně platný ÚPO Brodce není uveden do souladu se ZÚR Středočeského kraje**, a proto v něm není vymezen regionální ÚSES v souladu se ZÚR. ÚP Luštěnice vymezuje regionální ÚSES plně v souladu se ZÚR Středočeského kraje, a proto není zajištěna návaznost regionálního ÚSES na hranci obcí Luštěnice a Brodce.

>> Územní plán Brodce musí být uveden do souladu se ZÚR Středočeského kraje v rozsahu vymezení regionálního ÚSES.

### E.5.3. Koordinace s územím obce Čachovice

#### Koordinace záměrů ÚP Luštěnice

ÚP Luštěnice nevymezuje žádné záměry s nároky na koordinaci s územím obce Čachovice.

#### Koordinace záměrů ÚPO Čachovice ve znění Změn č. 1 a č. 2

ÚPO Čachovice ve znění jeho Změn č. 1 a č. 2 nevymezuje žádné záměry s nároky na koordinaci s územím obce Luštěnice.

### E.5.4. Koordinace s územím města Dobruvice

#### Koordinace záměrů ÚP Luštěnice

| záměr ÚP Luštěnice vyžadující koordinaci | vyhodnocení koordinace s ÚP Dobruvice návaznost v ÚP Dobruvice  |
|--|---|
| LBK 262<br>K Pazderně –<br>Voděradý      | <b>koordinace je zajištěna</b><br>LBK 219   |
| zastavitelná plocha PV<br>050-Z          | <b>koordinace není zajištěna</b><br>na území města Dobruvice není vymezena návazná plocha pro novou cestu<br>>> <b>vymezit na území města Dobruvice plochu pro obnovení zaniklé historické cesty navazující na plochu 050-Z</b> |
| koridor dopravy<br>železniční 10-X       | <b>koordinace je zajištěna</b><br>plocha dopravní infrastruktury – železniční D02   |

#### Koordinace záměrů ÚP Dobruvice

| záměr ÚP Dobruvice vyžadující koordinaci              | vyhodnocení koordinace s ÚP Luštěnice návaznost v ÚP Luštěnice    |
|---|---|
| LBK 219   | <b>koordinace je zajištěna</b><br>LBK 262 K Pazderně – Voděradý   |
| plocha dopravní<br>infrastruktury –<br>železniční D02 | <b>koordinace je zajištěna</b><br>koridor dopravy železniční 10-X |

#### Koordinace záměrů rozpracované Změny č. 1 ÚP Dobruvice – návrh pro společné jednání

Rozpracovaná Změna č. 1 ÚP Dobruvice nevymezuje žádné záměry s nároky na koordinaci s územím obce Luštěnice.

### E.5.5. Koordinace s územím obce Kosořice

#### Koordinace záměrů ÚP Luštěnice

| záměr ÚP Luštěnice vyžadující koordinaci | vyhodnocení koordinace s ÚPO Kosořice návaznost v ÚPO Kosořice  |
|--|---|
| LBK 262<br>K Pazderně –<br>Voděradý      | <b>koordinace není zajištěna</b><br>na území obce Kosořice není s ohledem na značné stáří platného ÚPO Kosořice (2006) vůbec vymezený LBK podél potoka Dobrovka<br>>> <b>vymezit na území obce Kosořice LBK podél potoka Dobrovka</b> |

| <i>záměr ÚP Luštěnice<br/>vyžadující koordinaci</i> | <i>vyhodnocení koordinace s ÚPO Kosořice<br/>ná vaznost v ÚPO Kosořice</i>   |
|---|--|
| <b>LBK 267<br/>Voděradý – Na<br/>Křemenách</b>      | <b>koordinace není zajištěna</b><br>na území obce Kosořice není s ohledem na značné stáří platného ÚPO Kosořice (2006) vymezená část LBK podél levého břehu řeky Vlkavy, aby byly parametry LBK podél řeky Vlkavy v souladu s platnou Metodikou vymezení systému ekologické stability, MŽP 2017<br>>> <b>vymezit na území obce Kosořice LBK podél levého břehu řeky Vlkavy</b> |
| <b>koridor dopravy<br/>železniční 10-X</b>          | <b>koordinace není zajištěna</b><br>na území obce Kosořice není vůbec vymezený koridor pro zvojkolejnění železniční trati č. 071, ÚPO Kosořice není uveden do souladu s platnými ZÚR Středočeského kraje<br>>> <b>vymezit na území Kosořice koridor pro zvojkolejnění železniční trati č. 071, v souladu se ZÚR Středočeského kraje</b>  |

### Koordinace záměrů ÚPO Kosořice

| <i>záměr ÚPO Kosořice<br/>vyžadující koordinaci</i> | <i>vyhodnocení koordinace s ÚP Luštěnice<br/>ná vaznost v ÚP Luštěnice</i> |
|---|--|
| <b>LBC 28 Vrbina</b>                                | <b>koordinace je zajištěna</b><br>LBK 267 Voděradý – Na Křemenách          |

### E.5.6. Koordinace s územím obce Němčice

Obec Němčice nemá žádný územní plán.

### E.5.7. Koordinace s územím obce Smilovice

#### Koordinace záměrů ÚP Luštěnice

| <i>záměr ÚP Luštěnice<br/>vyžadující koordinaci</i> | <i>vyhodnocení koordinace s ÚP Smilovice – Úplné znění po Změně č. 1<br/>ná vaznost v ÚP Smilovice – Úplné znění po Změně č. 1</i>  |
|---|---|
| <b>LBK 289 Pod Stezkami<br/>– Polní rybník</b>      | <b>koordinace je zajištěna</b><br>LBK 289 Újezdec   |
| <b>LBC 350 Luštěnice</b>                            | <b>koordinace je zajištěna</b><br>LBK 292   |
| <b>plocha přestavby PV<br/>065-P</b>                | <b>koordinace je zajištěna</b><br>plocha přestavby občanského vybavení P01 – plocha přestavby veřejného prostranství 065-P je v ÚP Luštěnice vymezená pro dopravní napojení plochy přestavby občanského vybavení P01 vymezené v ÚP Smilovice  |
| <b>plocha přestavby DS<br/>090-P</b>                | <b>koordinace není zajištěna</b><br>na území obce Smilovice není vymezeno pokračování plochy dopravy silniční pro přeložku silnice II/275 podél železniční tratě č. 071 jako součást navrhovaného mimoúrovňového křížení silnice II/275 s železniční trati č. 071<br>>> <b>vymezit na území obce Smilovice pro přeložku silnice II/275 podél železniční trati</b> |
| <b>koridor dopravy<br/>silniční 01-X</b>            | <b>koordinace je zajištěna</b><br>koridor obchvat I/38  |
| <b>koridor dopravy<br/>silniční 02-X</b>            | <b>koordinace není nutná</b><br>koridor 02-X je v ÚP Luštěnice vymezen pro komunikaci, které bude celá umístění na území obce Luštěnice   |
| <b>koridor dopravy<br/>železniční 10-X</b>          | <b>koordinace je zajištěna</b><br>koridor zvojkolejnění trati   |
| <b>koridor technické<br/>infrastruktury 30-X</b>    | <b>koordinace není nutná</b><br>koridor 30-X pro výtlačné kanalizační potrubí je ukončen na hranici obcí Luštěnice a Smilovice, po níž probíhá stávající kanalizační řad mezi ČOV Luštěnice a ČOV Zelená  |

**Koordinace záměrů ÚP Smilovice – Úplné znění po Změně č. 1**

| záměr ÚP Smilovice<br>vyžadující koordinaci                  | vyhodnocení koordinace s ÚP Luštěnice<br>návaznost v ÚP Luštěnice  |
|--|--|
| <b>LBK 289 Újezdec</b>                                       | <b>koordinace je zajištěna</b><br>LBK 289 Pod Stezkami – Polní rybník  |
| <b>plocha přestavby občanského vybavení (OV) P01</b>         | <b>koordinace není nutná</b><br>plocha je v ÚP Smilovice vymezená pro rozvoj veřejného občanského vybavení na území obce Smilovice (v rámci ÚP Luštěnice je vymezená plocha veřejného prostranství 065-P pro dopravní napojení plochy P01 vymezené v ÚP Smilovice) |
| <b>plocha přestavby lehké výroby a skladování (VL) P05</b>   | <b>koordinace je zajištěna</b><br>stabilizovaná plocha výroby lehké (VL)   |
| <b>koridor obchvat I/38</b>                                  | <b>koordinace je zajištěna</b><br>koridor dopravy silniční 01-X  |
| <b>LBK 292</b>   | <b>koordinace je zajištěna</b><br>LBC 350 Luštěnice  |
| <b>koridor zdvoukolejnění trati</b>                          | <b>koordinace je zajištěna</b><br>koridor dopravy železniční 10-X  |
| <b>koridor silnice II. třídy</b>                             | <b>koordinace není nutná</b><br>přeložka silnice II/275 je dle platných ZÚR Středočeského kraje plánovaná na území obce Smilovice  |
| <b>zastavitelná plocha výroby drobné a řemeslné (VD) Z13</b> | <b>koordinace je zajištěna</b><br>stabilizovaná plocha výroby lehké (VL)   |

## F. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Součástí výčtu záležitostí nadmístního významu jsou výhradně záměry, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí, popřípadě více krajů (ekvivalent výkladu pojmu „plocha nadmístního významu“ dle § 2 odst. 1 písm. h) stavebního zákona), a které zároveň nejsou předmětem řešení ZÚR Středočeského kraje.

Součástí výčtu záležitostí nadmístního významu mají být pouze tyto charakteristiky záměrů

1. záměry, které by s ohledem na jejich význam, rozsah nebo využití měly být předmětem řešení ZÚR a nejsou
2. záměry, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí nad rámec území obcí, které bezprostředně sousedí s řešeným územím

pozn. koordinace záměrů majících vliv výhradně na území bezprostředně sousedících obcí (typicky např. rozvojové plochy malého plošného rozsahu vymezené na hranici řešeného území) je zajištěna účastí sousedních obcí v rámci společného jednání o návrhu ÚP dle § 50 odst. 2 stavebního zákona a v rámci veřejného projednání návrhu ÚP dle § 52 odst. 1 stavebního zákona.

Územní plán Luštěnice nevymezuje žádný záměr nadmístního významu, který není řešen v ZÚR Středočeského kraje ve znění jejich platných Aktualizací č. 1 a č. 2.

## G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

### Výklad pojmů

#### k § 001

Řada pojmů běžně užívaných v oboru územního plánování postrádá dlouhodobě svůj jednoznačný, nezpochybnitelný, výklad, kodifikovaný v obecně závazných právních předpisech. Při běžné komunikaci odborníků, resp. při uvádění pojmů v nezávazných dokumentech či při verbální komunikaci, je možné se obvykle spolehnout na obecně uznávaný výklad, zaužívanost, takových pojmů. V procesu rozhodování v území na základě územního plánu se však úřady státní správy neobejdou bez jednoznačného výkladu všech pojmů užívaných v závazné části územního plánu.

Pro účely ÚP Luštěnice jsou definovány vybrané pojmy, jejichž výklad není explicitně stanoven v platné legislativě a jejichž výklad by mohl být zdrojem nedorozumění a případně také účelových dezinterpretací. Definici jednotlivých pojmů je třeba vykládat vždy v kontextu celého ustanovení či regulativu. V odůvodnění jednotlivých definic v této části jsou obsažena jen základní východiska pro formulaci předmětné definice.

Veškeré pojmy definované pro účely ÚP Luštěnice jsou v souladu s platnou legislativou, zejména pak s terminologií stavebního zákona. Obecné pojmy zákona upřesňují tak, aby lépe odpovídaly reálným podmínkám na území obce Luštěnice. Definice a výklad pojmů vycházejí z praktických poznatků z územně plánovací praxe, z oborových metodických pomůcek, norem a dalších veřejně dostupných oborových zdrojů nad rámec platné legislativy.

#### a) Administrativa

Tento pojem je podrobně definován z důvodu specifčnosti činností, které lze do této množiny zahrnout. Administrativu nelze jednoznačně podřadit do občanského vybavení, neboť ne vždy jde o službu vykonávanou v přímém kontaktu s klienty. Naopak často může jít o podpůrnou a doprovodnou činnost související s jinými druhy aktivit. Administrativní prostory tak mohou být součástí např. výrobních či sportovních areálů.

#### b) Drobná architektura

Pojem využitý v ÚP z důvodu agregované regulace většího souboru staveb, které mají určité společné vlastnosti. Předně jsou umísťovány zpravidla do veřejných prostranství, popř. v návaznosti na ně. V těchto prostranstvích slouží především tomu, že zvyšují estetickou a uživatelskou hodnoty ploch, do kterých jsou umísťovány. Právě optikou tohoto kritéria musí být budoucí záměry posuzovány. Veřejná prostranství je třeba chránit před nevhodnou zástavbou a nesmí do nich být tak umísťovány objekty samoučelné. Tedy objekty, které sami pro svůj provoz pouze využívají výhodné polohy na veřejném prostranství, ale jejichž hlavním účelem není zvýšení uživatelské hodnoty takového prostranství (typicky nežádoucími prvky ve veřejných prostranstvích jsou nejrůznější reklamní poutače apod.).

#### c) Drobná a řemeslná výroba

Kategorie aktivit, jejíž definice slouží k odlišení od výroby lehké. Zatímco u lehké výroby se předpokládá vysoko objemová produkce vyžadující kapacitní dopravní infrastrukturu schopnou obsloužit plochy s přípustnou lehkou výrobou intenzivní kamionovou dopravou, drobná a řemeslná výroba takové nároky nevyvolává. Mantinely pro drobnou a řemeslnou výrobu určuje právě její vliv na okolí. Nemůže dosahovat takové intenzity, aby zásadně přitížila (v porovnání se současným stavem) stávající dopravní infrastrukturu v jejím okolí. Ať už jde o její zásobování vstupními surovinami, dopravu finálních produktů, nebo dojížděku zaměstnanců.

#### d) Drobné doplňkové stavby

Pojem využitý v ÚP z důvodu agregované regulace většího souboru staveb, které mají dva hlavní společné znaky. Prvním znakem je jejich podružná hmota vůči hlavní stavbě, pokud je hlavní stavba již na pozemku přítomna. Druhým znakem je účel stavby, kterým není samotné hlavní, přípustné či podmíněně přípustné využití plochy. Drobné doplňkové stavby slouží k provádění souvisejících aktivit navázaných hlavně na provoz a údržbu pozemku a hlavní stavby. Jestliže je tedy hlavní stavbou na pozemku rodinný dům, drobnou doplňkovou stavbou může být garáž, neboť garážování auta je aktivitou související s provozem rodinného domu, tedy s naplněním hlavní funkce pozemku, a to bydlení. Pokud by do plochy pro bydlení byl umístěn jakožto dominantní stavba parkovací dům, nejde v tom případě o drobnou doplňkovou stavbu, neboť parkování v tak velkém rozsahu nemůže být aktivitou pouze zajišťující provoz pozemku, resp. hlavní stavby na ní stojící. Parkovací dům tak potom bude stavbou hlavní. Toto rozlišení má smysl při aplikaci prostorové regulace, kde se požadavky na umístění staveb často vztahují pouze na hlavní stavby.



**e) Drobné objekty občanského vybavení**

Pojem využitý v ÚP z důvodu agregované regulace většího souboru staveb, které mají dva hlavní společné znaky. Prvním znakem je jejich umístování zpravidla do veřejných prostranství, popř. v přímé návaznosti na ně. Druhým znakem je jejich podružná hmota a s tím související omezená kapacita jejich provozu. Drobný objekt občanského vybavení nemůže poskytovat komplexní služby, jeho omezené prostory stačí k poskytování pouze dílčího, velmi úzkého sortimentu zboží či služeb (typicky drobné občerstvení, trafika, informační stánek, malá cukrárna či kavárna apod.). Z toho důvodu je zpravidla umístován přímo do místa, kde lze poptávku po předemném konkrétním sortimentu očekávat z povahy samotného místa.

**f) Dvojdům / řadové domy**

Definice sloužící k zamezení spekulativního zneužívání definice rodinného domu uvedené v § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., která připouští v rodinném domě až tři samostatné byty. V rodinném domě s více byty jsou tyto byty uspořádány zpravidla tak, že spolu sdílí společné prostory, užívají společnou zahradu, mají jen jeden vjezd na pozemek apod. Takovýto – byt objemnější – rodinný dům může zapadat do standardní zástavby rodinných domů. Oproti tomu řadové domy mají zásadně jiný charakter, když vedou k vytvoření menších pozemků a zahušťují zástavbu do takové míry, která může být už v některých plochách nežádoucí.

**g) Hlavní stavba**

Definice hlavní stavby je odvozena ze stejných východisek jako definice drobné doplňkové stavby. Důvodem zavedení pojmu „hlavní stavba“ je jednoznačně odlišit režim staveb na pozemku, které zahrnují hlavní (tedy převládající) anebo přípustné či podmíněně přípustné využití a staveb ostatních, které hlavní, přípustné anebo podmíněně přípustné využití pouze účelově doplňují a slouží naplnění potřeb hlavního, přípustného či podmíněně přípustného využití v ploše, resp. na pozemku.

**h) Lehká výroba**

Definice lehké výroby je odvozena ze stejných východisek jako definice drobné a řemeslné výroby. Důvodem pro zavedení definice lehké výroby, resp. drobné řemeslné výroby, je odlišit charakteristické územní nároky (nároky na dopravní obslužnost, na technické vybavení, na objemy staveb, na krajinu ad.) různých druhů výrobních aktivit.

**i) Nadzemní podlaží**

Definice vychází z normy ČSN 73 4301 – *Obytné budovy*. Při regulaci výšky počtem podlaží je třeba zabránit spekulativnímu vydávání nadzemních podlaží za podlaží podzemní. Tato exaktní definice tomu zabraňuje, když jednoznačně stanoví, nakolik stačí, aby bylo podlaží po svém obvodu nad úroveň terénu, aby šlo již o podlaží nadzemní.

**j) Občanské vybavení veřejné**

Definice vycházející ze stavebního zákona, a to jeho definice veřejné infrastruktury. Východiskem pro specifickou definici v ÚP je odlišnost veřejného občanského vybavení jakožto podmnožiny občanského vybavení. V použitém ustanovení stavební zákon definuje právě tuto specifickou podmnožinu občanského vybavení, a to jako jeden z prvků veřejného vybavení (spolu s dopravní a technickou infrastrukturou a veřejnými prostranstvími). Pojem občanské vybavení bez dalšího přívlastku má nicméně širší význam a zahrnuje i klasické komerční provozy, jako jsou obchody, služby, zábavní zařízení, restaurace apod. U některých ploch je vhodné, ve veřejném zájmu, fixovat jejich využití pouze na podmnožinu veřejného občanského vybavení.

**k) Občanské vybavení**

Definice občanského vybavení je odvozena ze stejných východisek jako definice veřejného občanského vybavení. Na rozdíl od občanského vybavení veřejného zahrnuje pojem občanské vybavení celé široké spektrum občanského vybavení, a to včetně občanského vybavení komerčního, tedy občanského vybavení, které není zřizované ve veřejném zájmu primárně za účelem poskytování některé z veřejných služeb, ale které je zřizované za primárním účelem zisku (typicky obchod, veřejné stravování, komerční služby jako jsou finanční, pojišťovací či právní a poradenské služby atp.)

**l) Objekty drobného obchodu, služeb a administrativy**

Pojem, který napomáhá liberalizovat režim ploch určených primárně pro bydlení, aniž by ohrozil hlavní, tedy obytnou funkci takovýchto ploch. Umístění objektu určeného primárně pro provoz obchodu, poskytování služeb či provádění administrativních činností v zásadě nemusí představovat pro svoje okolí v obytné ploše žádný problém. A to ani v případě, že jde o objekt srovnatelně hmotný/objemný, jako jsou rodinné domy v jeho okolí. Aby bylo minimalizováno

riziko, že provoz takového objektu bydlení v okolí ohrozí, je stanoven omezující parametr zaměřující se na dopravní obsluhu takového objektu. Použitý výraz „násobně větší dopravní zátěž“ navádí správní orgán k přesnějšímu řešení hraničních otázek. Bude-li takový objekt umístěn na obytnou ulici napojující cca 20 rodinných domů (tzn. zatíženou cca 40 jízdami osobních automobilů v obou směrech denně), provoz s očekávaným počtem klientů (zaměstnanců, dodavatelů) v řádu několika desítek denně jsou ještě akceptovatelné.

#### m) Podíl nezastavěné části stavebního pozemku

Pojem využitý v prostorové regulaci, zajišťující žádoucí míru nezastavěnosti pozemků v jednotlivých plochách. Podíl se liší dle jednotlivých druhů ploch, a to dle přípustnosti vyšší či nižší hustoty zástavby. Důvodem pro zavedení pojmu je v zásadě umožnit regulovat různé hustoty zástavby, resp. zajistit ve vybraných plochách vyšší podíl vegetace na rostlém terénu a s tím související vyšší schopnost vsaku/retence srážkových vod atp.

#### n) Podlažnost

Pojem sloužící k přesné aplikaci výškové regulace využívající stanovení maximálního počtu podlaží. Jeho definice především řeší situace u staveb, jejichž podlažnost se liší v různých místech stavby. Taková situace nastává typicky u staveb umístěných na sklonitém terénu. Zatímco na vyšší části pozemku může být spodní podlaží zcela podzemní, v nižší části pozemku je toto podlaží klesajícím terénem postupně odkryto, a nakonec tak může splnit definici nadzemního podlaží. V takových případech je relevantní podlažnost na té straně budovy, která je orientována k přilehlému veřejnému prostranství. Pokud tedy pozemek klesá směrem od ulice, je přípustné, aby stavba měla na straně vzdálenější od ulice (na straně neorientované do ulice, ale např. do vnitrobloku či do zahrady) větší podlažnost, než je stanovená maximální podlažnost. Pochopitelně je nepřipustné, aby byla hmota staveb navyšována přesáhnutím podlažnosti bez zjevné souvislosti s tvarem terénu. Tedy že by např. bylo na straně domu vzdálenější od přilehlého veřejného prostranství nastaveno ustoupené podlaží již přesahující stanovenou maximální podlažnost.

#### o) Podkroví

Liberálně pojatá definice podkroví umožňující i navýšená podkroví, která na podstatné části podlahové plochy splňují požadavky na minimální světlou výšku podlaží. Tato definice odpovídá současným trendům výstavby a zároveň napomáhá k zachování venkovského charakteru zástavby. Tím, že umožňuje stavět domy s komfortně využitelným podkrovím, vede k efektivnějšímu využití pozemků umístěním vícepodlažní stavby a zároveň neodrazuje od využívání šikmých střech.

#### p) Přidružená nerušící výroba

Definice výrobních činností, které jsou podmíněčně přípustné v plochách bydlení, a z toho důvodu je nutné jejich přísnější vymezení. Zásadním znakem je objem prostorů, který tento typ výrobních činností vyžaduje. Pokud jde o přidruženou nerušící výrobu v plochách bydlení, musí tento objem odpovídat okolním stavbám pro bydlení. Takovéto omezení ochraňuje urbanistickou strukturu zástavby v ploše, a zároveň výrazně omezuje intenzitu činnosti na řemeslné, dílenské provozy, bez využití objemných technologií.

#### q) Přístřešek

Typ stavby, který může nabývat mnoha forem a účelů. Vzhledem k tomu, že tímto územním plánem je jeho umístění připuštěno ve většině ploch vymezených v nezastavěném území, bylo nutné zamezit zneužívání tohoto pojmu pro umístění staveb určených pro činnosti, které obecně nejsou v nezastavěném území přípustné (typicky jde o bydlení, pobytovou rekreaci, trvalé skladování plodin či trvalé ustájení zvířat).

#### r) Původní terén

Pojem využitý v rámci výškové regulace a zabraňující nepřiměřeným terénním úpravám a následně nevhodnému umístění staveb na uměle navýšený terén. Při posuzování toho, zda stavba splnila absolutní výškovou regulaci stanovenou v metrech, musí správní orgán zohlednit i projektované terénní úpravy. Pokud terénní úpravy nejsou součástí projektu a byly provedeny bez správního řízení (na základě § 80 odst. 3 písm. a) stavebního zákona), i takové terénní úpravy musí být správním orgánem při posuzování výšky zohledněny.

#### s) Související dopravní infrastruktura

V rámci nastavení režimu přípustnosti jednotlivých systémů dopravní infrastruktury (DI) a technické infrastruktury (TI) bylo využito rozdělení na dvě kategorie – související dopravní a technická infrastruktura a dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů. Oba pojmy je třeba vykládat ve vzájemné souvislosti. Ze vztahu obou kategorií je zřejmá dělící hranice, která by měla být při umístění jednotlivých systémů DI a TI respektována.

**t) Související technická infrastruktura**

Definice související technické infrastruktury je odvozena ze stejných východisek jako definice související dopravní infrastruktury.

**u) Stavební čára**

- **Závazná stavební čára**
- **Nezávazná stavební čára**

Definice jednoho ze základních urbanistických nástrojů regulace výstavby. V měřítku ÚP není možné stavební čáru přímo vymezovat, tedy zakreslovat a kótovat ve výkresové části dokumentace (s výjimkou těch případů, kdy je schváleno pořízení ÚP s prvky regulačního plánu a kde je využití nástroje explicitního vymezení stavební čáry schváleno). Při stanovení prostorové regulace i v ÚP bez prvky regulačního plánu nicméně může být tento parametr využit s tím, že až v navazujících řízeních je správní orgán povinen stavební čáru v území konkrétně nalézat a umístění posuzované stavby vůči ní porovnávat.

**v) Ustupující podlaží**

Definice vychází z východiska, že ustupující podlaží by mělo obdobně jako šikmá střecha stavbu směrem vzhůru objemově/hmotově zmenšovat. Ustupující podlaží je definováno ustoupením na min. 60 % obvodu stavby, aby bylo skutečně dosaženo záměru hmotově stavbu směrem nahoru odlehčit. U blokové zástavby postačí, aby bylo toto odlehčení provedeno pouze ze strany průčelí staveb orientovaných směrem k veřejnému prostranství.

**w) Uživatelé plochy**

Pojem využitý pro stanovení kapacit vybraných staveb a zařízení, a to na základě stanovení okruhu jeho uživatelů. Pojem je třeba vykládat s ohledem na stav plochy před posuzovanou stavební akcí. Jestliže je tedy v plochách bydlení přípustné umísťovat sportoviště sloužící zejména uživatelům dané plochy, jde o uživatele plochy ještě před realizací tohoto sportoviště (tedy stávající obyvatele plochy, jejich návštěvníky apod.). Pochopitelně nelze do této plochy umísťovat obecní stadion s tím, že uživatelé plochy budou po jeho umístění právě všichni občané obce navštěvující obecní stadion. V případě, že je plocha doposud stavebně z větší části nevyužita, je třeba vycházet z předpokládaných uživatelů, bude-li zastavěna v souladu s hlavním využitím plochy.

**x) Venkovský charakter zástavby**

Komplexní definice charakteru a struktury venkovské zástavby upravená pro kontext obce Luštěnice. Aniž by bylo nutné využívat číselné regulativy, mnohdy v měřítku ÚP neflexibilní a vyvolávající nepřiměřené tvrdosti regulace, navádí použití tohoto pojmu a jeho definice správní orgány k přesnějšímu posuzování staveb z pohledu jejich souladu s okolní zástavbou. Jednotlivé rozepsané znaky mohou být novodobou zástavbou modifikovány či parafrázovány, nicméně neměly by být v jejich celkovém kontextu takovou zástavbou zcela ignorovány či dokonce popřeny.

**y) Veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů**

Definice veřejné dopravní a technické infrastruktury nadřazených systémů je odvozena ze stejných východisek jako definice související dopravní infrastruktury. Důvodem zavedení pojmu je odlišit různé hierarchické úrovně technické infrastruktury, zejména pak dvě základní hierarchické úrovně, kterými jsou na jedné straně systémy technické infrastruktury sloužící toliko pro zabezpečení a pokrytí potřeb daného území (v případě územního plánu pro pokrytí potřeb dané obce, či dokonce jen pro pokrytí potřeb jednotlivého sídla) a na straně druhé systémy technické infrastruktury procházející daným územím, nicméně sloužící pro převedení tranzitních potřeb přes území více obcí, okresů, krajů či dokonce více států (typicky vedení velmi vysokého či zvláště vysokého elektrického napětí, tranzitní plynovody, ropovody a jiné produktovody, tranzitní vodovody, radioreléové signály, ale také spalovny odpadu, skládky komunálního odpadu).

**z) Zvlášť stísněné podmínky**

Pojem je využitý v rámci výškové regulace. V zahuštěnější venkovské zástavbě ve středu sídla Hýskov, navíc mnohdy na svažitém terénu, jsou umístěny hlavní stavby velmi často v těsné blízkosti. V takových případech je nutné se u případného navýšování stávajících staveb či doplňování staveb nových vyvarovat bezohlednosti vůči sousedním pozemkům. Příliš intenzivní navýšení stavby oproti stavbě sousední by zhoršilo podmínky pro využití sousední stavby, co se týče oslunění, výhledu, vedlo by také k narušení harmonie zástavby bez zásadních kontrastů. To je přitom jeden z podstatných znaků venkovského charakteru zástavby.

## k § 002

Pro aplikaci ÚP Luštěnice jsou nastavena **kolizní pravidla** analogická k pravidlům používaným při aplikaci právních předpisů. V obsáhlé množině výroků, které obsahuje jeden územní plán, obvykle dochází k tomu, že se dostávají jednotlivá pravidla do vzájemných (zdánlivých) střetů. Tato situace je obvyklá i v rámci legislativy. Z toho důvodu odvodila právní věda kolizní pravidla při aplikaci právních předpisů, která případné střety řeší. V rámci aplikace územního plánu se uplatní především kolizní pravidlo přednosti speciálního pravidla před pravidlem obecným. V právní vědě je toto pravidlo latinsky označováno *lex specialis derogat generali*.

V písm. a) a b) je toto pravidlo podrobně rozepsáno. Pod písm. a) je pravidlo vztaženo na situace, kdy **více pravidel upravuje režim obdobné činnosti**. Příkladem mohou být přípustné činnosti v plochách BP – bydlení příměstské. Přípustné jsou "objekty drobného obchodu, služeb a administrativy". Mezi služby se standardně řadí i restaurace a hospody, ostatně definice předmětného pojmu tyto typy služeb nevylučuje. Nicméně na plochy BP se vztahuje i speciální pravidlo přímo upravující režim „stravovacích a pohostinských zařízení“, když tyto služby připouští pouze s podmínkou a kapacitou max. 25 zákazníků. V případě, že bude v území posuzován záměr odpovídající svou povahou hospody či restaurace, je tedy třeba, aby splnil podmínky speciálního pravidla upravujícího režim těchto služeb v plochách BP.

Pod písm. b) je obdobně rozepsána situace, kdy se **překrývá více území, přičemž každé území má svá specifická pravidla**. Typickým příkladem je území prvků ÚSES, které jsou vymezeny překryvně nad vymezením ploch s rozdílným způsobem využití. Zatímco např. v plochách NL – les je připuštěno umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury, pokud je na této ploše navíc vymezen ÚSES, uplatní se přísnější pravidlo formulované v kap. E.3. Tedy přípustnost pouze příčných přechodů inženýrských a dopravních staveb.

Pod písm. c) je korigován režim přednosti speciálních pravidel před obecnými zavedením **přednosti pravidla nadřazeného před pravidlem podřízeným**. Toto pravidlo odpovídá koliznímu pravidlu v právní vědě *lex superior derogat inferiori*. Struktura závazné části ÚP Luštěnice řadí do kapitol B a C.1 obecná pravidla, která ovšem představují interpretační rámec pro pravidla konkrétní, zakotvená v ostatních kapitolách ÚP. Byť jsou to tedy pravidla obecnější, nelze jejich aplikaci vyloučit, popř. připustit pouze za situace, kdy neexistuje vhodné konkrétní pravidlo. Jde o pravidla nadřazená ostatním a musí být vždy zohledňována. Ostatní pravidla musí být vykládána tak, aby odpovídala duchu těchto nadřazených pravidel.

## Vymezení zastavěného území

### k § A01

Zastupitelstvo obce Luštěnice jako příslušný orgán vydalo opatřením obecné povahy zastavěné území pořízené samostatným postupem v souladu s ustanovením § 6, odst. 6, písm. a) stavebního zákona dne 22. 6. 2017. Zastavěné území pořízené samostatným postupem bylo vymezeno dle § 58 stavebního zákona na katastrálním území Luštěnice a Voděřady.

Zastavěné území vymezené samostatným postupem bylo převzato do nového ÚP Luštěnice, přičemž bylo aktualizováno v souladu s § 58 stavebního zákona pouze o nově vzniklé stavební pozemky vně takto vymezeného zastavěného území, a to k rozhodnému datu stavu katastru nemovitostí 31. 7. 2021, na podkladě digitalizované polygonové katastrální mapy poskytnuté ČÚZK. Od tohoto data dosud nedošlo ke vzniku žádného nového stavebního pozemku vně zastavěného území.

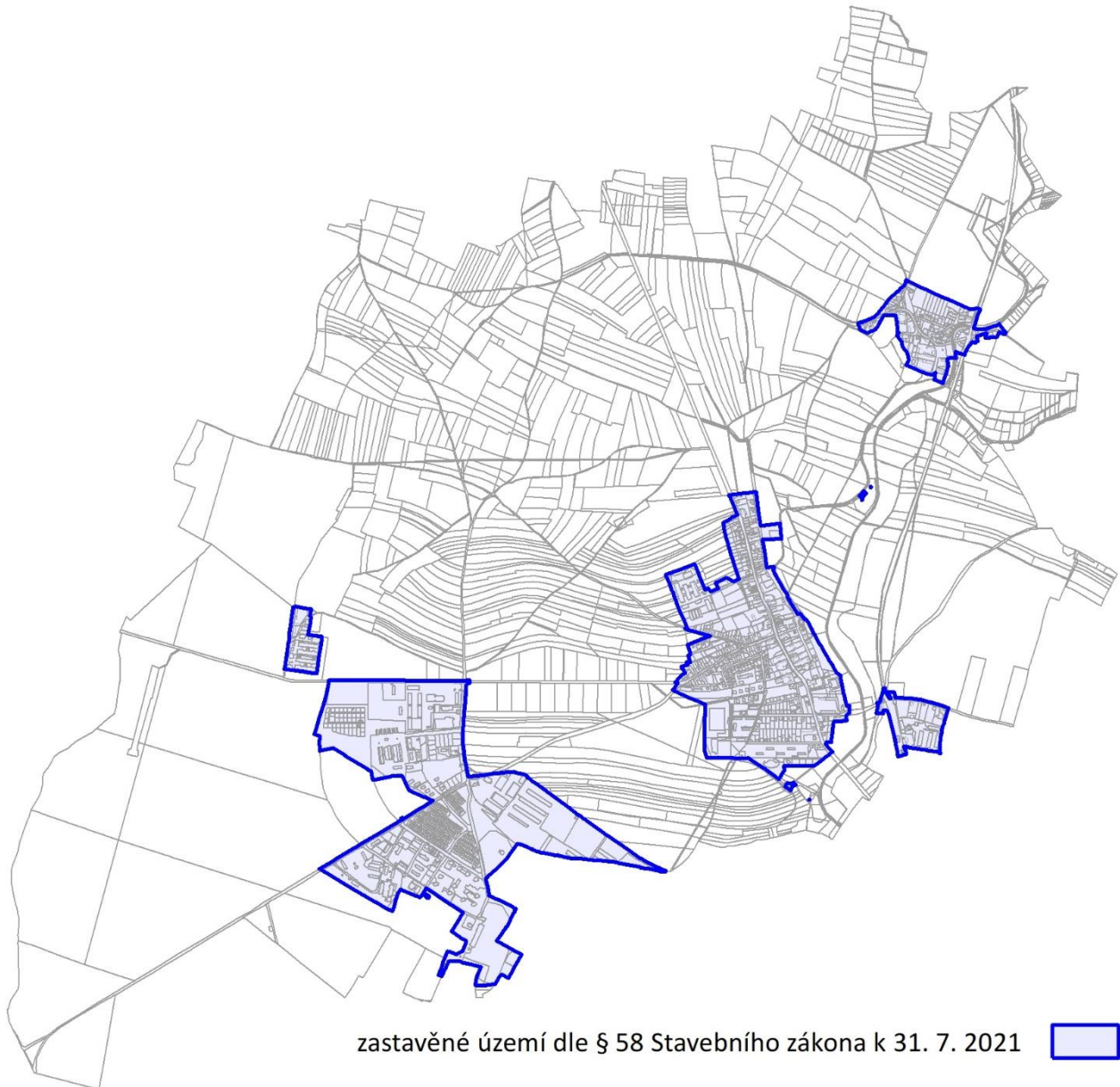


Schéma vymezení zastavěného území. [Podklad: katastrální mapa © ČÚZK, 2021]

## Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

### k § B01

Základní koncepce rozvoje území představuje souhrn základních pravidel, která jsou dále v ÚP Luštěnice podrobně rozvedena v konkrétních ustanoveních. Jejich význam je dvojitý. **V rozměru koncepčním** zakotvují hlavní principy, dle kterých bylo navrženo řešení ÚP Luštěnice. **V rozměru aplikačním** stanovují základní principy, v jejichž duchu mají být jednotlivá navazující konkrétní ustanovení v rámci rozhodování v území interpretována.

#### ad a)

V ustanovení je zakotvena základní koncepce rozvoje sídel, ze kterých se skládá obec Luštěnice. Je nastavena hierarchie jednotlivých sídel, přičemž je stanoveno, že prostorově oddělená sídla Luštěnice, Voděrady a Zelená jsou hlavními obytnými sídly, které by měly být rozvíjeny přiměřeně vůči svému specifickému charakteru a postavení v sídelní struktuře obce. Toto obecné východisko by mělo být vodítkem při usměrňování budoucího rozvoje těchto tří sídel. Urbanistická struktura, historický vývoj sídel a jejich význam v sídelní struktuře obce je natolik odlišný, že pro budoucí rozvoj nelze u těchto sídel uplatňovat stejná měřítká. Konkrétní specifikace rozvojových východisek pro jednotlivá sídla je uvedena v následujících ustanoveních § B01 písm. b), c) a d).



Dalším základním východiskem určujícím vztah všech tří hlavních obytných sídel obce je princip autonomní pozice v krajině. Sídla jsou od sebe v takové vzdálenosti, která vedla k vyhodnocení, že nemá smysl směřovat k rozvoji obce, která by z těchto sídel vytvořila kompaktnější urbanistickou strukturu. Rozsah zastavitelných ploch, který by musely být s takovou rozvojovou vizí spojen, by byl zjevně nepřiměřený současné velikosti obce a jejímu rozvojovému potenciálu. Právě naopak bylo při stanovení základní koncepce rozvoje území obce respektováno obecné ustanovení (20a) PÚR ČR, cit.: „V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.“ V případě obce Luštěnice se zamezením srůstání jednotlivých sídel zajišťují především podmínky pro efektivní obhospodařování okolní zemědělské krajiny.

S popsáním principem úzce souvisí i poslední základní pravidlo, kterým je zamezeno zakládat na území obce nová sídla. Pro takový rozvojový záměr neexistuje na území obce žádný specifický důvod. Obecně je nové zakládání sídel z pohledu principů udržitelného rozvoje nežádoucí, neboť při něm dochází k výrazné fragmentaci volné krajiny a neefektivnímu využívání stávající veřejné infrastruktury.

#### ad b)

Jádrové hlavní obytné sídlo Luštěnice plní v hierarchii sídelní struktury obce funkci přirozeného správního a kulturního centra celé obce. Sídlo je zároveň historicky nejstarší a již od doby svého vzniku se přirozeně rozvíjelo jako správní a kulturní centrum dané oblasti a tato jeho historicky daná pozice v sídelní struktuře je územním plánem potvrzena. V sídle Luštěnice se koncentruje občanské vybavení (mateřská škola, základní škola, sociální služby, sportovní areál, obchody apod.), které plní obslužnou funkci obyvatelům celé obce. ÚP Luštěnice na význam sídla reaguje nastavením podmínek především v jádru sídla a dále také v návaznosti na stávající sportovně-rekreační areál, které umožňují další rozvoj občanského vybavení. Vzhledem k jádrové pozici sídla Luštěnice v rámci sídelní struktury obce i sídelní struktury obcí v nejbližším okolí je legitimní koncipovat kapacitu vybraných typů občanského vybavení nejen pro potřeby obyvatel sídla Luštěnice, ale i pro potřeby obyvatel okolních sídel.

Koncepce rozvoje tohoto sídla je dále postavena na rozvoji funkce bydlení. To má v zásadě dva hlavní důvody. Jednak pozitivní demografický vývoj sídla výrazně napomůže udržitelnosti provozu jak veřejného, tak komerčního občanského vybavení. Za druhé obecně platí, že bydlení je vhodné umísťovat v návaznosti na již vybudovanou infrastrukturu občanského vybavení a v optimální docházkové vzdálenosti od ní. Blízkost bydlení a občanského vybavení je základním předpokladem pro zabezpečení optimální dostupnosti občanského vybavení pro každého obyvatele obce bez rozdílu sociálního statutu, věku, pohlaví, zdravotního stavu apod. Vzhledem ke koncentraci občanského vybavení v sídle Luštěnice tak právě toto sídlo v rámci celé obce vykazuje nejvyšší potenciál pro rozvoj funkce obytné.

#### ad c)

Obytné sídlo Zelená má velmi mladou historii, vzniklo až po roce 1991 konverzí dříve vojenských kasáren na bydlení. Sídlo se nachází v atraktivním prostředí s přímou vazbou na volnou krajinu v podobě lesního masívu. ÚP Luštěnice rozvíjí potenciál sídla v klidném prostředí dalším rozvojem funkce bydlení, které navazuje na stabilizované plochy bydlení. Potenciál pro rozvoj obytné funkce byl v tomto sídle shledán i za situace, kdy sídlo disponuje jen velmi chudým výčtem zařízení občanského vybavení. Při nastavení rozvojové koncepce nicméně nebylo možné odhlédnout od potenciálu kvalitního krajinného zázemí, a především od potenciálu daného rozsáhlým zastavěným územím, a tedy možností využít rozsáhlé plochy bývalých kasáren pro konverzi na bydlení, přednostně před nežádoucí exploatací volné krajiny novou zástavbou. Zastavěné území sídla bylo vymezené především na pozemcích dříve stavebně využitých v rámci vojenského prostoru, po jeho zrušení má dnes mnoho těchto pozemků charakter brownfields s chátrajícími zbytky staveb. Je tak v současné chvíli žádoucí umožnit v rámci zastavěného území rozvoj sídla, který scelí její doposud spíše roztříštěnou urbanistickou strukturu a zároveň zajistí vyčištění ploch brownfields od nebezpečných staveb.

Dosavadní rozvoj sídla Zelená sestával prakticky pouze v rozvoji obytné funkce a na okrajích sídla v rozvoji výrobně-skladovacích činností. Počet obyvatel sídla tak dosáhl cca 1 300 obyvatel, aniž by v sídle byla souběžně doplňována zařízení občanského vybavení. ÚP Luštěnice tak nastavuje v sídle podmínky, které právě doplnění obslužných funkcí umožňují. Všechny plochy pro rozvoj bydlení jsou vymezeny v režimu „smíšené obytné“, který je liberálnější vůči umísťování i jiných funkcí než obytných. Umožňuje tedy i průběžné doplňování obchodů, služeb i veřejného občanského vybavení. Dále je na okraji sídla vymezena významná rozvojová plocha pro plošně rozsáhlejší areál občanského vybavení, jehož využití může vybalancovat současný rytmus sídla. To se přes den podstatně vylidňuje, když většina jeho obyvatel vyjíždí za prací mimo sídlo. Rozsáhlejší areál občanského vybavení typu sportovně-rekreačního či zábavního areálu, wellness, lázeňského sanatoria či domova důchodců může zajistit život v sídle i v tuto denní dobu.

#### ad d)

Obytné sídlo Voděradý je malé sídlo venkovského charakteru s dochovanou historickou urbanistickou strukturu. ÚP Luštěnice pouze doplňuje stávající strukturu sídla a nevymezuje žádný plošný rozvoj tohoto sídla, který by mohl ohrozit



jeho charakter a genius loci. Plošný rozvoj tohoto sídla není důvodný ani z pohledu stavu veřejné infrastruktury v sídle. V současnosti nedisponuje sídlo žádným občanským vybavením. Jak bylo popsáno výše pod písm. b), obecně je vhodnější rozvíjet bydlení tam, kde již občanské vybavení existuje. Sídlo Voděrady má navíc tak nízký počet obyvatel, že je nereálné zajistit jeho rozvoj v dohledné době v takové míře, aby jeho obyvatelé zajistili udržitelnost provozu širší škály občanského vybavení přímo v sídle.

Princip stabilizace sídla je doplněn pouze o jedno konkrétnější pravidlo, které reaguje na stávající ekonomické aktivity rozvíjené v areálech historických usedlostí. Obecně jsou tyto aktivity v těchto odloučených sídlech pozitivní, neboť využívají zastavěné území stávajících sídel, která nejsou tolik vhodná pro rozvoj bydlení. Na druhou stranu bylo nutné zohlednit, že předmětné areály se nacházejí v těsném kontaktu s pozemky staveb pro bydlení. Regulativy tak i nadále ekonomické aktivity na území sídla umožňují, ale pouze v takové podobě a intenzitě, že obytné prostředí sídla nebude ohroženo.

#### *ad e)*

Produkční sídlo Josefov a produkčně obytné sídlo U Nádraží jsou malá prostorově oddělená sídla umístěná v prostorově izolované poloze ve volné krajině. ÚP Luštěnice tato sídla v zásadě stabilizuje. Předpoklad kvalitativního rozvoje směřuje především na produkční sídlo Josefov, kde se nachází vepřín. Předpoklad kvalitativního rozvoje tak směřuje k tomu, že je možné v rámci tohoto areálu provádět takové stavební zásahy, které zlepší podmínky pro chov zvířat, popř. eliminuje emise překračující hranice areálu. Sídlo U Nádraží se nachází v lokalitě, která pro intenzivnější rozvoj sousedního sídla Luštěnice již není výhodná. ÚP Luštěnice tak navrhuje stabilizaci existujícího areálu prodejny stavebního materiálu (plocha 120-Z).

#### *ad f)*

Územní plán Luštěnice vymezuje na svém území koridor pro silniční dopravu – přeložka silnice I/38 (obchvat Luštěnic), jejímž cílem je odklonit tranzitní dopravu z hlavní urbanistické osy obytného sídla Luštěnice (ulice Boleslavská) a tím zlepšit podmínky v obytném sídle Luštěnice.

ÚP Luštěnice vytváří podmínky ke snížení negativních vlivů přeložky silnice I/38 odizolováním obytné zástavby sídla Luštěnice vymezením záhumenního pásu zahrad a sadů, který zajistí dostatečný odstup navrhovaného obchvatu od zástavby. Dále jsou vytvořeny podmínky k zajištění prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklisty skrz bariéru navrhované přeložky silnice I/38. V neposlední řadě ÚP Luštěnice vytváří podmínky pro humanizaci hlavní urbanistické osy obytného sídla Luštěnice (ulice Boleslavská) v reakci na budoucí snížení intenzity automobilové dopravy.

#### *ad g)*

ÚP Luštěnice vymezuje systém veřejných prostranství ve volné krajině, v podobě cest v krajině pro pěší a cyklisty, kterým je dosaženo vzájemného propojení všech tří hlavních obytných sídel Luštěnice, Voděrady a Zelená, čímž je podporováno zlepšování vzájemné dostupnosti sídel pro pěší a cyklisty.

Systém veřejných prostranství ve volné krajině má funkci zlepšování prostupnosti volné krajiny nejen pro obyvatele obce Luštěnice, ale i pro obyvatele sousedních obcí, popř. návštěvníků a turistů. Lepší prostupnost krajiny tak vytváří podmínky pro každodenní rekreaci obyvatel obce i rozvoj cestovního ruchu. Funkcí cest v krajině je také zpřístupňování zemědělských pozemků, či zmírňování negativních vlivů půdní eroze.

#### *ad h)*

Obec Luštěnice se nachází v rovinaté zemědělské krajině. Zemědělskou funkci ÚP Luštěnice chrání a vytváří podmínky pro eliminaci střetů intenzivního zemědělství s funkcí obytnou. Úrodné zemědělské půdy představují na území obce významnou hodnotu. Území obce Luštěnice vykazuje ale i další krajinnou hodnotu, a tím je lesní masiv v jihozápadní části území obce. Tento lesní masiv představuje především pro sídlo Zelená kvalitní krajinné zázemí, které má význam i pro obyvatele dalších sídel obce Luštěnice. Předmětné ustanovení směřuje k respektování obou těchto krajinných struktur. Obě mají na území obce svůj specifický význam a hodnotu.

#### *ad i)*

Území obce Luštěnice protíná přírodní osa nivy řeky Vlkavy a potoka Dobrovky, která patří k základním kompozičním prvkům volné krajiny obce Luštěnice. ÚP Luštěnice tuto přírodní osu rozvíjí a tím posiluje její základní funkce, kterými jsou funkce protierozní, protipovodňová, rekreační, estetická, ekostabilizační, či funkce zlepšování místního mikroklimatu.

ad j)

ÚP Luštěnice vymezuje systém veřejných prostranství ve volné krajině, v podobě cest v krajině pro pěší a cyklisty, kterým je dosaženo propojení území obce Luštěnice s územími sousedních obcí, čímž je podporováno zlepšování dostupnosti jednotlivých sídel a prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklisty. Cesty ve volné krajině plní také funkci rekreační, či protierozní.

---

### k § B02

Jak bylo řečeno v odůvodnění § B01, význam ustanovení zakotvených v základní koncepci rozvoje území je dvojitý – koncepční a aplikační. Ustanovení § B02 se vztahuje na jejich koncepční rozměr, a to stanovením pravidla zajišťujícího integritu ÚP Luštěnice i v případě jeho budoucích změn. Dle obecné metodiky územního plánování je možné měnit územní plán jen způsobem, který nemění jeho základní koncepci. Tedy základní koncepci rozvoje území a základní koncepci ochrany a rozvoje hodnot. Pokud se politické vedení obce rozhodne k takovým změnám, které by tuto základní koncepci ÚP měnilo (např. by se rozhodlo založit nové sídlo), muselo by tak učinit pořízením nového ÚP. Ustanovení § B02 zajišťuje, že nemůže dojít ke změnám konkrétních ustanovení v kapitolách C až I ÚP Luštěnice, které by byly v rozporu se základní koncepcí. Kdyby k tomu došlo, toto ustanovení stanoví jejich neaplikovatelnost vyplývající z jejich hierarchicky nižšího postavení, obdobně jako v případě obecného kolizního pravidla výkladu právních předpisů *lex superior derogat inferiori*.

---

### k § B03

ad a)

Lesní masív, který zasahuje na území obce Luštěnice v její jihozápadní části, je významným přírodním prvkem zvyšujícím ekologickou stabilitu jinak homogenní rovinaté zemědělské krajiny, která obec Luštěnice obklopuje. Lesní masív představuje zásadní eko-stabilizační a protierozní prvek území a pro obyvatele celé obce taktéž významné zázemí pro bezprostřední rekreaci v blízkosti jejich obydlí. Zásadní roli hraje lesní masív pro obyvatele obytného sídla Zelená, se kterým je lesní masív v bezprostřední vazbě. Lesní masív tak představuje pro obyvatele sídla Zelená atraktivní zázemí pro každodenní rekreaci. Z těchto důvodů je stanoveno územním plánem tuto přírodní hodnotu chránit a zároveň posilovat vzájemné pěší a cykloturistické vazby na systém veřejných prostranství obytného sídla Zelená, a zároveň posilovat vazby lesního masívu na území celé obce Luštěnice.

ad b)

Niva řeky Vlkavy a potoka Dobrovky, která prochází územím obce Luštěnice severojižním směrem, je zásadním kompozičním a krajinotvorným prvkem volné krajiny obce Luštěnice. Funkce nivy řeky Vlkavy a potoka Dobrovky jsou zejména krajinně-kompoziční, eko-stabilizační, protierozní, protipovodňová a také extenzivně rekreační. ÚP Luštěnice stabilizuje přírodní plochy a vymezuje plochy změn v krajině v nivách všech vodních toků a stanoví režim těchto ploch tak, aby v nich byly upřednostněny ekologické a hydrologické funkce, popř. umožněna přeměna současného hydrologicky i obecně ekologicky zcela nevhodného intenzivního zemědělského hospodaření formou orby na extenzivnější formy hospodaření, typicky na louky či pastviny. V žádném případě není žádoucí umístování nové zástavby do blízkosti řeky. Vodní toky a jejich nivy jsou významným krajinným prvkem ze zákona (č. 114/1992 Sb.), čímž je stanovena priorita jejich zachování v co nejvíce přirozeném stavu.

ad c)

Vodní plochy a jejich bezprostřední přírodní okolí utváří charakteristický obraz malého venkovského obytného sídla Voděrady s rozvinutou historickou záhumenní krajinou, jejíž jsou rybníky součástí. Vodní plochy ve Voděradech jsou významným kompozičním prvkem struktury celého sídla, který vytváří jedinečný *genius loci* tohoto sídla. Záhumenní krajina s vodními plochami sídla Voděrady je zásadním prvkem oddělujícím primární obytnou funkci sídla před negativními důsledky intenzivního zemědělského hospodaření (hluk, prach, emise atp.) na zemědělských plochách, které na záhumenní krajinu navazují. Záhumenní krajina tak zjemňuje přechod obytného sídla do volné krajiny. V neposlední řadě plní vodní plochy s přírodním okolím funkci ekostabilizační, rekreační, estetickou, protierozní, nebo například napomáhají ke zlepšování místního mikroklima.

ad d)

Ve východní části obytného sídla Luštěnice, v místech nivy řeky Vlkavy, a okolo obytného sídla Voděrady jsou dochovány prvky historické záhumenní krajiny v podobě menších políček a zahrad, luk a pastvin. ÚP Luštěnice tyto prvky stabilizuje a v případě obytného sídla Luštěnice rozvíjí tyto prvky na jižní, západní a severní straně sídla. Historicky měla záhumenní krajina funkci malých obytně-produkčních ploch, které zajišťovaly zjemnění přechodu obytných ploch do volné krajiny,

kteřá byla využívána k intenzivnímu zemědělskému hospodaření. Tuto funkci plní záhumenní krajina i dnes. Záhumenní krajina sídel Luštěnice a Voděrady slouží jako prvek oddělující primární obytnou funkci sídla před negativními důsledky intenzivního velkoformátového zemědělského hospodaření (hluk, prach, emise atp.) na zemědělských plochách, které na záhumenní krajinu navazují. V neposlední řadě plní záhumenní krajina sídel Luštěnice a Voděrady funkci ekostabilizační, rekreační, estetickou, protierozní, protipovodňovou, a také napomáhá ke zlepšování místního mikroklimatu.

*ad e)*

Tento územní plán respektuje, zejména z důvodu kvalitních zemědělských půd na území obce, intenzivní produkční funkci zemědělských ploch, zároveň však vytváří podmínky pro posílení ekologické stability těchto ploch zamezením zemědělské činnosti v nivách vodních toků, doplněním ploch přírodní zeleně typu remízků, či mezí, nebo doplněním sítě cest ve volné krajině, které plní funkci členění dnes rozsáhlých půdních bloků na menší, a dále plní funkci zlepšení prostupnosti volné krajiny a zmírnění účinků vodní eroze půdy. Dále tento územní plán zajišťuje ochranu obytných sídel Luštěnice a Voděrady před intenzivní zemědělskou činností v podobě stabilizace a dalšího rozvoje záhumenní krajiny, která funkci obytnou izoluje od funkce zemědělské.

*ad f)*

ÚSES vytváří jeden ze základních pilířů kostry ekologické stability každého území. ÚP Luštěnice vymezuje ÚSES, přičemž nyní nefunkční prvky vymezuje jako návrhové plochy změn v krajině a zároveň je řadí mezi veřejně prospěšná opatření. Tím stanoví jejich maximální prioritu v případě realizace změn v krajině. Existující odloučené enklávy přírodních ploch by při realizaci jejich propojení prvky ÚSES výrazně zvýšily svůj význam pro posílení ekologické stability krajiny.

*ad g)*

Je zásadní k efektivnímu rozvoji sídel využívat primárně plochy přestavby, tedy proluky, či jiné volné plochy v rámci zastavěného území, tím zajišťovat kompaktní růst sídel a vytvořit podmínky pro hospodárné využití zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona. Až následně je žádoucí zvažovat expanzi sídel do volné krajiny v podobě zastavitelných ploch. Zastavitelné plochy by měly přímo navazovat na zastavěné území, aby nedocházelo k nesymetrickému rozvoji sídel. ÚP Luštěnice vymezuje zastavitelné plochy spíše menšího plošného rozsahu. Z toho důvodů nebylo nutné přistoupit k zásadnějšímu využití nástrojů typu etapizace, aby bylo zajištěno, že výstavba bude postupovat logicky a úsporně směrem od zastavěného území obce. I přes menší plošný rozsah má nicméně smysl stanovit alespoň obecné pravidlo usměrňující budoucí výstavbu v zastavitelných plochách, která by se měla vyvarovat nepromyšlené parcelaci a dílčím řešením nezohledňujícím komplexně situaci v území. Taková řešení mohou vést ke vzniku složitě stavebně využitelných parcel či zbytkových a urbanisticky nesmyslných veřejných prostranství. V případě takových excesů je třeba aplikovat toto ustanovení a vést stavebníky k racionálnímu řešení výstavby.

## k § B04

*ad a)*

Za účelem ochrany charakteru historické venkovské zástavby v centru obytného sídla Luštěnice a celém obytném sídle Voděrady byly v ÚP Luštěnice vymezené plochy, u kterých byly stanoveny specifické prostorové regulativy opisující hodnotné znaky předmětné historické urbanistické struktury. Tyto konkrétní regulativy jsou tímto ustanovením zařazeny do celkového kontextu řešení ÚP Luštěnice.

Zájem na tom ochránit předmětný charakter historické zástavby vyplývá ze zájmu o zachování genia loci dané historické části obce, zachování paměti místa a zachování atmosféry připomínající historii obce. Všechny tyto kvality jsou v území každé obce, kde jsou zachovány, kvalitami zcela nezastupitelnými, odkazujícími zpravidla na nejstarší historii dané obce. Stavebníci, kteří mají zájem využít modernějších forem výstavby, mohou pro své záměry využívat nově vymezované zastavitelné plochy, případně plochy mimo nejvzácnější jádrové území obce. Je tak zcela legitimní, pokud je historická část sídla ochráněna před příliš prudkými změnami charakterů zástavby.

Pokyn „vycházet z typických historicky dochovaných prvků a znaků dané urbanistické struktury“ vede projektanty staveb k tomu, aby hledali řešení odkazující na typické a nosné charakteristiky historické zástavby, nicméně není jim zamezeno použít modernějších, současných forem a postupů. Toto obecné pravidlo by pak mělo sloužit jako základní hledisko při posuzování, zda nejsou nové stavby či změny staveb vůči okolní historické zástavbě necitlivé, případně zcela netečné.

*ad b)*

Nemovité kulturní památky, ale i další areály, či stavby s urbanistickými, nebo architektonickými hodnotami podtrhují historický charakter zástavby. Zájem na tom ochránit předmětný charakter historické zástavby vyplývá ze zájmu o zachování genia loci dané historické části obce, zachování paměti místa a zachování atmosféry připomínající historii obce. Historie obce, tedy i historické urbanistické a architektonické hodnoty, utváří vztah lidí k danému místu neboli ztotožnění se s daným místem, což vede k posilování sociální soudržnosti obyvatel.

Nemovité kulturní památky vyhlašované dle § 3 zákona o státní památkové péči jsou indikátorem hodnot historického vývoje dané urbanistické struktury. Tyto kulturní památky, ale i další historicky hodnotné stavby, kterými jsou bývalá obecná škola v Luštěnicích, sokolovna v Luštěnicích a kaple ve Voděradech ÚP Luštěnice chrání a zajišťuje, aby nedocházelo k narušování historického charakteru v okolí těchto staveb.

---

## k § B05

*ad a)*

Občanské vybavení je jednou ze základních funkčních složek území, vedle bydlení, výroby, rekreace, dopravy a technického vybavení. Občanské vybavení zahrnuje celý soubor obslužných funkcí pro obyvatele, uspokojuje široké spektrum základních potřeb obyvatel. Jako občanské vybavení veřejné jsou obvykle označovány ty druhy občanského vybavení, které jsou zřizované ve veřejném zájmu. Jedná se tedy o takové občanské vybavení, u kterého je prokázán veřejný zájem na jeho zřizování a užívání. Veřejné občanské vybavení tak uspokojuje základní potřeby obyvatel, což vede k posilování sociální soudržnosti obyvatel a vztahu obyvatel k dané obci. Přítomnost veřejného občanského vybavení na území obce posiluje jeho hodnotu a kvalitu životních podmínek pro obyvatele obce a význam obce v širším okolí. Obec Luštěnice svou rozvinutou infrastrukturou občanského vybavení poskytuje kvalitní životní podmínky pro své obyvatele, které ÚP Luštěnice chrání a dále rozvíjí.

*ad b)*

Sportovní areál s fotbalovým hřištěm a koupalištěm vč. zázemí a doplňkových hřišť v obytném sídle Luštěnice patří k významné ploše občanského vybavení na území celé obce, která je důležitá pro kvalitu života v obci a pro zajištění sociální soudržnosti jejich obyvatel. Sportovní plochy v dobré dostupnosti z obytných území patří k základním předpokladům pro vznik kvalitního prostředí k rekreačním aktivitám obyvatel obce. Součástí sportovního areálu v Luštěnicích je také koupaliště, které plní rekreační funkci nejen obyvatelům obce Luštěnice, ale také obyvatelům dalších okolních obcí. Je tudíž žádoucí funkci sportovního areálu stabilizovat a ukotvit v tomto územním plánu. Územní plán zároveň vymezuje plochy pro možnost rozšíření tohoto areálu.

*ad c)*

Obytné sídlo Luštěnice je historicky zakotveno jako hlavní jádrové sídlo celé obce, což souvisí s nejvíce rozvinutou veřejnou infrastrukturou v podobě občanského vybavení v tomto sídle. Vysoká koncentrace občanské vybavenosti v jádru sídla Luštěnice přirozeně určuje tomuto sídlu obslužnou funkci pro celou obec. Standardně je ekonomicky výhodnější využívat již existující zařízení občanského vybavení, popř. zvyšovat jejich kapacitu, oproti výstavbě zcela nových zařízení občanského vybavení. Je tedy žádoucí tuto historickou funkci sídla podporovat a rozvoj veřejných, ale i soukromých aktivit směřovat do jádra sídla Luštěnice, převážně do okolí hlavní urbanistické osy, kterou tvoří ulice Boleslavská. Rozvojem občanské vybavenosti dochází ke zlepšování kvality obytného prostředí obce, a tedy i k utváření podmínek pro posilování sociální soudržnosti obyvatel obce.

*ad d)*

Silnice první třídy I/38 je páteřní celostátní silniční koridor, který svým nadmístním významem utváří jednu z hlavních civilizačních hodnot obce Luštěnice. ÚP Luštěnice vymezením koridoru pro přeložku silnice I/38 (obchvat Luštěnic) vytváří podmínky pro zlepšování kvality tranzitní dopravy. Tím také dochází k naplňování jedné z republikových priorit PÚR – vytvářet podmínky pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Zlepšováním dostupnosti území dochází také k podpoře růstu ekonomických aktivit, a tedy i k pozitivnímu vlivu na ekonomický pilíř udržitelného rozvoje. Vymezením přeložky silnice I/38 dojde ke zlepšení plynulosti provozu tranzitní silniční dopravy, ale také k odlehčení dopravy v obytném sídle Luštěnice, což povede ke zmírnění nepříznivých účinků tranzitní silniční dopravy v tomto sídle.

*ad e) a f)*

Základním požadavkem pro kvalitní fungování každého sídla je spojitá struktura veřejných prostranství vytvářející systém vzájemně provázaných a hierarchizovaných prvků. Tyto prvky zajišťují prostupnost území a dle svého postavení v systému i další funkce spojené s komunitním životem sídla. Dle tohoto ustanovení není připuštěno narušení tohoto systému, které by omezilo jeho spojitost. Při každém stavebním záměru umístovaném do ploch veřejného prostranství a či veřejné zeleně musí být pečlivě vyhodnoceno, zda takový zásah nemá negativní dopady na prostupnost území.

S respektem k výše řečenému je třeba přistupovat i k zástavbě na nových zastavitelných plochách. Je nežádoucí, aby na nich docházelo k takové parcelaci, která by vytvářela uzavřené smyčky ulic ignorující okolní uliční síť. Naopak, zástavba na nových zastavitelných plochách by měla vždy umožňovat propojení okolních cest a vytvářet přiměřené stavební bloky umožňující efektivní a příjemný pohyb po území obce.

## Urbanistická koncepce a kompozice

### Zásady urbanistické koncepce a kompozice obce Luštěnice

#### k § C01

Zásady urbanistické koncepce a kompozice představují souhrn pravidel upřesňujících základní koncepci rozvoje území obce a ochrany a rozvoje jeho hodnot, zaměřené na urbanistické řešení zástavby sídel. Jde o plošná pravidla často se vztahující na větší část území obce, než jak jej člení vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Tato pravidla mohou být v dalších konkrétních ustanoveních dále zpřesňována, nebo mohou být již konkrétně zaměřená na vybraný specifický problémový okruh. Toto ustanovení stanovuje zásady urbanistické koncepce a kompozice sídla Luštěnice.

*ad a)*

Sídlo Luštěnice je hlavním jádrovým obytným sídlem s dominantní obytnou funkcí, která převládá nad funkcemi ostatními. V sídle Luštěnice je rozvinutá infrastruktura občanského vybavení veřejného i komerčního (MŠ, ZŠ, zařízení sociálních služeb, sportovní areál s koupalištěm, obchody apod.), sídlo má tedy potenciál především pro rozvoj obytné funkce. Územní plán navrhuje plochy změn pro bydlení v sídle Luštěnice v nevyužitých plochách v rámci zastavěného území, nebo v přímé vazbě na něj, aby mělo sídlo co nejkompaktnější tvar výhodný pro zajištění optimálních podmínek dostupnosti občanského vybavení a zároveň aby docházelo by k co nejmenší expanzi sídla do volné krajiny. Územní plán se snaží nové plochy pro bydlení navrhovat v návaznosti na systém veřejných prostranství sídla Luštěnice, aby byl systém veřejných prostranství sídla co nejkompaktnější a docházelo by tak jen k minimálním nárokům na vybudování nových ulic a v nich integrovaných pozemních komunikací.

*ad b)*

Jádro sídla Luštěnice, které plní obslužnou funkci nejen sídla Luštěnice, ale i celé obci Luštěnice, se nachází v těžišti sídla, v okolí historické návsi a ulice Boleslavská (průjezdni úsek silnice I/38). Územní plán jádro sídla Luštěnice vymezuje plochami smíšenými obytnými (SV – smíšené obytné venkovské a SH – smíšené obytné historické) a plochami občanského vybavení (OV – občanské vybavení veřejné a OH – hřbitovy) čímž vytváří podmínky pro maximální možný rozvoj obslužných funkcí a aktivit právě v jádru. Pro plochy smíšené obytné je nastavena liberálnější regulace a tím je podpořen rozvoj i jiných funkcí než jen funkce obytné. Rozvoj obslužných funkcí právě v jádru sídla a v návaznosti na hlavní dopravní osu sídla je výhodný z pohledu dostupnosti obslužných zařízení pro obyvatele celé obce. V rušnějším středu sídla a podél ulice Boleslavské je taktéž akceptovatelná vyšší intenzita pohybu lidí a dopravní zátěže, takže umístování obslužných funkcí právě v tomto území eliminuje riziko střetů s obytnou funkcí.

*ad c)*

Územní plán vymezuje koridorem dopravy silniční (01-X) přeložku silnice I/38 (obchvat Luštěnic), což bude mít po její realizaci za následek odvedení tranzitní automobilové dopravy ze sídla Luštěnice. Odvedení intenzivní dopravy z ulice Boleslavská, která tvoří hlavní urbanistickou osu sídla, umožní transformaci této osy pro intenzivnější využití lidmi (humanizaci). Humanizace hlavní urbanistické osy sídla umožní vytvořit ústřední veřejný prostor návsi obklopené občanským vybavením, který bude plnit primárně pobytovou a společenskou funkci. S odvedením tranzitní dopravy z jádra sídla a související humanizací a kultivací návsi je spojen i záměr transformace stávající čerpací stanice pohonných hmot na veřejnou zeleň (plocha 071-P).

*ad d)*

Nejstarší části sídla Luštěnice vytváří historickou venkovskou zástavbu, kterou územní plán respektuje a chrání. Územní plán vymezuje historickou zástavbu v ulicích Boleslavská, Brodecká, Štěpánská, Nová a Husova plochami bydlení venkovského (BV) a plochami smíšenými obytnými venkovskými (SV). Ustanovení směřuje k důsledné aplikaci nastavené prostorové regulace, která vychází ze základních znaků původní venkovské zástavby, popř. historické zástavby významných občanských budov ve středu sídla. Je žádoucí respektovat kulturní hodnoty spočívající v dochované urbanistické struktuře a novou zástavbou či stavebními úpravami na tyto hodnoty citlivě navazovat. Naopak není vhodné, aby byly v těchto územích umístěny stavby s explicitně přiznaným moderním architektonickým řešením, které by se vůči základním znakům historické struktury zástavby vymezovaly a narušovaly tak její harmonické působení. Kulturní hodnoty spočívající v této urbanistické struktuře tvoří jedinečný *genius loci* sídla, uchovávají paměť místa a posilují vztah obyvatel ke svému bydlišti. Je tak legitimní požadovat, aby nové stavby a stavební úpravy tyto hodnoty nenarušily.

*ad e)*

Územní plán respektuje novější zástavbu bytových domů vymezených územním plánem v plochách bydlení hromadného (BH). Bytové domy tvoří velké rozestupy, což vede k vysokému podílu nezastavěných částí, tedy veřejných prostranství s převahou zeleně kolem bytových domů. Je žádoucí tuto urbanistickou strukturu i do budoucna zachovat, ochránit tak kvalitu bydlení v těchto obytných souborech spočívající právě v rozvolněné urbanistické struktuře a vysokém podílu zeleně mezi domy. Regulace urbanistické struktury bytových domů v jižní a jihozápadní části sídla Luštěnice tak v zásadě neumožňuje intenzifikaci zastavění.

*ad f)*

Obytné sídlo Luštěnice je na jižní, západní a severní straně obklopeno zemědělskými plochami, které jsou intenzivně využívány, zejména orány. Obecně je vhodné oddělovat obytné části sídel od zemědělských ploch, které mohou mít na obytné prostředí negativní vliv v podobě emisí prachu, pachu či splavu zeminy. Otevřené lány zemědělské půdy vytvářejí taktéž tepelné ostrovy, pokud nejsou dostatečně členěny, může se nad nimi taktéž vytvářet větrné klima. Územní plán vymezuje západně od obytného sídla Luštěnice také koridor silniční dopravy pro přeložku silnice I/38 (obchvat Luštěnic). Proto tento územní plán zároveň vymezuje kolem jižní, západní a severní strany sídla Luštěnice záhumenní pás vymezený plochami změn v krajině 570-K, 571-K, 573-K, 574-K, 575-K, 576-K a 577-K. Záhumenní pás má mít podobu zahrad, sadů, luk, pastvin či malých políček, která by měla primárně zabránit negativním účinkům intenzivního zemědělského hospodaření a účinkům intenzivní automobilové dopravy na blízké obytné plochy. Tyto plochy ovšem plní řadu dalších funkcí, kterými jsou drobná zemědělská produkce, každodenní rekreace obyvatel a v neposlední řadě zlepšování klimatických a hydrologických podmínek na území obce a tím zlepšování životního prostředí. Vytvoření extenzivně obdělávaného pásu zahrad, pastvin a sadů taktéž napomůže harmonickému zakomponování sídla do okolní převážně rovinaté zemědělské krajiny.

---

## k § C02

Toto ustanovení stanovuje zásady urbanistické koncepce a kompozice sídla Zelená.

*ad a)*

Sídlo Zelená se nachází na území bývalého vojenského areálu v atraktivní poloze v bezprostřední návaznosti na lesní masív. V posledních letech zde probíhal dynamický rozvoj obytné funkce. V sídle Zelená tak funkce bydlení dominuje a budoucí rozvoj sídla by měl tuto funkci tedy respektovat a neměl by obytné podmínky v sídle umístěním rušivých činností poškodit. Územní plán vymezuje nové plochy pro rozvoj obytné funkce především v doposud nevyužitých prostorech uvnitř zastavěného území, tak aby došlo ke zkompaktnění a dokončení urbanistické struktury celého sídla. Nové plochy mají vždy navazovat na již založený systém veřejných prostranství sídla Zelená, což má vést k minimalizaci nároků na budování nových obslužných komunikací.

*ad b)*

Plošný rozvoj sídla Zelená je navržený v rámci zastavěného území ve střední a jihozápadní poloze sídla. Cílem je především dotvořit urbanistickou strukturu sídla. V současnosti je sídlo fragmentované do několika vzájemně nepropojených a prostorově nesouvisejících obytných souborů, mezi nimiž se nacházejí nevyužitá prostranství často charakteru brownfields. Úkolem pro novou výstavbu je tak tyto fragmentované části sídla propojit logickou strukturou veřejných prostranství a dotvořit celkový systém veřejných prostranství s hierarchizovanou strukturou, kterálepší



orientaci v sídle, zkvalitní obytné prostředí sídla a posílí vztah obyvatel ke svému bydlišti i vzájemné vztahy v komunitě sídla.

*ad c)*

V sídle Zelená v současné době naprosto převládá funkce bydlení. Územní plán tak vymezením ploch smíšených obytných s liberálnější regulací umožňuje vznik i dalších funkcí, především občanského vybavení veřejného, či komerčního. Rozvoj obslužných funkcí sídla Zelená je zásadní pro zvýšení kvality obytného prostředí sídla. Dostupné obchody a služby významně zlepšují obytné podmínky, redukuje nutnost za vším dojíždět automobilem, podporují setkávání obyvatel. Vedle toho, že většina rozvojových ploch je zařazena do režimu ploch smíšených obytných, tak územní plán vymezuje ve strategické rozvojové ploše smíšené obytné 080a-P koncepční prvek, který explicitně nařizuje v této ploše vymezit pozemek pro vznik veřejného občanského vybavení. Územní plán se také vymezením rozvojových ploch pro sport na severu i jihu sídla snaží o rovnoměrné rozmístění sportovních ploch v sídle tak, aby byla dosažena jejich optimální docházková vzdálenost.

*ad d)*

Z důvodu převládající obytné funkce sídla a také z důvodu atraktivní polohy sídla s vazbou na volnou krajinu v podobě lesního masívu územní plán vymezuje návrhovou plochu 020-P pro občanské vybavení komerční (OK), která vyváží převládající obytnou funkci sídla Zelená a ožíví sídlo i provozem dalších aktivit. Provoz zařízení typu sportovně-rekreačního či zábavního areálu, lázeňského sanatoria, wellness, domova pro seniory atp. by oživilo prostředí sídla i během dne, kdy jeho podstatná část obyvatel vyjíždí za prací. Vymezení plochy na okraji sídla s vazbou na lesní masív posiluje potenciál tohoto záměru.

*ad e)*

Obytná zástavba sídla Zelená bezprostředně sousedí se stávajícími výrobními areály. Je nezbytné tyto dvě diametrálně odlišné funkce oddělovat, aby nedocházelo k jejich střetům. Nová obytná zástavba by měla vznikat tak, aby docházelo k dostatečným odstupům mezi obytnou zástavbou a výrobními halami.

*ad f)*

Územní plán respektuje zástavbu bytových domů vymezených územním plánem v plochách bydlení hromadného – panelové domy (BHp) a bydlení hromadného – Zelená (BHz), které jsou vymezeny na území sídla Zelená. Bytové domy tvoří velké rozestupy, což vede k vysokému podílu nezastavěných částí, tedy veřejných prostranství kolem bytových domů. Je žádoucí tuto urbanistickou strukturu i do budoucna zachovat, ochránit tak kvalitu bydlení v těchto obytných souborech spočívající právě v rozvolněné urbanistické struktuře a vysokém podílu zeleně mezi domy. Regulace urbanistické struktury bytových domů v sídle Zelená tak v zásadě neumožňuje intenzifikaci zastavění.

---

## k § C03

Toto ustanovení stanovuje zásady urbanistické koncepce a kompozice sídla Voděrady.

*ad a)*

Územní plán respektuje a nijak nezasahuje do urbanistické struktury obytného sídla Voděrady. Voděrady jsou malým sídlem venkovského charakteru, které se historicky koncentricky rozvíjelo podél křížení dvou hlavních ulic vedených sídlem ze západu na východ a ze severu na jih. Tuto historicky utvořenou urbanistickou strukturu sídla Voděrady není žádný důvod měnit, jednak proto, že se jedná o dochovanou historickou hodnotu hodnou ochrany i pro budoucí generace a dále proto, že sídlo Voděrady, kde zcela absentuje občanské vybavení a jedná se o populačně zanedbatelné sídlo, nevykazuje vůbec žádný potenciál pro další rozvoj.

*ad b)*

Sídlo Voděrady je malé sídlo venkovského charakteru, u kterého převládá čistě obytná funkce. Územní plán charakter sídla respektuje a navrhuje zde plochy pro bydlení pouze v minimálním rozsahu, které navazují na zastavěné území sídla a doplňují stávající urbanistickou strukturu malého venkovského sídla. Rozsáhlý plošný rozvoj tohoto sídla nebyl vyhodnocen jako vhodný, neboť jde o odloučené drobné sídlo bez jakéhokoliv občanského vybavení. Intenzivnější rozvoj bydlení je přitom vždy vhodnější umísťovat tam, kde je zajištěna dobrá dostupnost zařízení občanského vybavení a kde je dostatečný počet obyvatel, aby zajistili udržitelnost jejich provozu.

ad c)

Územní plán chrání a rozvíjí vodní plochy a jejich okolí na území obytného sídla Voděrady. Vodní plochy jsou významným přírodním a kompozičním prvkem sídla. Vodní plochy a jejich bezprostřední přírodní okolí utváří záhumenní krajinu sídla Voděrady a slouží ke každodenní rekreaci obyvatel, ale také ke zlepšování klimatických, hydrologických a ekostabilizačních podmínek na území obce a tím zlepšování životního prostředí. Ustanovení směřuje k takovým opatřením ve vymezených vodních plochách a plochách v jejich okolí, které budou dále kultivovat prostor kolem rybníků a budou zvyšovat jejich atraktivitu pro obyvatele sídla i jeho návštěvníky.

ad d)

Sídlo Voděrady je tvořeno historickou venkovskou zástavbou, kterou územní plán respektuje a chrání. Zástavba sídla Voděrady je vymezena plochami bydlení venkovského (BV) a plochami smíšenými obytnými venkovskými (SV). Ustanovení směřuje k důsledné aplikaci nastavené prostorové regulace, která vychází ze základních znaků původní venkovské zástavby. Je žádoucí respektovat kulturní hodnoty spočívající v dochované urbanistické struktuře a novou zástavbou či stavebními úpravami na tyto hodnoty citlivě navazovat. Naopak není vhodné, aby byly v těchto územích umístěny stavby s explicitně přiznaným moderním architektonickým řešením, které by se vůči základním znakům historické struktury zástavby vymezovaly a narušovaly tak její harmonické působení. Kulturní hodnoty spočívající v této urbanistické struktuře tvoří jedinečný *genius loci* sídla, uchovávají paměť místa a posilují vztah obyvatel ke svému bydlišti. Je tak legitimní požadovat, aby nové stavby a stavební úpravy tyto hodnoty nenarušily.

ad e)

Sídlo Voděrady je téměř ze všech stran obklopeno plochami přírodního charakteru, nebo rozsáhlými obytnými zahradami. Územní plán tuto skutečnost respektuje a tím sídlo chrání před ostrým přechodem obytné zástavby do volné zemědělské krajiny. Záhumenní pás tak sídlo Voděrady chrání před negativními vlivy intenzivního zemědělského hospodaření. Obecně je vhodné oddělovat obytné části sídel od zemědělských ploch, které mohou mít na obytné prostředí negativní vliv v podobě emisí prachu, pachu či splavu zeminy. Otevřené lány zemědělské půdy vytvářejí taktéž tepelné ostrovy, pokud nejsou dostatečně členěny, může se nad nimi taktéž vytvářet větrné klima.

## Zásady plošného uspořádání území obce Luštěnice

### k § C04

Klasifikace jednotlivých základních druhů ploch s rozdílným způsobem využití vychází ze stavebního zákona, tak jak je u nich odkazováno na jeho konkrétní ustanovení, případně ustanovení § 3 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Územní plán dělí plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona a § 3 odst. 2 písm. a) a b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. na jednotlivé typy, a to dle těchto kritérií:

1. dle jejich významu [§ 3 odst. 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.];
2. dle míry požadovaných změn v území v návrhovém období ÚP, tj. podle toho, do jaké míry je příslušná plocha s rozdílným způsobem využití považována za dlouhodobě stabilizovanou bez nutných strukturálních změn jejího způsobu využití ani uspořádání, nebo, do jaké míry je žádoucí strukturální změna využití a/nebo uspořádání plochy;
3. dle vztahu k hranici zastavěného území, tedy podle toho, je-li plocha s rozdílným způsobem využití součástí zastavěného území nebo je vymezená mimo zastavěné území vymezení v souladu s § 58 stavebního zákona

Požadovanými změnami se rozumí zejména požadavky na změnu způsobu využití nebo změnu prostorového uspořádání (změna maximální výšky nebo typu struktury zástavby), které vytvářejí potřebu cíleně intervenovat v rámci dané plochy, aby bylo dosaženo navrhovaného cílového využití, uspořádání a charakteru plochy s rozdílným způsobem využití.

### Stabilizované plochy

Stabilizované plochy jsou vymezeny v částech území obce, které jsou z hlediska nároků na změny v území vyhodnoceny jako dlouhodobě stabilizované, bez zásadních nároků na změny v území. Stabilizované plochy nevykazují pro návrhové období ÚP zásadní potřebu změny jejich využití ani prostorového uspořádání. Jedná se o plochy dlouhodobě fungující, bez nároků na nutné změny v urbanistické struktuře.

V rámci stabilizovaných ploch se předpokládají například jen lokální dostavby proluk, nástavby a přístavby staveb, lokální změny využití pozemků a objektů, avšak bez nároků na zásadní strukturální změny urbanistické struktury plochy.

Stabilizované plochy jsou vymezovány jak v zastavěném území, tak v nezastavěném území.

### Plochy změn

Plochy změn jsou vymezovány pro jednoznačné vyjádření nezbytné cílené intervence změny ve využití a/nebo prostorového uspořádání území. Jedná se o plochy, u nichž je pro návrhové období územního plánu vyhodnocena potřeba zásadní změny jejich využití a prostorového uspořádání. Jedná se tedy o plochy v současné době nevhodně využívané, plochy využívané nedostatečně nebo vůbec, u nichž je nezbytná cílená intervence k zajištění jejich optimálního využití a prostorového uspořádání.

S cílem rozlišení žádoucí intervence v rámci zastavěného území nebo mimo něj, člení územní plán plochy změn na další podtypy ploch:

- **Plochy zastavitelné** jsou vymezeny ve smyslu § 2, odst. 1, písm. j) stavebního zákona a v souladu s § 43 tohoto zákona, za účelem prokazatelně potřebného rozvoje zástavby mimo zastavěné území vymezené podle § 58 stavebního zákona. Jako plochy zastavitelné jsou vymezeny plochy změn výhradně vně zastavěného území, určené pro zastavění, tj. pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení, veřejná prostranství, plochy smíšené obytné, dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, výrobu a skladování apod.
- **Plochy přestavby**, které jsou vymezeny v souladu s § 2, odst. 1, písm. l) stavebního zákona jako *plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území*, a to zásadně v rámci zastavěného území a jedině za předpokladu, že jsou určeny převážně k zastavění.
- **Plochy změn v krajině**, které jsou vymezeny v souladu s § 2, odst. 1, písm. k) stavebního zákona za účelem vymezení změn v koncepci uspořádání krajiny. Jako plochy změn v krajině jsou vymezeny plochy změn uvnitř i vně zastavěného území, určené ke změně využití krajiny a nejsou určené pro zastavění. Jedná se tedy např. o plochy přírodní, plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, přírodní a smíšené nezastavěného území.

### Koridory změn

**Koridory změn** jsou vymezeny v souladu s § 2 odst. 1 písm. i) stavebního zákona pro umístění vedení dopravní nebo technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy. Koridory jsou vymezovány bez ohledu na hranici zastavěného území, tedy jak v rámci zastavěného území, tak mimo něj.

### k § C05

Typologie ploch s rozdílným způsobem využití využitá v ÚP Luštěnice vychází z ustanovení § 4 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Dle § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. bylo využito možnosti plochy v odůvodněných případech dále členit, pokud taková potřeba vznikne na základě specifických vlastností řešeného území. Následující druhy ploch byly rozčleněny, a to z těchto důvodů:

- **Plochy bydlení** byly rozděleny na 6 podtypů ploch bydlení, a to především s ohledem na rozdílnou urbanistickou strukturu, a tudíž rozdílné požadavky na prostorovou regulaci. Plochy pro bydlení hromadné jsou pak rozděleny na 3 podtypy: (1) plochy rozvolněných bytových domů v Luštěnicích s 3 nadzemními podlažími (BH), (2) plochy bytové zástavby panelovými domy s 5 nadzemními podlažími (BHp) a (3) plochy rozvolněné bytové zástavby v Zelené s 3 nadzemními podlažími (BHz).

Plochy pro bydlení individuální byly rozděleny na tři typy: (1) plochy pro řadové domy, jejichž struktura se zásadně odlišuje od ostatní individuální obytné zástavby (BK), (2) plochy pro bydlení venkovské, jejichž prostorová regulace směřuje k ochraně hodnotných prvků venkovské urbanistické struktury (BV) a (3) plochy pro bydlení příměstské, které nastavuje liberálnější režim pro ztvárnění rodinných domů (BP).

- **Plochy rekreace** nebyly dále členěny. Na území obce se nachází jen jedna rekreační lokalita, zahrádkářská osada v Zelené.
- **Plochy občanského vybavení** jsou rozděleny na celkem 4 podtypy. Toto rozdělení na občanské vybavení veřejné (OV), občanské vybavení komerční (OK), sport (OS) a hřbitovy (OH) bylo provedeno na základě velmi rozdílných charakteristik těchto druhů ploch (rozdílné nároky na provoz, dopravní obslužnost, kapacity technické infrastruktury, strukturu a charakter zástavby apod.) a s tím související nutnosti zásadně odlišné regulace. V území menších obcí není vhodné obecnou regulací umožnit vysokou flexibilitu využití území, naopak je třeba volit spíše konzervativní regulaci schopnou ochránit jednotlivé objekty občanského vybavení v daných plochách. Tyto objekty jsou ostatně často vymezeny i jako civilizační hodnoty území a jejich nahrazování jinými druhy vybavenosti je tak v zásadě nevhodné.

Z toho důvodu byly vymezeny plochy pro občanské vybavení veřejné, ve kterých není umožněna konverze na komerční provozy. ÚP Luštěnice sleduje cíl ochránit plochy pro veřejné občanské vybavení právě po tento typ zařízení a zachovat tak v území možnost rozvíjet tento typ zařízení. Vzhledem k rostoucímu počtu obyvatel je zachování standardů dostupnosti veřejného občanského vybavení nezbytným předpokladem pro zachování kvality života v obci. Obdobná argumentace se uplatňuje i na plochy hřbitova a sportu.

V územním plánu se vymezuje jediná plocha občanského vybavení komerčního pro rozvoj sídla Zelená na jeho jihozápadním okraji, který umožní umístění i plošně rozsáhlejšího areálu občanského vybavení. Z pohledu funkční regulace je pro tuto plochu nastaven liberálnější režim, aby byla zvýšena šance na získání investora pro toto území vyžadující odstranění stávajících zbořeníšť.

- **Plochy veřejných prostranství** byly rozděleny na veřejná prostranství (PV) a veřejnou zeleň (ZV). Toto rozdělení vychází z potřeby odlišit v jednotlivých druzích ploch veřejných prostranství akceptovatelnou míru zpevnění ploch. Toto hledisko je určující pro stanovení, zda je předmětné veřejné prostranství primárně určeno pro dopravu (případně obdobné silně zatěžující činnosti, popř. činnosti vyžadující uměle upravený povrch), anebo primárně pro rekreaci, tudíž s požadavkem na zásadní podíl zeleně v ploše.
- **Plochy smíšené obytné** byly rozděleny na celkem 3 podtypy. Zcela specifickou prostorovou regulaci mají plochy smíšené obytné historické (SH), které jsou vymezené pouze pro areál nemovité kulturní památky – zámku Luštěnice. Prostorová regulace směřuje k ochraně kulturních hodnot areálu. Plochy smíšené obytné venkovské (SV) jsou vymezeny v jádru Luštěnic a Voděrad, přičemž zásadní pro jejich odlišení je připuštění vyšší intenzity zástavby. Oproti nim mají plochy smíšené obytné – Zelená (SZ) stanovené regulativy požadující nižší intenzitu zástavby, popř. i minimální velikost stavebního pozemku.
- **Plochy dopravní infrastruktury** byly členěny na plochy dopravy silniční (DS) a železniční (DZ). Důvodem jsou zcela jiné typy staveb umísťované do obou typů ploch.
- **Plochy technické infrastruktury** nebyly dále členěny. Jejich regulace umožňuje umístění všech typů plošných staveb a zařízení technické infrastruktury.
- **Plochy výroby a skladování** byly členěny na plochy výroby lehké (VL) a výroby drobné a řemeslné (VD). Důvodem byla odlišná intenzita výrobní činnosti, která je v obou typech ploch žádoucí. Dále byly vyčleněny plochy zemědělské výroby (VZ), jelikož jde o zcela specifický typ výrobní činnosti vyžadující konkrétní regulaci.
- **Plochy zeleně** jsou formálním podtypem ploch rekreace dle struktury vyhlášky č. 501/2006 Sb. Vzhledem k jejich výrazné odlišnosti od ostatních ploch rekreace jsou ve struktuře ÚP Luštěnice začleněny do samostatného souboru ploch. Tyto plochy jsou vymezeny v lokalitách určených pro nenáročnou rekreaci a drobnou chovatelskou a pěstitelskou činnost na zahradách, popř. v sadech. Primárním využitím těchto ploch tak není zástavba, ale využívání jejich nezastavěné plochy. Jsou rozčleněny na 2 podtypy. Zahrady obytné (ZO) jsou zpravidla vymezeny v přímé návaznosti na rodinný dům stejného majitele, nicméně bylo zájmem ÚP Luštěnice zabránit na těchto zahradách výstavbě dalších hlavních staveb pro bydlení. Plochy zahrad a sadů (ZS) jsou vymezeny na pozemcích, které obvykle nejsou součástí společných pozemků s rodinným domem, avšak předpokládá se jejich soukromé využití pro pěstitelství či individuální rekreaci.
- **Plochy vodní a vodohospodářské** nebyly dále členěny. Jde o monofunkční typ ploch s velmi omezenou možností stavební činnosti, kde nebylo nutné režimy pro jednotlivé plochy rozdělovat.
- **Plochy zemědělské** se dělí na zemědělskou půdu (NZ) a zemědělskou půdu – louky, pastviny a extenzivní sady (NZt). Jednoznačným cílem tohoto rozdělení bylo vytvoření možnosti vymezit v zemědělských plochách ty plochy, kde není vhodná orba (ať už z důvodu protierozních, krajinnotvorných či ekologických). Pro tyto plochy byl využit podtyp plochy NZt.
- **Plochy lesa** byly členěny na standardní typ ploch lesa odpovídající využití pozemků určených pro plnění funkce lesa (NL) a mírně odchylný typ ploch lesa rekreačního (NLr), ve kterých je iniciováno využití pozemků i pro extenzivní rekreaci v lese.
- **Plochy přírodní** nebyly dále členěny. Jde o monofunkční typ ploch s velmi omezenou možností stavební činnosti, kde nebylo nutné režimy pro jednotlivé plochy rozdělovat.
- **Plochy smíšené nezastavěného území** nebyly dále členěny. Jde o monofunkční typ ploch s velmi omezenou možností stavební činnosti, kde nebylo nutné režimy pro jednotlivé plochy rozdělovat.

**k § C06**

Ustanovení zakotvuje v ÚP Luštěnice režim vymezených koridorů pro dopravu silniční, železniční a cyklistickou a technickou infrastrukturu. Důvodem rozdělení koridorů na různé podtypy jsou zcela jiné typy a charakterystiky staveb umísťované do jednotlivých typů koridorů.

**k § C07**

Ustanovení formálně upřesňuje strukturu ÚP.

**Vymezení ploch změn (vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině)****k § C08**

Plochy změn bydlení jsou vymezeny v obytných sídlech Luštěnice a Voděřady.

V obytném sídle Luštěnice jsou vymezeny návrhové plochy pro bydlení v rámci proluk uvnitř zastavěného území, nebo v návaznosti na zastavěné území, přičemž jimi dochází především k arondaci zastavěného území, tzn. scelení výběžků zastavěného území do kompaktnějšího tvaru, popř. k obalování zastavěného území plochami navazujícími na stávající uliční síť. Veškeré navrhované plochy pro bydlení jsou tak přímo dopravně napojitelné a napojitelné na existující síť technické infrastruktury ze stávajících místních komunikací, nebo se jejich napojení předpokládá v rámci dílčích prodloužení stávajících místních komunikací.

V obytném sídle Voděřady jsou vymezeny pouze dvě drobné plochy pro bydlení v návaznosti na zastavěné území. Po naplnění návrhových ploch tak dojde pouze k dílčímu doplnění stávající urbanistické struktury sídla a arondaci zastavěného území.



Schéma ploch bydlení. [Podklad: katastrální mapa ČÚZK, 2021].



ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

podrobné odůvodnění vymezení plochy

**001-Z** BV – bydlení venkovské

Plocha je vymezená v rozsahu urbanistické proluky, která je vklíněná do zastavěného území sídla Voděrady a která je tvořená velkou zahradou, která však funkčně nesouvisí s ani jedním z okolních rodinných domů. Plocha tak vyplňuje mezeru mezi dvěma pozemky stávajících rodinných domů umístěných podél silnice III. třídy III/27510 vedoucí do Kosořic. V této proluce je tak z urbanistického hlediska vhodné umožnit územním plánem zástavbu, a to přednostně před rozšiřováním zástavby do volné krajiny. Zástavbou proluky by tak došlo k zacelení zástavby podél silnice do souvislé nepřerušené řady.

Územní plán tak vytváří podmínky pro možný rozvoj bydlení přednostně v místech, kde jsou podmínky pro výstavbu již připravené (existující síť dopravních komunikací, existující sítě technické infrastruktury) a kde nová zástavba rodinných domů může vhodně navázat na již existující zástavbu rodinných domů.

Plocha je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující sítě technické infrastruktury ze silnice III/27510, která prochází obytným sídlem Voděrady.

**002-Z** BV – bydlení venkovské

Plocha je vymezená v návaznosti na severní okraj zástavby sídla Luštěnice. Plocha je vymezena v rozsahu, který umožňuje dokončení oboustranného obestavení ulice Boleslavská. Zastavění plochy 002-Z tak přispěje k urbanistickému dotvoření ulice a urbanistické stabilizaci celé ulice Boleslavská, která bude v celém úseku vedoucím skrz zastavěné území obce oboustranně obestavená zástavbou. Územní plán tím vytváří podmínky pro možný rozvoj bydlení přednostně v místech, kde jsou podmínky pro výstavbu již připravené (existující síť dopravních komunikací, existující sítě technické infrastruktury) a kde nová zástavba rodinných domů může vhodně navázat na již existující zástavbu rodinných domů.

Záměr na oboustranné obestavení severního okraje ulice Boleslavská souvisí se záměrem na přeložení silnice I/38 zcela mimo obytné sídlo Luštěnice, a tedy se záměrem na zásadní dopravní zkldnění ulice Boleslavská.

Plocha je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující sítě technické infrastruktury z ulice Boleslavská.

**003a-P** BV – bydlení venkovské

Plocha je součástí souboru ploch 003a-P, 003b-Z a 004-Z, pro které platí stejné odůvodnění. Vymezení této rozvojové lokality pro bydlení využívá potenciál stávající záhumenní cesty pro přirozený plošný rozvoj sídla Luštěnice navazující na historický vývoj zástavby sídla podél radiálních komunikací vycházejících paprskovitě z jádra sídla. Vytvoření další řady zástavby podél již založeného severního výběžku zastavěného území je výhodnější oproti dalšímu protahování zástavby podél ulice Boleslavská na sever, a tedy oproti nežádoucí dekoncentraci obytné zástavby od jádra sídla. A to především z pohledu zachování dobrých podmínek dostupnosti centra sídla a zde koncentrovaných zařízení veřejného i komerčního občanského vybavení. V rámci návrhu této rozvojové lokality jsou vytvořeny podmínky i pro zajištění vysoké kvality obytného prostředí, když je ve středu lokality vymezena plocha veřejné zeleně (070-P), která by měla pro okolní obytnou zástavbu sloužit jako lokálně významné veřejné prostranství.

**003b-Z** BV – bydlení venkovské

Viz odůvodnění plochy 003a-P. ↑

**004-Z** BV – bydlení venkovské

Viz odůvodnění plochy 003a-P. ↑

**005-P** BV – bydlení venkovské

Plocha je vymezená v rozsahu proluky na okraji historické zástavby podél ulice Brodecká v zastavěném území sídla Luštěnice. Plocha vymezená uvnitř stabilizovaného obytného území aronduje historickou zástavbu obytného sídla Luštěnice podél ulice Brodecká. Zástavba v ploše tak vyplní proluku ve stabilizované obytné zástavbě a intenzifikuje zástavbu v obytném sídle Luštěnice.

Plocha je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující sítě technické infrastruktury z ulice Brodecká.

**006-Z** BV – bydlení venkovské

Plocha je vymezená primárně pro rozšíření obytné zahrady sousedícího rodinného domu č.p. 66 stejného majitele. Plocha umožní vedle rozšíření obytné zahrady také přístavby ke stávajícímu rodinnému domu č.p. 66 směrem na západ, což v současné době není možné, neboť stavba rodinného domu stojí na hranici pozemku. Plocha je vymezená v



ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

podrobné odůvodnění vymezení plochy

návaznosti na zastavěné území sídla Voděřady, je tedy vhodné tuto plochu z urbanistického hlediska využít k zastavění přednostně, před rozšiřováním zastavitelných ploch do volné krajiny.

Plocha je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury ze silnice III/27510, která prochází obytným sídlem Voděřady.

#### **010-P** BP – bydlení příměstské

Plocha je vymezená v rámci zastavěného území sídla Luštěnice. Navrhovaná plocha navazuje na stabilizované plochy bydlení, kterými je obklopena. Plocha vyplňuje nevyužitou část zastavěného území sídla Luštěnice, nezastavěnou nikou vklíněnou do zástavby severního okraje Luštěnic. Plocha je vymezena ve strategické poloze v návaznosti na historické jádro sídla Luštěnice. Zastavění plochy 010-P tak přispěje ke zkompatnění sídla a k rozvoji bydlení v návaznosti na jádro sídla.

Plocha je výhodně dopravně napojitelná a napojitelná na síť technické infrastruktury z uliční sítě v bezprostředním okolí plochy.

#### **011-Z** BP – bydlení příměstské

Plocha je součástí souboru ploch 011-Z, 012-P, pro které platí stejné odůvodnění. Vymezená lokalita navazuje na stabilizované plochy pro bydlení, které jí obklopují. Navrhované plochy vyplňují nezastavěné plochy roztržité urbanistické struktury této lokality. Zastavěním této lokality dojde k arondaci zastavěného území sídla Luštěnice.

Lokalita je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulice Štěpánská.

#### **012-P** BP – bydlení příměstské

Viz odůvodnění plochy 011-Z. ↑

#### **013a-P** BP – bydlení příměstské

Plocha je součástí souboru ploch 013a-P, 013b-Z, 014a-P, 014b-Z, pro které platí stejné odůvodnění. Vymezení této lokality navazuje na stabilizované plochy pro bydlení na severu a na sportovní areál a koupaliště včetně navrhované plochy 030c-Z k jeho rozšíření na jihu. Navrhovaná lokalita vyplňuje nezastavěné území vklíněné mezi stabilizovanými plochami bydlení a sportu. Naplněním navrhovaných ploch tak dojde k ucelení obytné zástavby západní části sídla Luštěnice a arondaci zastavěného území.

Lokalita je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulice Ke Kaštanu a Krátká.

#### **013b-Z** BP – bydlení příměstské

Viz odůvodnění plochy 013a-P. ↑

#### **014a-P** BP – bydlení příměstské

Viz odůvodnění plochy 013a-P. ↑

#### **014b-Z** BP – bydlení příměstské

Viz odůvodnění plochy 013a-P. ↑

#### **015-Z** BP – bydlení příměstské

Plocha je vymezená z důvodu dokončení zástavby východního okraje obytného sídla Luštěnice. Plocha navazuje na zastavěné území sídla Luštěnice a je vymezena až po hranici záplavového území Vlkavy. Vymezení této plochy umožňuje arondaci zastavěného území sídla Luštěnice v jeho jihovýchodní části a stavební využití fragmentární zemědělské plochy oddělené od ucelených zemědělských ploch silnicemi I/38, II/275 a nivou (nyní nevhodně oranou) řeky Vlkavy. Plocha svým umístěním bezprostředně navazuje na historické jádro obytného sídla Luštěnice.

Plocha je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulice Boleslavská.

#### **016a-P** BP – bydlení příměstské

Plocha je součástí souboru ploch 016a-P, 016b-Z, 017-Z pro které platí stejné odůvodnění. Vymezení této lokality navazuje na neuspořádanou zástavbu v jižní části sídla Luštěnice, kterou v současné době tvoří zástavba bytových domů, areál domova pro seniory a započatá zástavba rodinných domů. Zastavěním celé lokality dojde k urbanistickému dokončení zástavby v jižní části sídla Luštěnice a rozvolněním zástavby s menší hustotou zastavění, tedy zástavbou

ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

podrobné odůvodnění vymezení plochy

rodinných domů, dojde k plynulému přechodu zástavby do volné krajiny. Plochy 016a-P a 016b-Z jsou vymezeny na fragmentární zemědělské ploše oddělené od ucelených zemědělských ploch nivou řeky Vlkavy, rybníkem a ČOV. Plocha 017-Z umožňuje oboustranné obestavění již existující místní komunikace a zároveň plynule navazuje na plochu 030c-Z pro rozšíření sportovního areálu. Tím zabraňuje vytvoření těžko obhospodařovatelného zálivu zemědělské plochy.

Plocha 016a-P je již rozparcelovaná na pozemku určené k výstavbě rodinných domů a postupně zde již probíhá výstavba.

Lokalita je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulice Nová.

**016b-Z** BP – bydlení příměstské

Viz odůvodnění plochy 016a-P. ↑

**017-Z** BP – bydlení příměstské

Viz odůvodnění plochy 016a-P. ↑

## k § C09

Z ploch občanského vybavení je v ÚP Luštěnice navržen v největším plošném rozsahu rozvoj ploch pro sport. A to v obou populačně největších obytných sídlech Luštěnice a Zelená. Obecným účelem těchto ploch je poskytnout obyvatelům obou sídel, souběžně s rozvojem obytné funkce a postupným nárůstem počtu obyvatel v obou sídlech, prostor pro volnočasové aktivity a aktivní trávení volného času sportovními aktivitami. Rozvoj ploch sportu je vymezen na okraji zástavby sídel, v přímé vazbě na volnou krajinu, což odpovídá standardnímu urbanistickému principu, kdy jsou plošně rozsáhlejší areály sportu a rekreace umísťovány právě na okraje zástavby sídel. Jednak protože jsou náročné na prostor, kterého bývá uvnitř zástavby nedostatek a dále pak proto, že sportovní plochy generují hlukovou zátěž a je tak vhodné je umístit dále od obytné zástavby. Vazba na volnou krajinu má pak efekt zejména psychologický.

Dále je na okraji sídla Zelená vymezena plocha pro plošně náročnější areál komerčního či veřejného občanského vybavení, primárně určeného pro hromadné ubytování, pobytové sociální služby či rekreaci.

ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

podrobné odůvodnění vymezení plochy

**020-P** OK – občanské vybavení komerční

Plocha je vymezená v rámci zastavěného území sídla Zelená. Plocha je vymezená na jihozápadním okraji obytného sídla Zelená, u kterého převládá čistě obytná funkce, je tedy žádoucí převahu čistě obytné funkce vyvážit doplněním plochy, která zvýší taktéž ekonomický potenciál sídla. Zároveň by provoz zařízení občanského vybavení v sídle pomohl vyváženějšímu rytmu života v sídle – sídlo by žilo více i přes den, kdy v současnosti velká část jeho obyvatel odjíždí ven ze sídla za prací. Rozsáhlou plochu v atraktivním prostředí na okraji obytného sídla Zelená s vazbou na lesní masiv lze využít i na prostorově náročnější areál komerčního či veřejného občanského vybavení typu sportovně-rekreačního či zábavního areálu, sanatoria, domova pro seniory apod. Na rozvoj takových funkcí není nikde jinde na území obce Luštěnice příhodnější místo. V případě plochy 020-P se totiž jedná o návrh konverze plošně velmi rozsáhlého vojenského brownfields, využitím plochy by tak došlo k žádoucímu ekonomickému i společenskému zhodnocení již zainvestovaného zastavěného území, plně v souladu s principy udržitelného rozvoje.

**030a-P** OS – sport

Plocha je součástí souboru ploch 030a-P, 030b-P, 030c-Z, pro které platí stejné odůvodnění. Lokalita je vymezená v návaznosti na stávající sportovní areál a koupaliště na jihozápadním okraji sídla Luštěnice. Důvodem vymezení tohoto souboru ploch je zajištění podmínek pro každodenní rekreaci formou sportovních aktivit obyvatel obce Luštěnice. Plochy jsou vymezené za účelem rozšíření stávajícího sportovního areálu a koupaliště, umístěných na jihozápadním okraji obytného sídla Luštěnice. Navržené plochy spolu s navrhovanými plochami pro bydlení na severně a jihovýchodně od sportovního areálu dotvářejí jihozápadní okraj sídla Luštěnice. V souladu s obecným urbanistickým principem je plošně náročný sportovně-rekreační areál rozvíjen právě na okraji sídla, ve vazbě na volnou krajinu a primárně v návaznosti na již existující sportovní infrastrukturu, jejíž zázemí může být pro další plošný rozvoj synergicky využito.

Potřeba rozvojových ploch sportu 030a-P, 030b-P, 030c-Z je vyvolána záměrem obce Luštěnice na komplexní rozvoj stávajícího sportovního areálu a areálu koupaliště. V rámci sportovního areálu je v současné době jen jedno fotbalové

ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

podrobné odůvodnění vymezení plochy

hřiště a dva antukové tenisové kurty. Všechny 3 herní plochy jsou navíc velmi prostorově stísněné. Chybí odpovídající tréninková plocha pro fotbalisty mimo vlastní fotbalové hřiště, dnes slouží pro trénink fotbalistů zcela nevyhovující zbytková travnatá plocha vedle tenisových kurtů, kde jsou provizorně umístěné branky. Sportovnímu areálu také chybí prostorově adekvátní a zejména technicky důstojné zázemí. Fotbalové hřiště nemá tribunu. Plochy 030a-P, 030b-P, 030c-Z jsou tedy s ohledem na výše uvedené vymezené primárně pro umístění nového plošně odpovídajícího tréninkového fotbalového hřiště, aby k tréninkům nemuselo být užíváno hřiště sloužící pro pořádání ligových utkání. Dále obec plánuje umístění nového víceúčelového hřiště s umělým povrchem pro basketbal, volejbal, nohejbal a další míčové sporty. V jižní části areálu, jižně od koupaliště, plánuje obec umístění hřiště na beachvolejbal a na nohejbal. S ohledem na růst počtu návštěvníků koupaliště v horkých letních obdobích je také nutné zvětšení plochy pobytových luk okolo bazénu a žádoucí je také podstatné rozšíření zázemí koupaliště, zejména o nový gastroprovoz a venkovní posezení, včetně pódia pro pořádání letních kulturních akcí v areálu koupaliště. Záměrem obce je také zásadně zlepšit vybavení koupaliště, o další malý bazén (brouzdaliště), tobogán, herní plochy pro děti a také o minigolfově hřiště. Součástí sportovního areálu by mělo být také nové centrální dětské hřiště. Je nutné vytvořit podmínky také pro umístění nového parkoviště na terénu.

**030b-P** OS – sport

Viz odůvodnění plochy 030a-P. ↑

**030c-Z** OS – sport

Viz odůvodnění plochy 030a-P. ↑

**031-P** OS – sport

Důvodem vymezení plochy je zajištění podmínek pro každodenní rekreaci formou sportovních aktivit obyvatel obce Luštěnice. Plocha 031-P je vymezená v rámci zastavěného území sídla Zelená, ve vazbě na krajinné zázemí obytného sídla (lesní masív). Plocha je vymezena z důvodu vytvoření dnes zcela absentujícího sportovního zázemí pro obyvatele sídliště v severní části sídla Zelená. Jako sportovní plochy zde dnes slouží travnaté plochy podél nejzápadnějšího panelového domu, aktivity na této ploše však ruší obyvatele přilehlého panelového domu. Záměrem obce je tak vybudovat v návaznosti na sídliště a zároveň ve vazbě na les, zcela nový sportovní areál s fotbalovým a víceúčelovým a dětským hřištěm, který bude umístěn v docházkové vzdálenosti z okolních obytných ploch a který bude sloužit k uspokojování každodenních potřeb obyvatel po aktivní rekreaci formou sportovních aktivit.

**032-P** OS – sport

Plocha je součástí souboru ploch 032-P, 033-P, pro které platí stejné odůvodnění. Důvodem vymezení ploch je zajištění podmínek pro každodenní rekreaci formou sportovních aktivit obyvatel obce Luštěnice. Plochy jsou vymezené v rámci zastavěného území sídla Zelená, ve vazbě na rekreační zázemí obytného sídla (lesní masív). Plochy jsou vymezené z důvodu vytvoření sportovního zázemí v docházkové vzdálenosti pro obyvatele jižní části obytného sídla Zelená, kde dnes chybí jakékoli sportovní vybavení. Nové sportovní plochy budou sloužit k uspokojování každodenních potřeb obyvatel po aktivní rekreaci formou sportovních aktivit. Vymezením těchto ploch jsou vytvořeny podmínky pro vznik různých typů sportovišť (např. dětské hřiště, víceúčelová hřiště).

**033-P** OS – sport

Viz odůvodnění plochy 032-P. ↑

**040-P** OH – hřbitovy

Plocha je vymezená na základě aktuálního podnětu obce Luštěnice, a to pro plošný rozvoj obecního hřbitova v Luštěnicích. Důvodem pro vymezení plochy pro rozvoj hřbitova je již dnes hraniční kapacita stávajícího hřbitova, kde je jen velmi omezená možnost dalšího pohřbívání. V řádu jednotek let vznikne potřeba rozšíření plochy hřbitova, pro což nový územní plán vytváří podmínky.

Plocha je vymezená v rámci zastavěného území na východní straně sídla Luštěnice, ve vazbě na stávající areál obecního hřbitova na východním okraji obytného sídla Luštěnice, s přímou vazbou na historické jádro sídla Luštěnice. Rozvoj hřbitova je umožněn až po hranici záplavového území Vlkavy.

Navržený rozvoj plochy hřbitova v návaznosti na stávající hřbitov je urbanisticky nejlogičtější, podstatně vhodnější než zakládat zcela nový hřbitov bez jakýchkoli historických souvislostí.

Plocha 040-P je vymezená na základě zpracované dokumentace rozšíření hřbitova v Luštěnicích: *Rekonstrukce a dostavba hřbitova, Luštěnice (Ing. arch. Tomáš Myslivec, 07/2011)*.

## k § C10

Vymezením nových ploch veřejných prostranství (PV) a ploch veřejné zeleně (ZV) vytváří Územní plán Luštěnice podmínky pro rozvoj prostorově spojitého a funkčně diferencovaného systému veřejných prostranství na území celé obce Luštěnice a vytváří podmínky pro zajištění prostupnosti území obce včetně vazeb zastavěného území do volné krajiny a pro zajištění dostupnosti jednotlivých částí sídel a krajiny.

Hlavním cílem navrhovaného rozvoje systému veřejných prostranství obce Luštěnice je důsledné zajištění návaznosti nově navrhovaných veřejných prostranství na stávající stabilizovaná veřejná prostranství. Cílem je zajistit vizuální, prostorovou i provozní kontinuitu systému veřejných prostranství a všech jeho prvků, zejména lineárních (ulic), jako předpoklad pro zajištění optimální prostupnosti území obce a jako předpoklad eliminace vzniku neprostupných a veřejnosti nepřístupných enkláv. Zvláštní důraz je tak kladen na zajištění kontinuity uliční sítě a na veřejnou pěší a cyklistickou prostupnost území sídel a na zajištění pěších a cyklistických vazeb veřejných prostranství sídel na volnou krajinu.

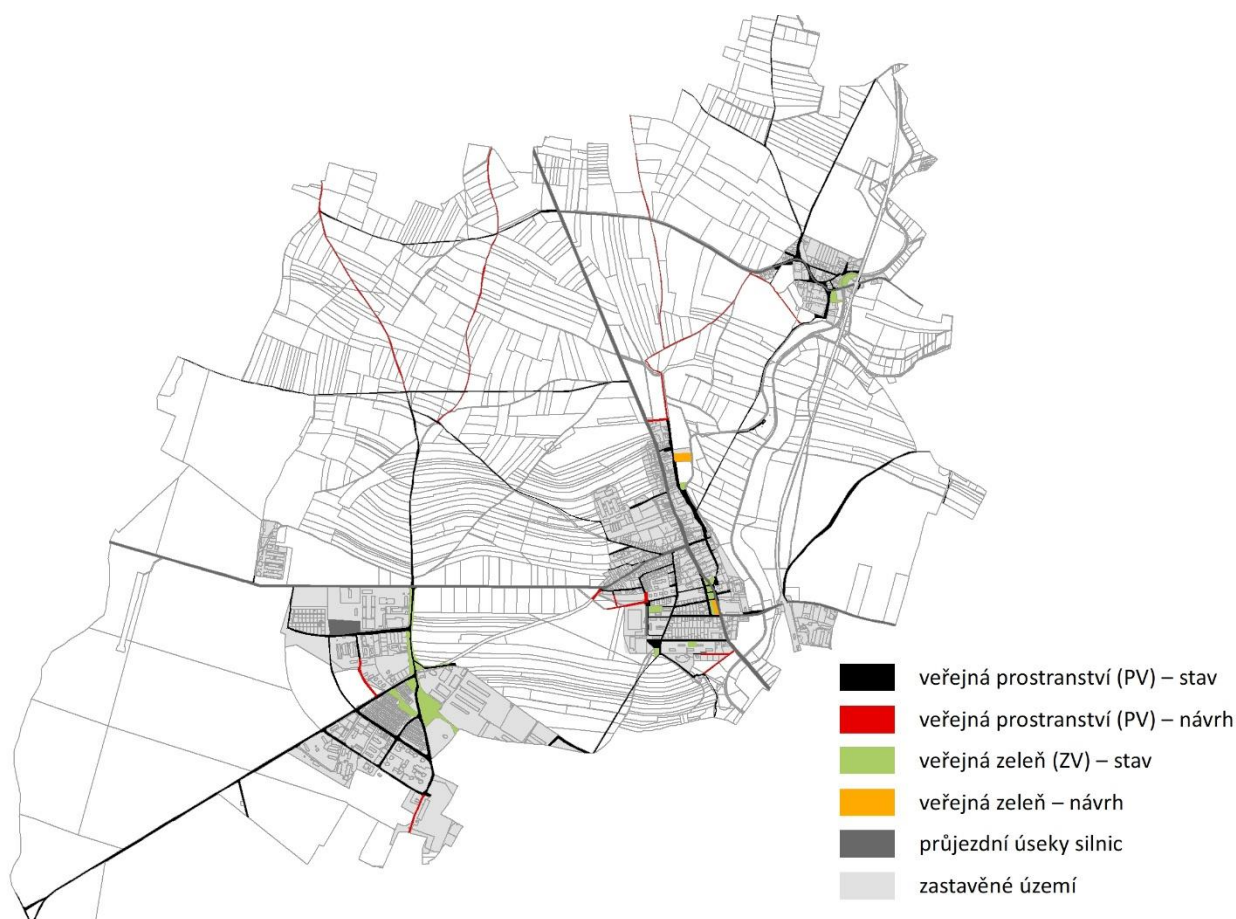


Schéma vymezení ploch veřejných prostranství [Podklad: katastrální mapa ČÚZK, 2019].

ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

podrobné odůvodnění vymezení plochy

#### 050-Z PV – veřejná prostranství

Záměr obnovy historické cesty v krajině zanesené v mapách Stablního katastru z let 1826-43. Kromě obnovy historické paměti krajiny je zásadním důvodem pro vymezení plochy vytvoření územních podmínek pro rozčlenění plošně rozsáhlého bloku orné půdy na menší půdní bloky, což je žádoucí z hlediska ekologické udržitelnosti zemědělské krajiny, prevence erozního ohrožení zemědělské půdy a ekonomiky obhospodařování zemědělské půdy. Nová cesta také zlepšuje přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku a přispěje zásadně ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti krajiny. Navržená cesta navazuje z jihu na stávající místní komunikaci a směrem na sever propojuje území obce Luštěnice na sídlo Strašnov.

#### 051-Z PV – veřejná prostranství

Plocha je vymezena spolu s plochami 052-Z a 053-Z pro stejný účel a se stejným odůvodněním. Tím je záměr obnovy historické cesty v krajině zanesené v mapách Stablního katastru z let 1826-43. Kromě obnovy historické paměti krajiny

ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

podrobné odůvodnění vymezení plochy

je zásadním důvodem pro vymezení plochy vytvoření územních podmínek pro rozčlenění plošně rozsáhlého bloku orné půdy na menší půdní bloky, což je žádoucí z hlediska ekologické udržitelnosti zemědělské krajiny, prevence erozního ohrožení zemědělské půdy a ekonomiky obhospodařování zemědělské půdy. Nová cesta také zlepší přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku a přispěje zásadně ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti krajiny. Navržená cesta propojuje území obce Luštěnice s územím sousední obce Němčice.

**052-Z** PV – veřejná prostranství

Viz odůvodnění plochy 051-Z. ↑

**053-Z** PV – veřejná prostranství

Viz odůvodnění plochy 051-Z. ↑

**054-Z** PV – veřejná prostranství

Plocha je vymezena spolu s plochou 055-Z pro stejný účel a se stejným odůvodněním. Tím je záměr obnovy historické cesty v krajině zanesené v mapách Stablního katastru z let 1826-43. Kromě obnovy historické paměti krajiny je zásadním důvodem pro vymezení plochy vytvoření územních podmínek pro rozčlenění plošně rozsáhlého bloku orné půdy na menší půdní bloky, což je žádoucí z hlediska ekologické udržitelnosti zemědělské krajiny, prevence erozního ohrožení zemědělské půdy a ekonomiky obhospodařování zemědělské půdy. Nová cesta také zlepší přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku a přispěje zásadně ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti krajiny. Navržená cesta propojuje území obce Luštěnice s územím sousední obce Němčice. Záměr cesty propojující území obce Luštěnice s územím obce Němčice vymezený plochami 054-Z a 055-Z navazuje na návrh cesty propojující obytné sídlo Luštěnice s obytným sídlem Voděrady vymezený plochou 056-Z.

**055-Z** PV – veřejná prostranství

Viz odůvodnění plochy 054-Z. ↑

**056-Z** PV – veřejná prostranství

Záměr obnovy historické cesty v krajině zanesené v mapách Stablního katastru z let 1826-43. Kromě obnovy historické paměti krajiny je zásadním důvodem pro vymezení plochy vytvoření územních podmínek pro rozčlenění plošně rozsáhlého bloku orné půdy na menší půdní bloky, což je žádoucí z hlediska ekologické udržitelnosti zemědělské krajiny, prevence erozního ohrožení zemědělské půdy a ekonomiky obhospodařování zemědělské půdy. Nová cesta také zlepší přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku a přispěje zásadně ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti krajiny. Navržená cesta propojuje sídlo Luštěnice se sídlem Voděrady.

**057-Z** PV – veřejná prostranství

Plocha vymezená pro záhumenní cestu kolem Voděradských rybníků v jihozápadní části obytného sídla Voděrady, která pro pěší a cyklisty propojuje místní komunikaci (Luštěnice – Voděrady) a silnici třetí třídy III/27510. Nová cesta také zlepší přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku a přispěje zásadně ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti krajiny.

**058-Z** PV – veřejná prostranství

Plocha je vymezená pro ulici navrženou k obsluze zastavitelných ploch pro bydlení 003b-Z, 004-Z a plochy přestavby 003a-P vymezených východně od ulice. Účelem navrhované ulice je napojit rozvojové plochy pro bydlení na ulici Boleslavská (silnice I/38). Dalším účelem ulice je dotvořit propojenou síť ulic v obytném sídle Luštěnice a tím zlepšit přístupnost obytného sídla primárně pro pěší a cyklisty.

**059a-P** PV – veřejná prostranství

Plochy 059a-P a 059b-Z jsou vymezené pro ulici navrženou k obsluze plochy změn pro bydlení 013b-Z a 013a-P vymezených východně od ulice. Účelem navrhované ulice je napojit rozvojové plochy pro bydlení na ulici Brodecká (silnice II/275). Dalším účelem ulice je dotvořit propojenou síť ulic v obytném sídle Luštěnice a tím zlepšit přístupnost obytného sídla primárně pro pěší a cyklisty.

**059b-Z** PV – veřejná prostranství

Viz odůvodnění plochy 059a-P. ↑



ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

podrobné odůvodnění vymezení plochy

**060a-P** PV – veřejná prostranství

Plochy 060a-P a 060b-Z jsou vymezené pro ulici navrženou k obsluze ploch změn pro bydlení 013a-P, 013b-Z, 014a-P, 014b-Z, vymezených východně a západně od ulice. Účelem navrhované ulice je napojit navrhované plochy pro bydlení na ulici Ke Kaštanu, a dále na ulici Brodecká (silnice II/275) na severu, a také na nově navrhovanou ulici vymezenou plochami 061a-P a 061b-Z na jihu. Dalším účelem ulice je dotvořit propojenou síť ulic v obytném sídle Luštěnice a tím zlepšit prostupnost obytného sídla primárně pro pěší a cyklisty.

**060b-Z** PV – veřejná prostranství

Viz odůvodnění plochy 060a-P. ↑

**061a-P** PV – veřejná prostranství

Plochy 061a-P a 061b-Z jsou vymezené pro ulici navrženou k obsluze ploch změn pro bydlení 013a-P, 013b-Z, 014a-P, 014b-Z a k obsluze navrhované zastavitelné plochy pro občanské vybavení – sport 030c-Z, vymezených severně a jižně od ulice. Účelem navrhované ulice je napojit navrhované plochy pro bydlení a občanské vybavení – sport na ulice Krátká a Družstevní na východě. Dalším účelem komunikace je dotvořit propojenou síť ulic v obytném sídle Luštěnice a tím zlepšit prostupnost obytného sídla primárně pro pěší a cyklisty.

Nově navržená ulice v plochách 061a-P a 061b-Z je prodloužením stávající ulice Sportovní dále na západ. V návaznosti na prodloužení ulice Sportovní je pak navržena páteřní cyklostezka, resp. stezka pro chodce a cyklisty propojující jádrové sídlo Luštěnice s prostorově odděleným sídlem Zelená (koridor 20-X).

**061b-Z** PV – veřejná prostranství

Viz odůvodnění plochy 061a-P. ↑

**062-P** PV – veřejná prostranství

Plocha je vymezená pro ulici navrženou k obsluze plochy přestavby pro bydlení 016a-P vymezené jižně od ulice. Účelem navrhované ulice je napojit navrhovanou plochu pro bydlení na systém veřejných prostranství kolem bytových domů na severu a na nově navrhovanou ulici vymezenou plochou 063-Z na východě. Dalším účelem ulice je dotvořit propojenou síť komunikací v obytném sídle Luštěnice a tím zlepšit prostupnost obytného sídla primárně pro pěší a cyklisty.

**063-Z** PV – veřejná prostranství

Plocha je vymezená pro ulici navrženou k obsluze zastavitelné plochy pro bydlení 016b-Z vymezené východně od ulice. Účelem navrhované ulice je napojit navrhovanou plochu pro bydlení na ulici Boleslavská (silnice I/38) na východě, propojit ulici Boleslavská (silnice I/38) a areál ČOV, a dále propojit zastavěné území obytného sídla Luštěnice se systémem veřejných prostranství ve volné krajině na jihu. Dalším účelem ulice je dotvořit propojenou síť ulic v obytném sídle Luštěnice a tím zlepšit prostupnost obytného sídla primárně pro pěší a cyklisty.

**064a-P** PV – veřejná prostranství

Plochy 064a-P a 064b-Z jsou vymezené pro ulici navrženou k obsluze zastavitelné ploch změn smíšených obytných 080b-Z a 080a-P vymezených východně od ulice. Účelem navrhované ulice je napojit navrhované plochy smíšené obytné na bezejmennou ulici na severu a na ulici Sluneční na jihu. Navrhovaná ulice tyto stávající ulice propojuje. Dalším účelem ulice je dotvořit propojenou síť ulic v obytném sídle Zelená a tím zlepšit prostupnost obytného sídla primárně pro pěší a cyklisty.

**064b-Z** PV – veřejná prostranství

Viz odůvodnění plochy 064a-P. ↑

**065-P** PV – veřejná prostranství

Plocha je vymezená pro ulici navrženou k obsluze ploch přestavby pro občanské vybavení – sport (OS) 032-P a 033-P vymezených východně a západně od ulice. Účelem navrhované ulice je napojení navrhovaných ploch pro občanské vybavení – sport na systém ulic obytného sídla Zelená, a dále napojení plochy přestavby občanského vybavení (OV) P01 vymezené na hranici obcí Luštěnice a Smilovice v platném ÚP Smilovice na systém ulic obytného sídla Zelená.

**070-P** ZV – veřejná zeleň

Plocha vymezená pro lokální park navázaný na rozvoj obytné zástavby severní části obytného sídla Luštěnice. Park má sloužit pro setkávání obyvatel obce a jejich volnočasovým aktivitám. Doplnění obytných ploch o související plochy



ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

podrobné odůvodnění vymezení plochy

veřejných prostranství je zásadním předpokladem pro zajištění kvality života obci a posílení sociální soudržnosti jejích obyvatel. Plocha je vymezena ve strategické poloze v těžišti severní části obytného sídla Luštěnice.

Plocha je mimo jiné vymezená z důvodu naplnění požadavku § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, podle které se mají na každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné vymežit s touto zastavitelnou plochou související plochy veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Požadavek na rovnoměrné rozmístění ploch veřejné parkové zeleně jako součásti veřejných prostranství v obytných území s dostupností 300 m od stavby pro bydlení k okraji parku, vyplývá rovněž z metodiky MMR ČR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktualizace 2020). Navrhovaná plocha je vymezená z důvodu zajištění podmínek dostupnosti ploch veřejné parkové zeleně z ploch bydlení v severní části obytného sídla Luštěnice.

#### **071-P** ZV – veřejná zeleň

Plocha vymezená k transformaci stávajícího areálu čerpací stanice pohonných hmot na součást parkového centrálního veřejného prostranství v historickém jádru obytného sídla Luštěnice. Plocha je vymezená v souvislosti se záměrem přeložky silnice I/38 (obchvat Luštěnic) a následnou humanizací a kultivací návsi v historickém jádru obytného sídla Luštěnice na ulici Boleslavská. Po vybudování přeložky silnice I/38 nebude čerpací stanice pohonných hmot v centru obce Luštěnice potřeba, protože se zde zásadně sníží automobilový provoz, který bude omezený pouze na místní obsluhu.

Čerpací stanice je obecně zcela nevhodným využitím pro centrální parkový veřejný prostor obce, jehož utváření v současné době čerpací stanice pohonných hmot narušuje.

### **k § C11**

Plochy změn smíšené obytné jsou v ÚP Luštěnice vymezené společně s plochami pro bydlení primárně pro zajištění podmínek pro rozvoj bydlení na území obce Luštěnice.

V ÚP Luštěnice jsou plochy změn smíšené obytné vymezeny výhradně v rámci proluk roztříštěné struktury obytného sídla Zelená. Naplněním navrhovaných ploch dojde ke zkompatnění celého obytného sídla Zelená.

S ohledem na charakter sídla Zelená, kde prakticky úplně absentuje jakékoli občanské vybavení, umožňují regulativy pro plochy smíšené obytné liberálnější využití než jen čistě obytnou funkci, která je v obytném sídle Zelená dominantní a je tak žádoucí jí doplnit i funkcemi obslužnými a ekonomickými.



Schéma vymezení ploch smíšených obytných [Podklad: katastrální mapa ČÚZK, 2021].

ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

podrobné odůvodnění vymezení plochy

**080a-P** SZ – plochy smíšené obytné – Zelená

Plocha je součástí souboru ploch 080a-P a 080b-Z, pro které platí stejné odůvodnění. Navrhované plochy jsou vymezené ve významném nezastavěném prostoru obytného sídla Zelená, který je ze dvou stran obklopený stabilizovanými plochami pro bydlení. Výstavbou v této ploše dojde k celkovému zkompaktnění obytného sídla Zelená. Lokalita, jejíž součástí by mělo být také zařízení veřejného občanského vybavení, je navržena ve strategické poloze v těžišti sídla Zelená s příamou vazbou na volnou krajinu (lesní masív). Návrh ploch smíšených obytných umožňuje umístění staveb nejen pro bydlení, ale i pro obslužné či ekonomické funkce. Doplnění těchto aktivit je v sídle Zelená žádoucí, neboť v současnosti je v tomto sídle dominantní obytná funkce a chybí především odpovídající občanské vybavení veřejné i komerční.

**080b-Z** SZ – plochy smíšené obytné – Zelená

Viz odůvodnění plochy 080a-P. ↑

**081-P** SZ – plochy smíšené obytné – Zelená

Plocha je součástí souboru ploch 081-P, 082-P pro které platí stejné odůvodnění. Navrhované plochy jsou vymezené ve významném nezastavěném prostoru obytného sídla Zelená, který navazuje na stabilizované plochy pro bydlení. Výstavbou v této ploše dojde k celkovému zkompaktnění obytného sídla Zelená. Lokalita je umístěná na okraji sídla Zelená s příamou vazbou na volnou krajinu (lesní masív). Návrh ploch smíšených obytných umožňuje umístění staveb nejen pro bydlení, ale i pro obslužné či ekonomické funkce. Doplnění těchto aktivit je v sídle Zelená žádoucí, neboť v současnosti je v tomto sídle dominantní obytná funkce a chybí především odpovídající občanské vybavení veřejné i komerční.

Plocha 082-P je vymezená mimo jiné z důvodu, aby byla ulice oboustranně obestavěná stejným charakterem zástavby, severně i jižně od ulice je proto vymezená plocha přestavby se shodným využitím SZ.

ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

podrobné odůvodnění vymezení plochy

**082-P** SZ – plochy smíšené obytné – Zelená

Viz odůvodnění plochy 081-P. ↑

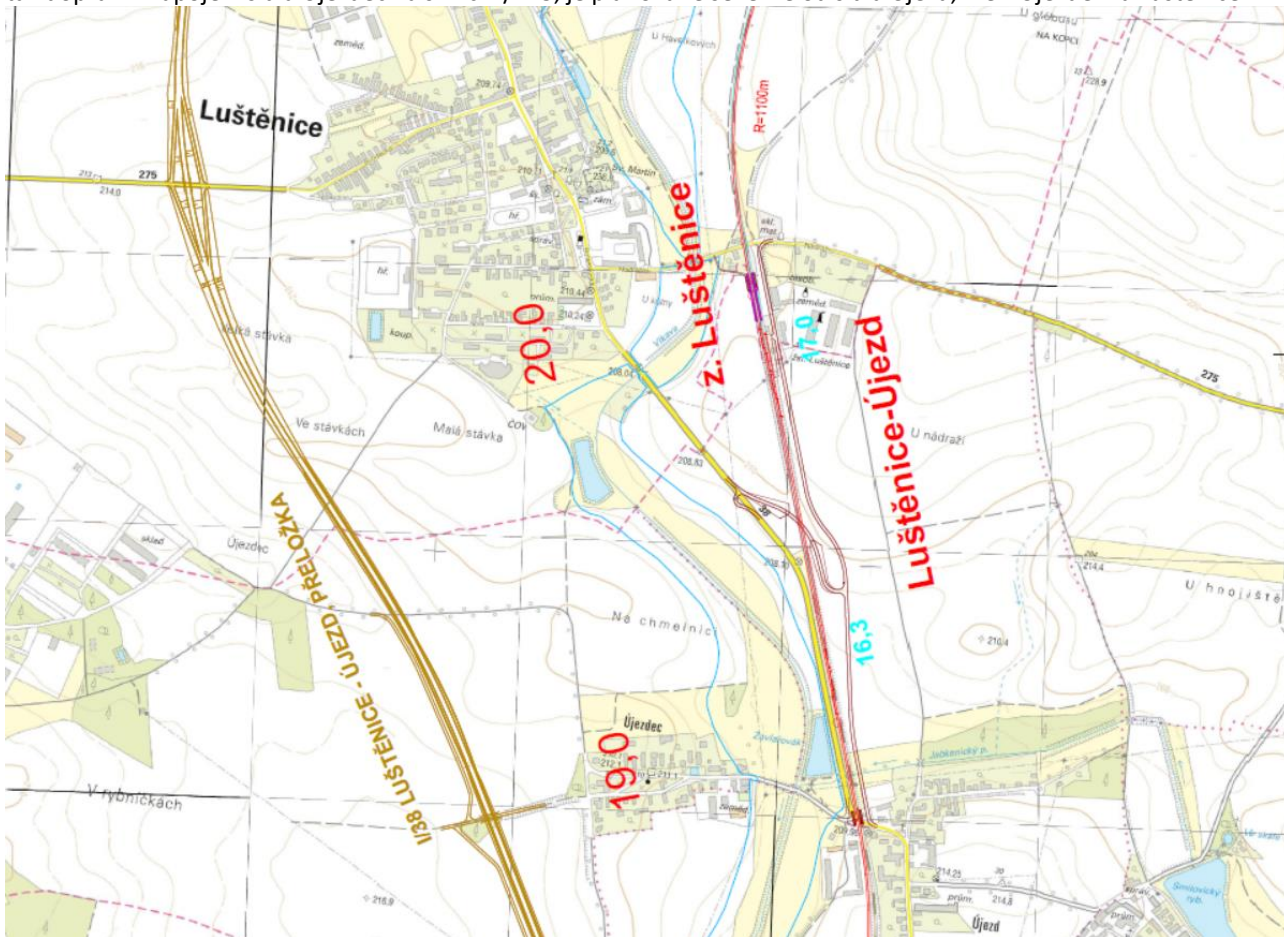
## k § C12

ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

podrobné odůvodnění vymezení plochy

**090-P** DS – doprava silniční

Plocha je vymezená pro přeložku silnice II/275 z důvodu odstranění úrovnového přejezdu silnice II/275 přes železniční trať č. 071 v části Luštěnice – U Nádraží. V souvislosti s plánovanou modernizací, zkapačtění, zdvoukolejněním a elektrifikací železniční trati č. 071 Nymburk – Mladá Boleslav, která je klíčovou železniční tratí pro dopravu nákladů mezi závodem Škoda Auto a.s. v Mladé Boleslavi a železniční stanicí v Nymburce – hlavním nádraží, kde je prováděna finální vlakovtorba dlouhých vlaků pro dopravu automobilů z/do závodu Škoda Auto v Mladé Boleslavi, je plánované i odstranění vybraných úrovnových přejezdů přes železniční trať. Aktuální *Studie proveditelnosti železniční trati Praha – Mladá Boleslav – Liberec (AF-CityPlan + Metroprojekt, 09/2019)* navrhuje v úseku Nymburk – Mladá Boleslav odstranění úrovnového přejezdu silnice II/275 přes železniční trať č. 071 v Luštěnicích – U Nádraží. Plánuje se odklonění silnice II/275 ve směru od Jabkenic v Luštěnicích – U Nádraží ve směru na jih, podél železniční trati č. 071 až do sídla Újezd, kde se má přeložka silnice II/275 napojit na stávající silnici I/38. V Újezdu je zároveň plánované zrušení úrovnového křížení stávající silnice I/38 s železniční tratí č. 071. Nové mimoúrovňové křížení, které jej nahradí a zajistí tak dopravní napojení sídla Újezdec na silnici II/275, je plánované severně od sídla Újezd, mezi Újezdem a Luštěnicemi.



Studie proveditelnosti železniční trati Praha – Mladá Boleslav – Liberec (AF-CityPlan + Metroprojekt, 09/2019) – výřez situace.

**k § C13***ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití**podrobné odůvodnění vymezení plochy***110-P VL – výroba lehká**

Plocha je vymezená v rámci zastavěného území obytného sídla Zelená. Důvodem vymezení plochy je rozšíření stávajícího průmyslového areálu, na který navrhovaná plocha navazuje. Plocha využívá fragmentární prostor zastavěného území sídla Zelená obklopený z východu průmyslovým areálem, z jihu chatovou osadou, ze západu lesem a ze severu silnicí II/275. Jedná se tedy o nezastavěnou niku v zastavěném území, jejíž využití k zástavbě přispěje hospodárnému využití zastavěného území. Navíc s ohledem na skutečnost, že územní plán vytváří podmínky pro další růst počtu obyvatel, je žádoucí přímo na území obce vytvořit také podmínky pro vznik nových pracovních příležitostí. Sníží se tak závislost obyvatel obce na každodenní vyjížďce za prací mimo obec.

Plocha je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury ze silnice II/275.

**120-Z VD – výroba drobná a řemeslná**

Plocha je vymezená v návaznosti na zastavěné území. Navrhovaná plocha navazuje na stabilizovanou plochu stejné funkce a již v současnosti slouží navrhovaná plocha v celém svém rozsahu ke skladování stavebního materiálu. Plocha pro uskladnění stavebních hmot je vhodně umístěna ve vazbě na železniční trať a překladiště u výrobního areálu nacházejícího se jižně od předmětné plochy. Plocha je hojně využívána obyvateli obce a stavebníky na území obce, její dobrá dostupnost z obce snižuje zásadně dopravní nároky na transport stavebního materiálu na velké vzdálenosti.

Plocha je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulice Nádražní.

**130a-P VZ – výroba zemědělská**

Plocha je součástí souboru ploch 130a-P, 130b-Z pro které platí stejné odůvodnění. Plochy jsou vymezeny v proluce mezi stávajícím zemědělským areálem na západě a stavbou zemědělského sídla na východě. Důvodem vymezení těchto ploch je rozšířit zemědělský areál o tuto jinak nevyužitelnou a zemědělsky neobhospodařovatelnou proluku, a tím celý zemědělský areál zkompatnit a scelit.

**130b-Z VZ – výroba zemědělská**

Viz odůvodnění plochy 130a-P. ↑

**k § C14***ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití**podrobné odůvodnění vymezení plochy***140-Z ZO – zahrady obytné**

Plocha je vymezená v návaznosti na zastavěné území obytného sídla Voděrady. Navrhovaná plocha navazuje na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou venkovskou, která je využívána jako rodinný dům a s integrovaným provozem truhlářství. Navrhovaná plocha je v celém svém rozsahu již v současnosti využívána jako zahrada rodinného domu a taktéž ke skladování dřeva. Vymezením plochy tak dochází k narovnání regulace v územním plánu se stavem v území.

**k § C15***ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití**podrobné odůvodnění vymezení plochy***500-K NZt – zemědělská půda – louky, pastviny a extenzivní sady**

Soubor ploch 500-K, 501-K, 502-K, 503-K, 504-K a 505-K byl vymezen se stejným účelem a platí pro něj stejné odůvodnění. Tyto plochy, dnes využívané jako orná půda, jsou navrženy na zatravnění z důvodu záměru na komplexní revitalizaci nivy Vlkavy. Trvalé travní porosty na rozdíl od orné půdy poskytují lepší ekosystémové služby, zejména regulační (ochrana před erozí, před povodněmi, před výkyvy klimatu) a podpůrné. Zatravnění nivy Vlkavy přispěje ke zvýšení retenční schopnosti nivy potoka a zatravnění tak bude plnit i funkci protipovodňovou. V neposlední řadě přispěje zatravnění ke zvýšení ekologické stability a biodiverzity krajiny.



*ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*

*podrobné odůvodnění vymezení plochy*

Plochy byly vymezeny na základě poznatků o historickém využití území v rozsahu záplavového území Q100, doložených v mapách Stabliního katastru z období let 1826-43.

**501-K** NZt – zemědělská půda – louky, pastviny a extenzivní sady

Viz odůvodnění plochy 500-K. ↑

**502-K** NZt – zemědělská půda – louky, pastviny a extenzivní sady

Viz odůvodnění plochy 500-K. ↑

**503-K** NZt – zemědělská půda – louky, pastviny a extenzivní sady

Viz odůvodnění plochy 500-K. ↑

**504-K** NZt – zemědělská půda – louky, pastviny a extenzivní sady

Viz odůvodnění plochy 500-K. ↑

**505-K** NZt – zemědělská půda – louky, pastviny a extenzivní sady

Viz odůvodnění plochy 500-K. ↑

## k § C16

*ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*

*podrobné odůvodnění vymezení plochy*

**520-K** NLr – les rekreační

Plochy změn v krajině 520-K, 521-K a 522-K jsou vymezeny na existujících lesních pozemcích. Důvodem vymezení ploch pro les rekreační je stanovení jednoznačné preference využití předmětných ploch, a to namísto čistě produkční funkce lesa více pro funkci rekreační v lese. Navrhované plochy změn v krajině jsou vymezené v přímé návaznosti na obytné sídlo Zelená, na již existující anebo na plánované obytné plochy. Je tedy žádoucí v těchto plochách vytvořit podmínky pro každodenní rekreaci a využít tak potenciálu lesního masívu pro zlepšení obytných podmínek v sídle Zelená. Odchytky plošné regulace ploch NLr od regulace ploch lesa NL jsou nicméně pouze dílčí a představují pro vlastníka a správce lesa pouze možnost, nikoliv povinnost umísťováním drobných staveb a zařízení souladných s funkcí lesa rekreační využití lesa podporovat.

**521-K** NLr – les rekreační

Viz odůvodnění plochy 520-K. ↑

**522-K** NLr – les rekreační

Viz odůvodnění plochy 520-K. ↑

## k § C17

*ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*

*podrobné odůvodnění vymezení plochy*

**530-K** NK – krajinná zeleň

Plocha změny v krajině vymezená pro pás přírodní zeleně podél stávajícího odvodňovacího příkopu. Důvodem pro vymezení pásu zeleně je ochrana kvality vody v odvodňovacím příkopu před negativními vlivy intenzivního zemědělství (zejména splachy živin a půdy) a ochrana odvodňovacího příkopu před orbou až k břehové linii kanálu, jak se to zcela nevhodně děje v současné době. Navrhovaná změna má protierozní a také protipovodňovou funkci, zároveň přispívá ke zvýšení biodiverzity a ekologické stability.

**531-K** NK – krajinná zeleň

Plochy změn v krajině 531-K, 532-K, 533-K, 534-K 536a-K, 537a-K a 538-K, jsou vymezené k přeměně na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti lokálního biokoridoru ÚSES LBK 262 K Pazderně – Voděrady, a to úplným vyloučením intenzivního zemědělského hospodaření a omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření.

ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

podrobné odůvodnění vymezení plochy

Cílem je zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů lokálního biokoridoru. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní, protipovodňovou a rekreační.

**532-K** NK – krajinná zeleň

Viz odůvodnění plochy 531-K. ↑

**533-K** NK – krajinná zeleň

Viz odůvodnění plochy 531-K. ↑

**534-K** NK – krajinná zeleň

Viz odůvodnění plochy 531-K. ↑

**535-K** NK – krajinná zeleň

Plocha změny v krajině vymezená pro pás přírodní zeleně podél stávajícího odvodňovacího příkopu. Důvodem pro vymezení pásu zeleně je ochrana kvality vody v odvodňovacím příkopu před negativními vlivy intenzivního zemědělství (zejména splachy živin a půdy) a ochrana odvodňovacího příkopu před orbou až k břehové linii kanálu, jak se to zcela nevhodně děje v současné době. Navrhovaná změna má protierozní a také protipovodňovou funkci, zároveň přispívá ke zvýšení biodiverzity a ekologické stability.

**536a-K** NK – krajinná zeleň

Viz odůvodnění plochy 531-K. ↑

**536b-K** NK – krajinná zeleň

Plocha změny v krajině vymezená pro pás přírodní zeleně podél stávajícího odvodňovacího příkopu. Důvodem pro vymezení pásu zeleně je ochrana kvality vody v odvodňovacím příkopu před negativními vlivy intenzivního zemědělství (zejména splachy živin a půdy) a ochrana odvodňovacího příkopu před orbou až k břehové linii kanálu, jak se to zcela nevhodně děje v současné době. Navrhovaná změna má protierozní a také protipovodňovou funkci, zároveň přispívá ke zvýšení biodiverzity a ekologické stability.

**537a-K** NK – krajinná zeleň

Viz odůvodnění plochy 531-K. ↑

**537b-K** NK – krajinná zeleň

Plocha změny v krajině vymezená pro pás přírodní zeleně podél stávajícího odvodňovacího příkopu. Důvodem pro vymezení pásu zeleně je ochrana kvality vody v odvodňovacím příkopu před negativními vlivy intenzivního zemědělství (zejména splachy živin a půdy) a ochrana odvodňovacího příkopu před orbou až k břehové linii kanálu, jak se to zcela nevhodně děje v současné době. Navrhovaná změna má protierozní a také protipovodňovou funkci, zároveň přispívá ke zvýšení biodiverzity a ekologické stability.

**538-K** NK – krajinná zeleň

Viz odůvodnění plochy 531-K. ↑

**539-K** NK – krajinná zeleň

Plochy změny v krajině 539-K a 540-K jsou vymezené pro pás přírodní zeleně podél stávajícího odvodňovacího příkopu. Důvodem pro vymezení pásu zeleně je ochrana kvality vody v odvodňovacím příkopu před negativními vlivy intenzivního zemědělství (zejména splachy živin a půdy) a ochrana odvodňovacího příkopu před orbou až k břehové linii kanálu, jak se to zcela nevhodně děje v současné době. Navrhovaná změna má protierozní a také protipovodňovou funkci, zároveň přispívá ke zvýšení biodiverzity a ekologické stability.

**540-K** NK – krajinná zeleň

Viz odůvodnění plochy 539-K. ↑

**541a-K** NK – krajinná zeleň

Plocha změny v krajině je vymezená k přeměně na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti lokálního biocentra ÚSES LBC 315 U Němčice, a to úplným vyloučením intenzivního zemědělského hospodaření a



*ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*

*podrobné odůvodnění vymezení plochy*

omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření. Cílem je zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů lokálního biocentra. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní a rekreační.

**541b-K** NK – krajinná zeleň

Plocha změny v krajině je vymezená k přeměně na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti lokálního biokoridoru ÚSES LBK 260 U Němčice – Libichov, a to úplným vyloučením intenzivního zemědělského hospodaření a omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření. Cílem je zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů lokálního biokoridoru. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní a rekreační.

**542-K** NK – krajinná zeleň

Plochy změn v krajině 542-K, 543-K a 544-K, jsou vymezené k přeměně na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti lokálního biokoridoru ÚSES LBK 261b Voděradský – U Němčice, a to úplným vyloučením intenzivního zemědělského hospodaření a omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření. Cílem je zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů lokálního biokoridoru. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní a rekreační.

**543-K** NK – krajinná zeleň

Viz odůvodnění plochy 542-K. ↑

**544-K** NK – krajinná zeleň

Viz odůvodnění plochy 542-K. ↑

**545-K** NK – krajinná zeleň

Plochy změn v krajině 545-K, 546a-K, 547-K a 548a-K jsou vymezené k přeměně na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti lokálního biocentra ÚSES LBC 318 Voděradý, a to úplným vyloučením intenzivního zemědělského hospodaření a omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření. Cílem je zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů lokálního biocentra. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní, protipovodňovou a rekreační.

**546a-K** NK – krajinná zeleň

Viz odůvodnění plochy 545-K. ↑

**546b-K** NK – krajinná zeleň

Plochy změn v krajině 546b-K, 548b-K, 561-K a 562-K jsou vymezené k přeměně na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti lokálního biokoridoru ÚSES LBK 263 Voděradý – Luštěnice, a to úplným vyloučením intenzivního zemědělského hospodaření a omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření. Cílem je zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů lokálního biokoridoru. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní, protipovodňovou a rekreační.

**547-K** NK – krajinná zeleň

Viz odůvodnění plochy 545-K. ↑

**548a-K** NK – krajinná zeleň

Viz odůvodnění plochy 545-K. ↑

**548b-K** NK – krajinná zeleň

Viz odůvodnění plochy 546b-K. ↑

**549-K** NK – krajinná zeleň

Plochy změn v krajině 549-K, 550-K a 551-K jsou vymezené k přeměně na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti lokálního biokoridoru ÚSES LBK 267 Voděradý – Na Křemenách, a to úplným vyloučením intenzivního zemědělského hospodaření a omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření. Cílem je zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů lokálního biokoridoru. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní, protipovodňovou a rekreační.

ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

podrobné odůvodnění vymezení plochy

**550-K** NK – krajinná zeleň

Viz odůvodnění plochy 549-K. ↑

**551-K** NK – krajinná zeleň

Viz odůvodnění plochy 549-K. ↑

**552-K** NK – krajinná zeleň

Plochy změny v krajině 552-K a 553-K jsou vymezené pro pás přírodní zeleně podél stávajícího odvodňovacího příkopu. Důvodem pro vymezení pásu zeleně je ochrana kvality vody v odvodňovacím příkopu před negativními vlivy intenzivního zemědělství (zejména splachy živin a půdy) a ochrana odvodňovacího příkopu před orbou až k břehové linii kanálu, jak se to zcela nevhodně děje v současné době. Navrhovaná změna má protierozní a také protipovodňovou funkci, zároveň přispívá ke zvýšení biodiverzity a ekologické stability.

**553-K** NK – krajinná zeleň

Viz odůvodnění plochy 552-K. ↑

**554-K** NK – krajinná zeleň

Plocha změny v krajině vymezená pro pás přírodní zeleně podél stávajícího odvodňovacího příkopu. Důvodem pro vymezení pásu zeleně je ochrana kvality vody v odvodňovacím příkopu před negativními vlivy intenzivního zemědělství (zejména splachy živin a půdy) a ochrana odvodňovacího příkopu před orbou až k břehové linii kanálu, jak se to zcela nevhodně děje v současné době. Navrhovaná změna má protierozní a také protipovodňovou funkci, zároveň přispívá ke zvýšení biodiverzity a ekologické stability.

**555-K** NK – krajinná zeleň

Plocha změny v krajině vymezená pro pás přírodní zeleně podél stávajícího odvodňovacího příkopu. Důvodem pro vymezení pásu zeleně je ochrana kvality vody v odvodňovacím příkopu před negativními vlivy intenzivního zemědělství (zejména splachy živin a půdy) a ochrana odvodňovacího příkopu před orbou až k břehové linii kanálu, jak se to zcela nevhodně děje v současné době. Navrhovaná změna má protierozní a také protipovodňovou funkci, zároveň přispívá ke zvýšení biodiverzity a ekologické stability.

**556-K** NK – krajinná zeleň

Plocha změny v krajině je vymezená k přeměně na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti lokálního biocentra ÚSES LBC 316c Voděradský, a to úplným vyloučením intenzivního zemědělského hospodaření a omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření. Cílem je zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů lokálního biocentra. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní a rekreační.

**557a-K** NK – krajinná zeleň

Plochy změn v krajině 557a-K a 558a-K jsou vymezené k přeměně na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti lokálního biocentra ÚSES LBC 316b Pod Stezkami, a to úplným vyloučením intenzivního zemědělského hospodaření a omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření. Cílem je zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů lokálního biocentra. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní, protipovodňovou a rekreační.

**557b-K** NK – krajinná zeleň

Plocha změny v krajině je vymezená k přeměně na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti lokálního biokoridoru ÚSES LBC 261a Pod Stezkami – Voděradský, a to úplným vyloučením intenzivního zemědělského hospodaření a omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření. Cílem je zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů lokálního biokoridoru. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní a rekreační.

**558a-K** NK – krajinná zeleň

Viz odůvodnění plochy 557a-K. ↑

**558b-K** NK – krajinná zeleň

Plochy změn v krajině 558b-K a 559-K jsou vymezené k přeměně na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti lokálního biokoridoru ÚSES LBC 259b Kristián – Pod Stezkami, a to úplným vyloučením intenzivního

*ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*

*podrobné odůvodnění vymezení plochy*

zemědělského hospodaření a omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření. Cílem je zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů lokálního biokoridoru. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní a rekreační.

**558c-K** NK – krajinná zeleň

Plochy změn v krajině 558c-K, 560-K a 567-K jsou vymezené k přeměně na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti lokálního biokoridoru ÚSES LBK 289 Pod Stezkami – U Čachovic, a to úplným vyloučením intenzivního zemědělského hospodaření a omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření. Cílem je zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů lokálního biokoridoru. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní a rekreační.

**559-K** NK – krajinná zeleň

Viz odůvodnění plochy 558b-K. ↑

**560-K** NK – krajinná zeleň

Viz odůvodnění plochy 558c-K. ↑

**561-K** NK – krajinná zeleň

Viz odůvodnění plochy 546b-K. ↑

**562-K** NK – krajinná zeleň

Viz odůvodnění plochy 546b-K. ↑

**563-K** NK – krajinná zeleň

Plochy změn v krajině 563-K, 564-K, 565-K a 566-K jsou vymezené k přeměně na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti lokálního biocentra ÚSES LBC 350 Luštěnice, a to úplným vyloučením intenzivního zemědělského hospodaření a omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření. Cílem je zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů lokálního biocentra. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní, protipovodňovou a rekreační.

**564-K** NK – krajinná zeleň

Viz odůvodnění plochy 563-K. ↑

**565-K** NK – krajinná zeleň

Viz odůvodnění plochy 563-K. ↑

**566-K** NK – krajinná zeleň

Viz odůvodnění plochy 563-K. ↑

**567-K** NK – krajinná zeleň

Viz odůvodnění plochy 558c-K. ↑

## k § C18

*ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*

*podrobné odůvodnění vymezení plochy*

**570-K** NSs – plochy smíšené nezastavěného území – sady a záhumenní zahrady

Plochy změn v krajině 570-K, 571-K, 573-K, 574-K, 575-K, 576-K, 577-K jsou vymezené pro vytvoření souvislého záhumenního pásu sadů, pastvin a drobných produkčních zahrad obalujících podél jižního, západního a severního obvodu zástavby obytné sídlo Luštěnice. Primárním účelem záhumenního pásu je prostorové oddělení obytných ploch sídla Luštěnice od dnes bezprostředně sousedních intenzivně obhospodařovaných zemědělských ploch, dále ochrana před negativními vlivy záměru přeložky silnice I/38 (obchvat Luštěnic) a také vytvoření rekreačního krajinného zázemí sídla, které umožní bezprostřední každodenní rekreaci obyvatel obce v docházkové vzdálenosti z jejich domovů. V neposlední řadě je záhumenní pás vegetace vymezený z důvodu zajištění harmonického začlenění obytného sídla Luštěnice do navazující krajiny.

*ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*

*podrobné odůvodnění vymezení plochy*

**571-K** NSs – plochy smíšené nezastavěného území – sady a záhumenní zahrady

Viz odůvodnění plochy 570-K. ↑

**572-K** NSs – plochy smíšené nezastavěného území – sady a záhumenní zahrady

Plocha vymezená jako izolační zeleň oddělující výrobní zemědělský areál od navrhované obytné zástavby rodinných domů vymezené v ploše 010-P.

**573-K** NSs – plochy smíšené nezastavěného území – sady a záhumenní zahrady

Viz odůvodnění plochy 570-K. ↑

**574-K** NSs – plochy smíšené nezastavěného území – sady a záhumenní zahrady

Viz odůvodnění plochy 570-K. ↑

**575-K** NSs – plochy smíšené nezastavěného území – sady a záhumenní zahrady

Viz odůvodnění plochy 570-K. ↑

**576-K** NSs – plochy smíšené nezastavěného území – sady a záhumenní zahrady

Viz odůvodnění plochy 570-K. ↑

**577-K** NSs – plochy smíšené nezastavěného území – sady a záhumenní zahrady

Viz odůvodnění plochy 570-K. ↑

## k § C19

*ozn. koridoru kód využití – typ rozdílného způsobu využití koridoru*

*podrobné odůvodnění vymezení koridoru*

**01-X** DS.k – koridor dopravy silniční

Koridor je vymezený pro umístění vedení přeložky silnice I/38 Luštěnice – Újezd (obchvat Luštěnic), včetně všech souvisejících staveb, součástí a příslušenství nezbytných k realizaci této přeložky silnice (typicky násypy, zářezy, mosty, propustky, chodníky, přeložky navazujících místních a účelových komunikací atp.) a včetně mimoúrovňové křižovatky MÚK Luštěnice na křížení se silnicí II/275 a včetně křižovatkového napojení na stávající silnici I/38 severně od Luštěnic. Hlavním důvodem vymezení koridoru pro přeložku silnice I/38 v úseku Luštěnice–Újezd je vytvoření podmínek pro převedení silničního tahu silnice I/38 Mladá Boleslav – Nymburk mimo jádro obce Luštěnice a mimo zastavěná a obytná území sídel Újezd a Bratronice (obě sídla jsou součástí obce Smilovice). Cílem je vytvořit podmínky pro plynulý, rychlý a bezpečný průjezd tranzitní automobilové dopravy po silnici I/38 přes území obcí Smilovice a Luštěnice. Silnice I/38 je totiž významným silničním tahem, který prochází diagonálně napříč územím ČR od České Lípy na severozápadě až na česko-rakouskou hranici u Znojma na jihovýchodě. V předmětném úseku vedeném přes obec Luštěnice, tedy v úseku z Nymburka do Mladé Boleslavi, zajišťuje silnice I/38 přímé spojení dálnice D11 a D10 mimo nutnost průjezdu po okraji Prahy. Významným generátorem automobilové dopravy na silnici I/38 mezi Nymburkem a Mladou Boleslaví je vlastní město Mladá Boleslav a automobilové výrobní závady na jeho území. Podle posledního Celostátního sčítání dopravy provedeného ŘSD ČR v roce 2016 byla celodenní dopravní zátěž v historickém jádru Luštěnic více než 8 600 vozidel celkem v obou směrech, zátěž v severní části průjezdního úseku silnice I/38 (severně od křížení se silnicí II/275) pak byla celodenní dopravní zátěž dokonce téměř 9 500 vozidel celkem za 24 h. Podíl těžké nákladní dopravy přitom tvořil celých 20 % ! Takto vysoká dopravní zátěž s takto vysokým podílem těžké nákladní dopravy dlouhodobě významně narušuje prostředí jádrového sídla Luštěnice. Zástavba podél stávajícího průjezdního úseku silnice I/38 je silně zatížená hlukem, emisemi a vibracemi z automobilové dopravy a je tak zásadně snížena kvalita bydlení. V dopravních špičkách je přitom průjezdní úsek silnice I/38 přes zástavbu Luštěnic zatížený prakticky souvislou kolonou projíždějících automobilů, prakticky znemožňující přechod přes ulici a snižující zásadně bezpečnost pohybu chodců a cyklistů po ulici. Navrhovaná přeložka silnice I/38 mimo zástavbu sídla Luštěnice a mimo zástavbu sídel Újezd a Bratronice má tedy plnit funkci převedení tranzitní automobilové dopravy mimo výše zmíněná sídla.

Koridor pro přeložku silnice I/38 Luštěnice – Újezd (obchvat Luštěnic) je zpřesněním koridoru SD17 pro dopravní propojení ve směru severozápad-jihovýchod, s napojením na Rakousko a pro zkvalitnění mezinárodní silnice E59 (–Wien)–hranice Rakousko/ČR–Znojmo–Jihlava–D1 a dále posílení vnitrostátní vazby Jihlava–Havlíčkův Brod s návazností na silniční síť ve směru Čáslav–Kutná Hora–Kolín–D11–Poděbrady–Nymburk s napojením na dálnici D10 u Mladé

ozn. koridoru kód využití – typ rozdílného způsobu využití koridoru

podrobné odůvodnění vymezení koridoru

Boleslavi do Liberce vymezeného v PÚR ČR, resp. koridoru republikového významu silnice I/38 Mladá Boleslav – Nymburk – Kolín – Kutná Hora – Čáslav, konkrétně pak koridoru veřejně prospěšné stavby D045: Koridor silnice I/38: obchvat Luštěnic vymezeného v ZÚR Středočeského kraje.

Trasa koridoru pro přeložku silnice I/38 Luštěnice – Újezd (obchvat Luštěnic) vymezená v ÚP Luštěnice vychází z trasy vymezené v ZÚR Středočeského kraje. Koridor je však dále zpřesněn, a to na základě dosud nejaktuálnější projektové dokumentace řešící podrobně řešení obchvatu, *Dokumentace pro územní rozhodnutí I/38 Luštěnice, obchvat (HBH projekt, spol. s r.o., 2020)*.

Trasa přeložky silnice I/38 Luštěnice – Újezd (obchvat Luštěnic) byla územně stabilizovaná západně od sídla Luštěnice, v prostoru mezi sídly Luštěnice a Zelená, již v rámci *konceptu Územního plánu Velkého územního celku (ÚP VÚC) Mladoboleslavská*, zpracovaný před rokem 2000, jehož obsah byl následně implementován do ZÚR Středočeského kraje. Princip vedení přeložky silnice I/38 západně od sídla Luštěnice je od té doby až dodnes zachován. V čase se pouze postupně zpřesňuje vedení přeložky a umístění a tvarové řešení křižovatek.

Na stavbu přeložky silnice I/38 Luštěnice – Újezd (obchvat Luštěnic) bylo již dne 28. ledna 2010 vydáno pravomocné územní rozhodnutí. Starosta obce Luštěnice ale nesouhlasil s vydáním ÚR a požadoval odsunutí trasy přeložky dále od sídla Luštěnice. Odvolání starosty obce bylo zamítnuto. Obec Luštěnice pak podala 22. 5. 2015 žádost na ŘSD ČR na oddálení trasy přeložky. Krajský úřad Středočeského kraje sice dne 18. 5. 2015 potvrdil platnost územního rozhodnutí, přesto však byla na základě požadavku obce Luštěnice zpracována technická studie na oddálení obchvatu od obce Luštěnice: *Technická studie I/38 Luštěnice – Újezd, přeložka (Valbek, spol. s r.o., 02/2016)*. Nově zpracovaný návrh počítá s mimoúrovňovým křížením přeložky silnice I/38 se silnicí II/275 formou třípilířového mostu ve výšce zhruba 7 metrů nad současnou úrovní terénu a křižovatkou ve tvaru "diamantu" s nájezdy a sjezdy v obou směrech. Zásadní změnou oproti původnímu návrhu ŘSD z roku 2010 je rovněž výrazné oddálení přeložky silnice I/38 od zástavby jádrového sídla Luštěnice na vzdálenost cca 190 metrů (původně navržená vzdálenost je vyznačená modrou čarou – viz obrázky níže). Součástí návrhu řešení obchvatu je i vybudování spojnice pro pěší a cyklisty mezi Luštěnicemi a částí Zelená. Křížení této spojnice se silnicí I/38 bude řešeno podjezdem pod přeložkou. V roce 2020 byla vypracována *Dokumentace pro územní rozhodnutí I/38 Luštěnice, obchvat (HBH projekt, spol. s r.o., 2020)*, která vychází z technické studie z roku 2016, jen upřesňuje detailní řešení křižovatek a vyvolaných přeložek navazujících účelových komunikací. Trasa navrhované přeložky silnice I/38 vede územím západně od zástavby sídel Luštěnice, Újezdec, Újezd a Bratronice, přičemž u západního okraje Luštěnic mimoúrovňově kříží silnici II/275. V tomto prostoru je v rámci přeložky plánován i podchod pro pěší pro mimoúrovňový přechod pěších a cyklistů mezi Luštěnicemi a Zelenou. Přeložka silnice I/38 v nově navrhované trase je plánovaná jako dvoupruhová, směrově nerozdělená komunikace v kategorii S 11,5/80. Místo napojení přeložky na původní trasu silnice je ve směru od Mladé Boleslavi navržené jako úrovňové s odpovídajícím rozšířením silnice I/38 o odbočovací, eventuelně připojovací jízdní pruhy, a to ve vzdálenosti přibližně 1 200 metrů severně od Luštěnic, před křižovatkou se silnicí III/27510 vedoucí od sídla Voděrady. Na opačném konci je pak navržené napojení přeložky na stávající silnici ve směru na Vlkavu a Nymburk rovněž úrovňové s odpovídajícím rozšířením silnice I/38 o odbočovací, eventuelně připojovací jízdní pruhy, v prostoru asi jednoho kilometru jižně od Bratronice. Křižovatka se silnicí II/275 je navržená jako mimoúrovňová, všesměrová, diamantová. V místech napojení navržené přeložky silnice I/38 na stávající silnici I/38, jakož i v místě navrženého křížení přeložky se silnicí II/275 je navrženo plošné rozšíření koridoru 01-X.

## 02-X DS.k – koridor dopravy silniční

Koridor je vymezený pro umístění vedení nové místní komunikace sběrné či obslužné pro přímé dopravní napojení výrobního areálu v Zelené na silnici II/275 mimo obytné území sídla Zelená, včetně všech souvisejících staveb, součástí a příslušenství nezbytných k realizaci této komunikace (typicky násypy, zářezy, mosty, propustky, chodníky, přeložky navazujících místních a účelových komunikací atp.) a včetně křižovatkového napojení na silnici II/275.

Koridor je vymezený z důvodu umožnění umístění zcela nové pozemní komunikace pro přímé dopravní napojení a přímou dopravní obsluhu výrobního areálu na severovýchodním okraji sídla Zelená pro automobilovou dopravu, bez nutnosti průjezdu zejména těžké nákladní dopravy po okraji stávající a plánované obytné zástavby sídla Zelená. Veškerá nákladní doprava z/do výrobního areálu na severovýchodním okraji Zelené dnes musí od silnice II/275 vedené severně od Zelené přijet po jediné přístupové komunikaci, která tanguje existující obytnou zástavbu kolem ulice Sluneční, jakož i plochy navržené v novém ÚP Luštěnice pro rozvoj bydlení (plocha přestavby 080a-P). Důvodem vymezení koridoru 02-X je tedy vytvořit územním plánem podmínky pro možné odklonění veškeré, zvláště pak ale nákladní dopravy z/do výrobního areálu na severovýchodním okraji Zelené mimo jakýkoli přímý kontakt s obytnou zástavbou Zelené. Komunikace v rámci koridoru 02-X umožní přímé napojení předmětného výrobního areálu přímo na hlavní silnici II/275, bez nutnosti průjezdu kolem obytné zástavby Zelené.



ozn. koridoru kód využití – typ rozdílného způsobu využití koridoru

podrobné odůvodnění vymezení koridoru

Plocha koridoru je rozšíření v místě plánovaného napojení na stávající silnici II/275, kde se předpokládá vybudování okružní křižovatky a dále v místě napojení stávající přístupové komunikace do Zelená na novou komunikaci do výrobního areálu.

**10-X** DZ.k – koridor dopravy železniční

Koridor je vymezený pro umístění vedení stavby zdvoukolejnění a zvýšení traťové rychlosti železniční tratě č. 071 Nymburk – Mladá Boleslav, včetně všech souvisejících staveb, součástí a příslušenství nezbytných k realizaci tohoto záměru (typicky násypy, zářezy, mosty, propustky, opěrné zdi, chodníky, zabezpečovací zařízení, zastávky a stanice, nástupiště, podchody, přeložky navazujících místních a účelových komunikací atp.).

Důvodem vymezení koridoru 10-X je vytvoření podmínek pro možnou modernizaci železniční trati č. 071 v úseku Nymburk – Mladá Boleslav, spočívající ve zvýšení traťové rychlosti a případném zdvoukolejnění a elektrifikaci.

Stavební parametry železniční trati č. 071 se od doby vzniku přibližně před více než 150 lety zásadně nezměnily. Železniční trať má jednu traťovou kolej, je neelektrifikovaná, má převážně nezávislou trakci, traťová rychlost je do 100 km/h, železniční přejezd je každých 1,4 km trati, normativ délky nákladního vlaku je převážně do 400 m, traťové zabezpečovací zařízení převážně 3. kategorie, staniční zabezpečovací zařízení převážně 2. kategorie, rádiový systém TRS, chybějící vlakový zabezpečovač. Parametry trati jsou tak naprosto nevyhovující kapacitně i technicky.

Železniční trať č. 071 Nymburk – Mladá Boleslav je přitom již dnes klíčovou železniční tratí pro nákladní dopravu, protože jsou po této trati dopravovány nákladní vlaky ze závodu Škoda Auto a.s. do Nymburka, kde probíhá finální vlakový tvorba normově dlouhých nákladních vlakových souprav. Na území Mladé Boleslavi se totiž nenachází žádná železniční stanice s odstavnými kolejemi umožňujícími vlakový tvorbu souprav dlouhých alespoň 640 m.

Kromě výše uvedeného je železniční trať č. 071 součástí dlouhodobě sledované a technicky prověřované tzv. milovické varianty železničního spojení Praha – Mladá Boleslav – Liberec, které by mělo vytvořit konkurenci spojení Prahy a Liberce po dálnici D10. Je proto prověřováno zvýšení traťové rychlosti až na 160 km/h a zdvoukolejnění trati. To vše by přirozeně vyžadovalo napřímení řady směrových oblouků, rozšíření pozemku dráhy a také odstranění úrovňových přejezdů trati.

Z výše uvedených důvodů je v Politice územního rozvoje ČR sledován záměr konvenční železniční dopravy ŽD19 – koridor konvenční železniční dopravy úsek (Zawidów–) hranice Polsko/ČR–Liberec–(Turnov)–Mladá Boleslav a vybraná spojení v úseku Mladá Boleslav–Praha, který je pak v ZÚR Středočeského kraje zpřesněn vymezením návrhového koridoru železniční trati č. 071 v úseku Nymburk – Mladá Boleslav: přeložky a zdvoukolejnění tratě (koridor VPS č. D213). Vymezení koridoru 10-X v ÚP Luštěnice je tedy zpřesněním koridoru VPS D213 ze ZÚR Středočeského kraje.

Koridor 10-X je vymezený dle zatím nejaktuálnější dokumentace modernizace železniční trati č. 071 *Studie proveditelnosti železniční trati Praha – Mladá Boleslav – Liberec (AF-CityPlan + Metroprojekt, 09/2019)*, přičemž osa koridoru 10-X je identická s navrženou osou dvoukolejně trati dle výše uvedené studie proveditelnosti. Šířka koridoru odpovídá budoucí šířce ochranného pásma nové dvoukolejně trati a je dostačující pro navrhované zdvoukolejnění trati, její elektrifikaci a veškeré další související investice na území obce Luštěnice.

**20-X** DC.k – koridor dopravy cyklistické

Koridor je vymezený pro umístění vedení stezky pro chodce a cyklisty propojující centrum sídla Luštěnice s centrem sídla Zelená pro nemotorovou dopravu.

Důvodem vymezení koridoru 20-X je vytvořit územním plánem podmínky pro přímé a bezpečné propojení jader sídel Luštěnice a Zelená pro bezmotorovou dopravu (tj. primárně pro chodce a cyklisty), odděleně od motorové dopravy.

Sídlo Luštěnice je jádrovým sídlem celé obce Luštěnice. Přestože se nejedná o sídlo nejlidnatější, jeho centrální pozice v sídelní struktuře obce je dána historicky. Z toho důvodu je v sídle Luštěnice koncentrované občanské vybavení sloužící všem obyvatelům obce, jako je obecní úřad, mateřská škola, základní škola, sokolovna, sportovní areál s koupalištěm, knihovna, pošta, několik restaurací a obchodů ad.

Sídlo Zelená je nejlidnatějším sídlem obce. Jedná se o historickou osadu, která byla před rokem 1991 přičleněná k vojenskému prostoru Milovice-Mladá. K obci Luštěnice bylo území bývalé osady Zelená (která v době přičlenění k vojenskému prostoru zanikla) přičleněno po roce 1991. Tehdejší obecní zastupitelstvo po zrušení vojenského prostoru rozhodlo Zelenou oživit a obnovit tak bývalou osadu nesoucí stejný název. Rozhodlo však zároveň o masivní bytové výstavbě, která se z velké části v uplynulých 30 letech realizovala. Dnes má proto Zelená dvojnásobný počet obyvatel než sídlo Luštěnice. Nikdy však nebylo myšleno na odpovídající vybavení sídla Zelená občanským vybavením, proto je dnes sídlo Zelená prakticky úplně závislé na občanském vybavení v sídle Luštěnice. Obyvatelé Zelené tak prakticky denně musejí za občanským vybavením dojíždět do Luštěnic, což generuje vysoké nároky na vzájemné propojení obou sídel.

V současné době je Zelená s Luštěnicemi propojená primárně silnicí II/275. S ohledem na trajektorii trasy po silnici II/275 a s ohledem na dopravní zatížení silnice II/275 mezi Brodciemi a Luštěnicemi, je toto propojení zcela nevhodné

ozn. koridoru kód využití – typ rozdílného způsobu využití koridoru

podrobné odůvodnění vymezení koridoru

pro pěší a cyklistickou dopravu. Pro bezmotorovou dopravu je Zelená s Luštěnicemi propojená jedinou polní cestou, která je však vedená z východního okraje Zelené, nikoli z jádra tohoto sídla. Polní cesta tak vůbec nenavazuje na centrum Zelené. Polní cesta navíc bude přerušena plánovanou přeložkou silnice I/38 a do budoucna se tak s tímto propojením Zelené a Luštěnic vůbec nepočítá. Z toho důvodu je navrženo nové pěší a cyklistické propojení přímo mezi jádrem a těžištěm sídla Zelená a historickým jádrem Luštěnic. Takto navržená trasa stezky pro chodce a cyklisty je zohledněna i v projektu přeložky silnice I/38 – obchvatu Luštěnic, který počítá s podjezdem stezky pro chodce a cyklisty pod obchvatem.

Na území sídla Luštěnice je již dnes jednoznačně známé napojení plánované stezky pro chodce a cyklisty do ulice Sportovní, proto je na této straně koridor odpovídajícím způsobem zúžený. Známé je rovněž místo křížení stezky s plánovanou přeložkou silnice I/38. Koridor 20-X je však plošně rozšířený na straně sídla Zelená, kde není přesné místo napojení stezky zatím vyjasněné. Rozšíření plochy koridoru na straně Zelené tak vytváří prostor pro možné další prověření přesného místa napojení stezky pro chodce a cyklisty na veřejná prostranství v jádru sídla Zelená.

Podkladem pro vymezení koridoru 20-X byla *Dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení Cyklostezka Luštěnice (Ing. Ivan Šír, projektování dopravních staveb, a.s., 08/2019)*.

## k § C20

ozn. koridoru kód využití – typ rozdílného způsobu využití koridoru

podrobné odůvodnění vymezení koridoru

### 30-X Tl.k – koridor technické infrastruktury

Koridor je vymezený pro umístění vedení výtlačné kanalizační stoky ze stávající čerpací stanice Luštěnice po místo napojení na stávající již realizovanou výtlačnou kanalizační stoku, včetně všech souvisejících staveb, součástí a příslušenství nezbytných k realizaci této kanalizační stoky. Výstavba výtlačného potrubí je součástí záměru VaK Mladá Boleslav na svedení odpadních vod na ČOV Neuberk. Tento záměr je ve veřejném zájmu, neboť jednak umožní odkanalizování rozvojových ploch, jednak zajistí lepší kvalitu vypouštěných vyčištěných odpadních vod.

### 31-X Tl.k – koridor technické infrastruktury

Koridor je vymezený pro umístění vedení výtlačné kanalizační stoky z navrhované čerpací stanice Zelená, která bude umístěná ve stabilizované ploše technické infrastruktury v rámci stávajícího areálu ČOV Zelená, po místo napojení na stávající již realizovanou výtlačnou kanalizační stoku, včetně všech souvisejících staveb, součástí a příslušenství nezbytných k realizaci této kanalizační stoky. Výstavba výtlačného potrubí je součástí záměru VaK Mladá Boleslav na svedení odpadních vod na ČOV Neuberk. Tento záměr je ve veřejném zájmu, neboť jednak umožní odkanalizování rozvojových ploch, jednak zajistí lepší kvalitu vypouštěných vyčištěných odpadních vod.

## k § C21

Ustanovení vyjasňující princip aplikace koridorů vymezených v územním plánu. Koridory jsou vymezeny jakožto překryvná vrstva, pod nimiž jsou viditelně vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití. Po realizaci a kolaudaci staveb, pro které jsou koridory vymezeny, tak koridory automaticky zanikají. Bez nutnosti změny územního plánu je následně možné rozhodovat v území pod koridorem, který nebyl pro předmětnou stavbu využit, dle podmínek jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

## System sídelní zeleně

### k §§ C22, C23

Důvodem ustanovení je jasně vymezení typy ploch s rozdílným způsobem využití, které v ÚP Luštěnice tvoří **system sídelní zeleně**. Přitom se jedná jak o plochy explicitně vymezené pro zeleň **s vyloučením nebo zásadním omezením zástavby**, tak o plochy zeleně integrované v rámci ploch s jiným rozdílným způsobem využití určených pro zástavbu (typicky zahrady rodinných domů v plochách bydlení). System sídelní zeleně je přitom chápán jako soubor ploch zeleně **v sídlech** (v zastavěném území a v zastavitelných plochách, které při naplnění rozšíří zastavěné území) **a v bezprostřední prostorové i provozní vazbě na sídla**, které zajišťují nezbytný podíl zpravidla veřejně přístupné zeleně uvnitř urbanizovaného území sídel a ve vazbě na ně. System sídelní zeleně má význam pro zachování přírodního elementu v sídlech, mezi zástavbou, dále pro mikroklima sídel (plochy zeleně ochlazují a zvlhčují vzduch, zachytávají prachové

částice, stíní před sluncem) i pro retenci vody v sídlech. V neposlední řadě má systém sídelní zeleně estetický význam (vizuální atraktivita) a kompoziční význam.

ÚP Luštěnice navrhuje ucelený systém sídelní zeleně skládající se z ploch zeleně různé významnosti, různého charakteru vegetace a různého režimu veřejné přístupnosti. Největší význam a garantovanou veřejnou přístupnost mají plochy zařazené do režimu **veřejné zeleně (ZV)**. K ní se řadí doprovodná, často liniová zeleň na plochách **veřejných prostranstvích (PV)**. V bezprostřední vazbě na zastavěné území tento systém doplňují plochy **krajinné zeleně (NK)**, které by principiálně také měly být veřejně přístupné.

Výše uvedené plochy veřejně přístupné zeleně **doplňují zelené plochy na soukromých pozemcích**, které plní rekreační funkci primárně pro majitele pozemků, sekundárně dotváří celkové prostředí sídla a jeho mikroklima. Zásadně je omezena zástavba na **větších zahradách a zahradách/sadech** zařazených ploch ZO a ZS. Režim těchto ploch je nastaven jako přírodní rekreační zázemí primárně pro jejich vlastníky, případně další uživatele těchto pozemků. Ve vazbě na zastavěné území sídla Luštěnice, mimo zastavěné území, jsou pro souvislý pás záhumenních zahrad a sadů vymezeny plochy **smíšené nezastavěného území – sady a záhumenní zahrady (NSs)**, jejichž účel je především vytvořit izolační a přechodný pás mezi zástavbou a čistě zemědělskými plochami. Tyto plochy poskytnou prostor pro extenzivní zemědělství obyvatel obce s charakterem samozásobitelství, umožní i extenzivní rekreaci na veřejně přístupných či soukromých pozemcích.

Ve vazbě na obytné sídlo Zelená vymezuje ÚP Luštěnice plochy změn v krajině pro **les rekreační (NLr)**, které umožňují doplnit hospodářskou a ekologickou funkci lesních pozemků i o funkci rekreační, primárně určenou pro obyvatele sídla Zelená, a tím v sídle Zelená vytvořit atraktivní rekreační zázemí.

V rámci ploch určených primárně k zastavění, konkrétně **v plochách bydlení** určených převážně pro rodinné domy (BK, BV, BP) a bytové domy (BH, BHp, BHz), **plochách smíšených obytných** určených pro umístění smíšené venkovské zástavby (plochy SV), smíšené historické zástavby (SH) a specifické smíšené zástavby v sídle Zelená (SZ) a **plochách občanského vybavení** určených k zajištění základních potřeb obyvatel (OV, OK, OH) a pro sport (OS) je funkční či prostorovou regulací zajištěn **určitý podíl nezastavěné části pozemku**, a to pro doplnění zástavby o zeleň na zahradách, dvorech apod., která plní především funkci rekreační na soukromých pozemcích, ale také estetickou, kompoziční a má pozitivní vliv na mikroklima v sídle.

---

#### k § C24

Toto ustanovení stanoví, že taktéž **doprovodná zeleň realizovaná v plochách veřejných prostranství** spadá do systému sídelní zeleně. Důvodem pro umožnění umístování doprovodné zeleně do ploch veřejných prostranství je přínos této zeleně ke **zvýšení uživatelské kvality těchto prostranství**. Typicky jde o místní a veřejně přístupné účelové komunikace či plochy návší. Doprovodná zeleň zajišťuje v těchto plochách stín pro pěší a cyklisty, ochlazuje a zvlhčuje vzduch, v neposlední řadě má doprovodná zeleň významnou estetickou a kompoziční funkci.

---

#### k § C25

V tomto ustanovení je nastaven základní režim ploch **ZV – veřejné zeleně** a stanoveny její zásadní úpravy spočívající ve vymezení nových ploch ZV – veřejné zeleně. Hlavní účel ploch veřejné zeleně stanovený v § C25 je přitom východiskem pro vymezení stabilizovaných ploch, ploch přestavby či zastavitelných ploch veřejné zeleně spadajících do systému sídelní zeleně. V tomto ustanovení je také zakotvena příslušnost nově navržených ploch změn veřejné zeleně k systému sídelní zeleně.

Podrobně jsou jednotlivé nově vymezované plochy změn veřejné zeleně odůvodněny v kapitole Vymezení ploch změn (vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině), v rámci odůvodnění § C10 tohoto odůvodnění. ↑

---

#### k § C26

V tomto ustanovení je nastaven základní režim ploch **ZO – zahrady obytné** a stanoveny její zásadní úpravy spočívající ve vymezení nových ploch ZO – zahrad obytných. Hlavní účel ploch zahrad obytných stanovený v § C26 je přitom východiskem pro vymezení stabilizovaných ploch, ploch přestavby či zastavitelných ploch veřejné zeleně spadajících do systému sídelní zeleně. V tomto ustanovení je také zakotvena příslušnost nově navržených ploch změn zahrad obytných k systému sídelní zeleně.

Podrobně jsou jednotlivé nově vymezované plochy změn zahrad obytných odůvodněny v kapitole Vymezení ploch změn (vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině), v rámci odůvodnění § C14 tohoto odůvodnění. ↑

---

### k § C27

V tomto ustanovení je nastaven základní režim ploch **ZS – zahrady a sady** a stanoveny její zásadní úpravy spočívající ve vymezení nových ploch ZS – zahrad a sadů. Hlavní účel ploch zahrad a sadů stanovený v § C27 je přitom východiskem pro vymezení stabilizovaných ploch, ploch přestavby či zastavitelných ploch veřejné zeleně spadajících do systému sídelní zeleně. V tomto ustanovení je také zakotvena příslušnost nově navržených ploch změn zahrad a sadů k systému sídelní zeleně.

---

### k § C28

V tomto ustanovení je nastaven základní režim ploch **NK – krajinná zeleň** a stanoveny její zásadní úpravy spočívající ve vymezení nových ploch NK – krajinné zeleně. Hlavní účel ploch krajinné zeleně stanovený v § C28 je přitom východiskem pro vymezení stabilizovaných ploch a ploch změn v krajině krajinné zeleně spadajících do systému sídelní zeleně. V tomto ustanovení je také zakotvena příslušnost nově navržených ploch změn krajinné zeleně k systému sídelní zeleně.

---

### k § C29

V tomto ustanovení je nastaven základní režim ploch **NSs – smíšených nezastavěného území – sadů a záhumenních zahrad** a stanoveny její zásadní úpravy spočívající ve vymezení nových ploch NSs – smíšených nezastavěného území – sadů a záhumenních zahrad. Hlavní účel ploch smíšených nezastavěného území – sadů a záhumenních zahrad stanovený v § C29 je přitom východiskem pro vymezení stabilizovaných ploch a ploch změn v krajině sadů a záhumenních zahrad do systému sídelní zeleně. V tomto ustanovení je také zakotvena příslušnost nově navržených ploch změn smíšených nezastavěného území – sadů a záhumenních zahrad k systému sídelní zeleně.

Podrobně jsou jednotlivé nově vymezované plochy změn smíšených nezastavěného území – sadů a záhumenních zahrad odůvodněny v kapitole Vymezení ploch změn (vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině), v rámci odůvodnění § C18 tohoto odůvodnění. ↑

---

### k § C30

V tomto ustanovení je nastaven základní režim ploch **NLr – les rekreační** a stanoveny její zásadní úpravy spočívající ve vymezení nových ploch NLr – lesů rekreačních. Hlavní účel ploch lesů rekreačních stanovený v § C30 je přitom východiskem pro vymezení stabilizovaných ploch a ploch změn v krajině lesů rekreačních spadajících do systému sídelní zeleně. V tomto ustanovení je také zakotvena příslušnost nově navržených ploch změn lesů rekreačních k systému sídelní zeleně.

Podrobně jsou jednotlivé nově vymezované plochy změn lesů rekreačních odůvodněny v kapitole Vymezení ploch změn (vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině), v rámci odůvodnění § C16 tohoto odůvodnění. ↑

---

### k § C31

Toto ustanovení deklaruje příslušnost požadovaných **podílů nezastavěných částí pozemků** k systému sídelní zeleně. Je respektován v zásadě soukromý charakter těchto zelených ploch, které slouží primárně vlastníkům rodinných či rekreačních domů užívajících je jako zahrady pro rekreaci, případně pěstitelskou činnost. Důvody pro zařazení těchto prvků do systému sídelní zeleně nejsou nicméně navázány na jejich veřejnou přístupnost. Nezastavěné zahrady u obytné a rekreační zástavby zajišťují v sídle zlepšení mikroklimatu (ochlazují a zvlhčují vzduch, zachytávají prachové částice, stíní před sluncem), zvyšují jeho vizuální atraktivitu a mají důležitý kompoziční význam.

---

### k § C32

Toto ustanovení stanoví, že taktéž **doprovodná zeleň realizovaná v plochách občanského vybavení veřejného (OV), občanského vybavení komerčního (OK), sportu (OS) a hřbitovů (OH)** spadá do systému sídelní zeleně. Důvodem pro umožnění umístování doprovodné zeleně do ploch občanského vybavení veřejného, komerčního, sportu a hřbitovů je přínos této zeleně ke **zvýšení uživatelské kvality těchto ploch**. Typicky jde o upravené prostory před veřejnými institucemi, v rámci sportovních areálů, nebo výrazný podíl zeleně v rámci areálů hřbitovů. Doprovodná zeleň zajišťuje v těchto plochách stín pro uživatele, ochlazuje a zvlhčuje vzduch, v neposlední řadě má doprovodná zeleň významnou estetickou a kompoziční funkci.

### k § C33

Toto ustanovení deklaruje příslušnost vymezených **koncepčních prvků stromořadí/alej podél cesty/silnice** k systému sídelní zeleně. Důvody pro zařazení tohoto prvku do systému sídelní zeleně je přínos stromořadí podél cest ke zvýšení uživatelské kvality cest ve volné krajině a zajištění stínu pro pěší a cyklisty, ochlazování a zvlhčování vzduchu, přičemž stromořadí mají také významnou estetickou a kompoziční funkci.

### k § C34

Důvodem ustanovení je umožnění umísťování ploch sídelní zeleně i tam, kde plochy pro sídelní zeleň ÚP explicitně nevymezuje, **zejména s ohledem na měřítko a podrobnost řešení ÚP**. Důvodem ustanovení je tak otevření možnosti rozšíření ploch sídelní zeleně v navazujících řízeních, kdy je využití ploch řešeno ve větší podrobnosti.

Zásada je promítnuta do podmínek pro využití všech ploch s rozdílným způsobem využití vymezených pro zástavbu.

## Koncepce veřejné infrastruktury

### Dopravní infrastruktura

#### k § D01

Důvodem ustanovení je důsledná ochrana a systematický a koncepční rozvoj sítě pozemních komunikací pro provoz silničních motorových vozidel, který zajišťuje jednak **dopravní dostupnost území obce** a jeho dopravní napojení na širší území pro automobilovou dopravu a dále zajišťuje veškerou **dopravní obsluhu území obce** pro automobilovou dopravu. Důvodem ustanovení tak je zajistit, aby ÚP i do budoucna garantoval provozní funkčnost systému pozemních komunikací pro provoz silničních motorových vozidel na území obce Luštěnice, zejména pak aby zajistil **prostorovou spojitost systému**, tedy vzájemnou návaznost a provázanost jednotlivých pozemních komunikací a dále **hierarchizaci a významovou diferenciaci** jednotlivých pozemních komunikací v systému.

Jednotlivé hierarchické úrovně systému pozemních komunikací pro provoz silničních motorových vozidel zajišťují v řešeném území různě významné dopravní vazby. U některých pozemních komunikací pro provoz silničních motorových vozidel (typicky pak u těch, které zajišťují převedení tranzitních dopravních vazeb přes území obce) je nutné zajistit co nejlepší podmínky pro průjezd motorových vozidel a ostatní funkce komunikace tomu maximálně podřídit. U jiných pozemních komunikací naopak bývá žádoucí zajistit maximální zklidnění automobilové dopravy a upřednostnění jiných funkcí veřejného prostranství (typicky funkce pobytové, obytné, rekreační atp.). Od dopravního významu jednotlivých součástí systému pozemních komunikací se totiž přímo odvíjí funkce a charakter veřejných prostranství, jichž jsou pozemní komunikace pro provoz silničních motorových vozidel součástí. Čím vyšší dopravní význam dané pozemní komunikace pro automobilovou dopravu, tím nižší význam pobytové, obytné či rekreační funkce veřejného prostranství a naopak. Z tohoto důvodu je nutné se systémem pozemních komunikací pro provoz silničních motorových vozidel pracovat diferencovaně a jednotlivým součástem systému pozemních komunikací pro provoz silničních motorových vozidel přisuzovat různé dopravní funkce a významy.

Zatímco **silnice I. třídy** zajišťují přednostně převedení tranzitní automobilové dopravy přes území obce, a to v nadregionálním, celorepublikovém i mezinárodním měřítku, **silnice II. a III. třídy** zajišťují dopravní vazby obce na své okolí, tedy dopravní napojení obce na dálnice a také dopravní propojení obce s okolními obcemi. Hlavním účelem silnic přitom v rámci systému není dopravní napojení a dopravní obsluha jednotlivých pozemků a staveb na nich, i když se tomu zejména v případě silnic nižších tříd přirozeně nelze vyhnout, zvláště pak ve venkovské struktuře zástavby, která je typická i pro obec Luštěnice.

Dopravní napojení jednotlivých pozemků a staveb na nich zajišťují v systému naopak primárně **místní komunikace**. I ty se podle svého významu v systému ještě dále dělí podle dopravního významu a urbanisticko-dopravní funkce. Místní komunikace sběrné mají poměrně vysoký dopravní význam (v případě venkovských obcí je typicky tvoří průjezdní úseky silnic všech tříd), místní komunikace obslužné a se smíšeným provozem (obytné zóny a pěší zóny) jsou v komunikačním systému těmi dopravně nejméně významnými, které zajišťují přednostně dopravní napojení jednotlivých pozemků a staveb a podíl průjezdné (tranzitní) dopravy na nich je zanedbatelný až nulový. Dopravní dostupnost a obsluhu pozemků ve volné krajině pro účelovou/hospodářskou motorovou dopravu zajišťují **veřejně přístupné účelové komunikace**, kterými jsou zejména polní cesty a lesní cesty.

Správná hierarchizace komunikačního systému obce je předpokladem nejen správného dopravního fungování systému, kdy na dopravně nejvýznamnější dopravní komunikace navazují vždy méně a méně dopravně významné komunikace, ale má zásadní vliv na utváření veřejných prostranství obce a na kvalitu života a zejména pohodu bydlení v obci. Hierarchizace komunikačního systému obce například zásadně determinuje distribuci jednotlivých funkcí v území,



dopravně náročné funkce, jako např. výroba či skladování či velkoplošná obchodní a jiná komerční zařízení, je nezbytné umístit v návaznosti na dálnice a silnice, zatímco dopavně méně náročné funkce (jako je bydlení, individuální rekreace, mateřská škola apod.) se umísťují v návaznosti na dopavně nejméně významné komunikace s nejmenší intenzitou automobilového provozu.

Páteř dopravní obsluhy území obce Luštěnice pro automobilovou dopravu tvoří, a i do budoucna budou tvořit průjezdní úsek silnice I/38 (a to i po přeložení silnice I/38 do nové trasy) a dále silnice II/275 a III/27510. Všechny ostatní pozemní komunikace pro silniční motorová vozidla slouží výhradně pro místní obsluhu a nepřecházejí žádné tranzitní dopravní vztahy.

## k § D02

Důvodem ustanovení je potřeba územním plánem jednoznačně odlišit režim ploch v rámci nichž je primárním a určujícím využitím automobilová doprava, již musí být využity dané plochy i ploch navazujících podřízené, a ploch, v rámci nichž tvoří automobilová doprava jen jedno z více různých využití plochy a kde tedy automobilová doprava nemá dominovat nad ostatními účely plochy, typicky nad bezpečným pohybem chodců a cyklistů, nad pobytovou či rekreační funkcí anebo např. nad pohybovými či herními aktivitami, resp. nad primárními účely ploch s jiným způsobem využití, v rámci nichž jsou komunikace nižšího dopravního významu integrovány (např. bydlení, občanské vybavení, rekreace, atp.).

Z výše uvedeného důvodu jsou plochy, jejichž součástí jsou dopavně významné pozemní komunikace, jejichž primárním účelem je převedení tranzitní automobilové dopravy, vymezené jako plochy dopravy silniční (DS). Naopak plochy, jejichž součástí jsou dopavně podružné pozemní komunikace, které zajišťují jen lokální dopravní obsluhu pro automobilovou dopravu, typicky pak dopravní dostupnost a obsluhu jednotlivých pozemků a staveb na nich, a v rámci nichž tvoří automobilová doprava jen jednu ze součástí využití plochy a kde tedy doprava nemá dominovat nad ostatními účely plochy, jsou vymezené jako plochy veřejných prostranství (PV).

## k § D03

Hlavním důvodem vymezení koridoru pro přeložku silnice I/38 v úseku Luštěnice – Újezd je vytvoření podmínek pro převedení silničního tahu silnice I/38 Mladá Boleslav – Nymburk mimo jádro obce Luštěnice a mimo zastavěná a obytná území sídel Újezd a Bratronice (obě sídla jsou součástí obce Smilovice). Cílem je vytvořit podmínky pro plynulý, rychlý a bezpečný průjezd tranzitní automobilové dopravy po silnici I/38 přes území obcí Smilovice a Luštěnice. Silnice I/38 je totiž významným silničním tahem, který prochází diagonálně napříč územím ČR od České Lípy na severozápadě až na česko-rakouskou hranici u Znojma na jihovýchodě. V předmětném úseku vedeném přes obec Luštěnice, tedy v úseku z Nymburka do Mladé Boleslavi, zajišťuje silnice I/38 přímé spojení dálnice D11 a D10 mimo nutnost průjezdu po okraji Prahy. Významným generátorem automobilové dopravy na silnici I/38 mezi Nymburkem a Mladou Boleslaví je vlastní město Mladá Boleslav a automobilové výrobní závody na jeho území. Podle posledního Celostátního sčítání dopravy provedeného ŘSD ČR v roce 2016 byla celodenní dopravní zátěž v historickém jádru Luštěnic více než 8 600 vozidel celkem v obou směrech, v severní části průjezdního úseku silnice I/38 (severně od křížení se silnicí II/275) pak byla celodenní dopravní zátěž dokonce téměř 9 500 vozidel celkem za 24 h. Podíl těžké nákladní dopravy přitom tvořil celých 20 % ! Takto vysoká dopravní zátěž s takto vysokým podílem těžké nákladní dopravy dlouhodobě významně narušuje prostředí jádrového sídla Luštěnice. Zástavba podél stávajícího průjezdního úseku silnice I/38 je silně zatížena hlukem, emisemi a vibracemi z automobilové dopravy a je tu tak zásadně snížena kvalita bydlení. V dopravních špičkách je přitom průjezdní úsek silnice I/38 přes zástavbu Luštěnic zatížen souvislou kolonou projíždějících automobilů, prakticky znemožňující přechod přes ulici a snižující zásadně bezpečnost pohybu chodců a cyklistů po ulici.

Navrhovaná přeložka silnice I/38 mimo zástavbu sídla Luštěnice a mimo zástavbu sídel Újezd a Bratronice má tedy plnit funkci převedení tranzitní automobilové dopravy mimo zástavbu výše zmíněných sídel.

Koridor pro přeložku silnice I/38 Luštěnice – Újezd (obchvat Luštěnic) je zpřesněním **koridoru SD17** pro dopravní propojení ve směru severozápad-jihovýchod, s napojením na Rakousko a pro zkvalitnění mezinárodní silnice E59 (–Wien)–hranice Rakousko/ČR–Znojmo–Jihlava–D1 a dále posílení vnitrostátní vazby Jihlava–Havlíčkův Brod s návazností na silniční síť ve směru Čáslav–Kutná Hora–Kolín–D11–Poděbrady–Nymburk s napojením na dálnici D10 u Mladé Boleslavi do Liberce **vymezeného v PÚR ČR**, resp. koridoru republikového významu silnice I/38 Mladá Boleslav – Nymburk – Kolín – Kutná Hora – Čáslav, konkrétně pak **koridoru veřejně prospěšné stavby D045: Koridor silnice I/38: obchvat Luštěnic** vymezeného v ZÚR Středočeského kraje.

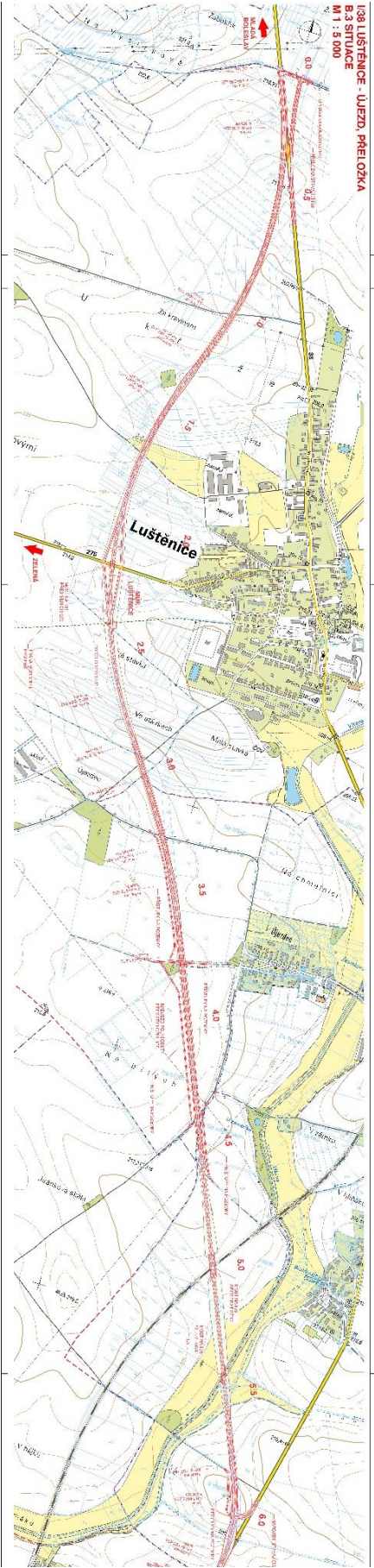
Trasa koridoru pro přeložku silnice I/38 Luštěnice – Újezd (obchvat Luštěnic) vymezená v ÚP Luštěnice vychází z trasy vymezené v ZÚR Středočeského kraje. Koridor je však dále zpřesněn, a to na základě dosud nejaktuálnější projektové dokumentace řešící podrobně vedení obchvatu, *Dokumentace pro územní rozhodnutí I/38 Luštěnice, obchvat (HBH projekt, spol. s r.o., 2020)*.

Trasa přeložky silnice I/38 Luštěnice – Újezd (obchvat Luštěnic) byla územně stabilizovaná západně od sídla Luštěnice, v prostoru mezi sídly Luštěnice a Zelená, již v rámci *konceptu Územního plánu Velkého územního celku (ÚP VÚC) Mladoboleslavská*, zpracovaného před rokem 2000, jehož obsah byl následně implementován do ZÚR Středočeského kraje. Princip vedení přeložky silnice I/38 západně od sídla Luštěnice je od té doby až dodnes zachován. V čase se pouze postupně zpřesňuje vedení přeložky a umístění a tvarové řešení křižovatek.

Na stavbu přeložky silnice I/38 Luštěnice – Újezd (obchvat Luštěnic) bylo již dne 28. ledna 2010 vydáno pravomocné územní rozhodnutí. Starosta obce Luštěnice ale nesouhlasil s vydáním územního rozhodnutí a požadoval odsunutí trasy přeložky dále od sídla Luštěnice. Odvolání starosty obce bylo zamítnuto. Obec Luštěnice pak podala 22. 5. 2015 žádost na ŘSD ČR na oddálení trasy přeložky od zástavby sídla Luštěnice. Krajský úřad Středočeského kraje sice dne 18. 5. 2015 potvrdil platnost územního rozhodnutí, přesto však byla na základě požadavku obce Luštěnice zpracována technická studie na oddálení obchvatu od obce Luštěnice: *Technická studie I/38 Luštěnice – Újezd, přeložka (Valbek, spol. s r.o., 02/2016)*. Nově zpracovaný návrh počítá s mimoúrovňovým křížením přeložky silnice I/38 se silnicí II/275 formou třípilířového mostu ve výšce zhruba 7 metrů nad současnou úroveň terénu a křižovatkou ve tvaru "diamantu" s nájezdy a sjezdy v obou směrech. Zásadní změnou oproti původnímu návrhu ŘSD z roku 2010 je rovněž výrazné oddálení přeložky silnice I/38 od zástavby jádrového sídla Luštěnice na vzdálenost cca 190 metrů (původně navržená vzdálenost je vyznačená modrou čarou – viz obrázek níže). Součástí návrhu řešení obchvatu je i vybudování spojnice pro pěší a cyklisty mezi Luštěnicemi a částí Zelená. Křížení této spojnice se silnicí I/38 bude řešeno podjezdem pod přeložkou silnice. V roce 2020 byla vypracována *Dokumentace pro územní rozhodnutí I/38 Luštěnice, obchvat (HBH projekt, spol. s r.o., 2020)*, která vychází z technické studie z roku 2016, jen upřesňuje detailní řešení křižovatek a vyvolaných přeložek navazujících účelových komunikací.

Trasa navrhované přeložky silnice I/38 vede územím západně od zástavby sídel Luštěnice, Újezdec, Újezd a Bratronice, přičemž u západního okraje Luštěnic mimoúrovňově kříží silnici II/275. V tomto prostoru je v rámci přeložky plánován i podchod pro pěší pro mimoúrovňový přechod pěších a cyklistů mezi Luštěnicemi a Zelenou. Přeložka silnice I/38 v nově navrhované trase je plánovaná jako dvoupruhová, směrově nerozdělená komunikace v kategorii S 11,5/80. Místo napojení přeložky na původní trasu silnice je ve směru od Mladé Boleslavi navrženo přibližně 1 200 metrů severně od Luštěnic, před křižovatkou se silnicí III/27510 vedoucí od sídla Voděřady, a to jako úrovňové s odpovídajícím rozšířením silnice I/38 o odbočovací, eventuelně připojovací jízdní pruhy. Na opačném konci je pak navrženo napojení přeložky na stávající silnici ve směru na Vlkavu a Nymburk v prostoru asi jednoho kilometru jižně od Bratronice rovněž úrovňově s odpovídajícím rozšířením silnice I/38 o odbočovací, eventuelně připojovací jízdní pruhy. Křižovatka se silnicí II/275 je navržena jako mimoúrovňová, všesměrová, diamantová. V místech napojení navrhované přeložky silnice I/38 na stávající silnici I/38, jakož i v místě navrhovaného křížení přeložky se silnicí II/275 je navrženo plošné rozšíření koridoru O1-X.





Technická studie I/38 Luštěnice – Újezd, přeložka (Valbek, spol. s r.o., 02/2016), výřezy ze situace.





Plocha koridoru je rozšíření v místě plánovaného napojení na stávající silnici II/275, kde se předpokládá vybudování okružní křižovatky a dále v místě napojení stávající přístupové komunikace do Zelená na novou komunikaci do výrobního areálu.

#### k § D06

I do budoucna po realizaci všech navržených opatření na silniční síti zůstane hlavní páteří obsluhy obce Luštěnice pro automobilovou dopravu kříž silnic tvořený stávajícím průjezdním úsekem silnice I/38 (který bude po realizaci přeložky silnice I/38 přeřazen mezi silnice nižší třídy), silnicí II/275 a silnicí III/27510 přes Voděrady. Tyto úseky silnic je žádoucí do budoucna chránit jako významné civilizační hodnoty, nezastupitelné pro dopravní dostupnost a dopravní obsluhu obce Luštěnice a jejich jednotlivých sídel pro automobilovou dopravu. Přitom je žádoucí provádět na stávajících průjezdních úsecích silnic zastavěnými územími sídel opatření, která sníží negativní vlivy automobilové dopravy na pobytovou, obytnou či rekreační kvalitu veřejných prostranství, jichž jsou předmětné průjezdní úseky silnic součástí. Jedině tak je mimo jiné možné v zastavěných územích sídel zajistit bezpečný pohyb chodců a cyklistů.

#### k § D07

Důvodem ustanovení je zajistit i do budoucna prostorovou spojitost a provozní funkčnost systému komunikací pro provoz silničních motorových vozidel, které, na rozdíl od dálnic a silnic, primárně zajišťují dopravní dostupnost a dopravní obslužnost jednotlivých pozemků a staveb na pozemcích, a které jsou zpravidla součástí veřejných prostranství s nároky i na jiné než dopravní využití, především pak s nároky na pobyt, bezpečný pohyb chodců a cyklistů i na rekreační využití. Rozvoj systému komunikací nižšího dopravního významu, v návaznosti na stávající součásti tohoto systému, je nutný pro zajištění dopravního zpřístupnění všech pozemků na území obce, a to jak v sídlech v souvislosti s postupným rozvojem zástavby, tak ve volné krajině v souvislosti s případnými měnicími se nároky na obhospodařování krajiny a poptávkou po stále lepší dostupnosti krajiny pro rekreační účely.

Důvodem ustanovení je dále zajistit ochranu systému komunikací nižšího dopravního významu, tvořeného na území obce Luštěnice místními obslužnými komunikacemi, komunikacemi se smíšeným provozem a veřejně přístupnými účelovými komunikacemi, jako významné civilizační hodnoty obce, zajišťující prostupnost území celé obce (sídel i volné krajiny) a dopravní dostupnost a obslužnost všech pozemků a staveb na území obce.

#### k § D08

Důvodem ustanovení je návrh na rozšíření systému místních komunikací obce Luštěnice o nové místní komunikace pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy nově vymezovaných ploch přestavby a zastavitelných ploch vyžadujících dopravní obslužnost automobilovou dopravou. Nové místní komunikace, které jsou navrženy jako integrální součástí vymezovaných navrhovaných ploch veřejných prostranství, jsou navrhovány přednostně v prodloužení stávajících komunikací a s ohledem na polohu stávajících křižovatek a vjezdů na komunikace. Cílem je důsledně zachovat prostorovou i provozní kontinuitu systému místních komunikací pro provoz silničních motorových vozidel na území obce.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby pro nové místní komunikace pro dopravní obsluhu nově vymezovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby viz odůvodnění § C10 tohoto Odůvodnění ÚP Luštěnice. ↑

#### k § D09

Ustanovení bylo vypuštěno po veřejném projednání ÚP Luštěnice.

#### k § D10

Důvodem ustanovení je vytvoření podmínek pro zajištění plynulosti a bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích na území obce a pro minimalizaci nároků na veřejné investice. Každá křižovatka, sjezd z komunikace nebo připojení nemovitosti na přilehlou komunikaci, představuje vždy určitý soubor kolizních bodů, které jsou příčinou snížení bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích a příčinou snižování plynulosti dopravy.

Z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích je, zejména na dopravně významných komunikacích jako jsou silnice, vhodné snížit počet křížení s jinými komunikacemi na minimum. ÚP tedy vytváří podmínky, aby k napojení nových místních komunikací na stávající komunikační systém bylo přednostně využito stávajících křižovatek, či vjezdů na komunikace přednostně před zřizováním křižovatek zcela nových.



S ohledem na podrobnost řešení ÚP se stává, že ÚP nevyomezí konkrétní polohu dopravního napojení rozvojových ploch na stávající či navrhovaný komunikační systém. Pro tyto případy ÚP stanoví, že přednostně je žádoucí hledat dopravní napojení těchto ploch v maximální míře využívající stávající infrastrukturu, například napojením plochy přidáním dalšího ramene již existující (např. stykové) křižovatky apod.

#### k § D11

Požadavek na ochranu stávajících cest umožňujících bezpečný průchod krajinou a na vytváření nových cest v krajině, je-li to nezbytné, vyplývá z § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Důvodem ustanovení je vytvoření podmínek pro možnou obnovu historických, dnes již zaniklých, cest ve volné krajině, stejně jako vytvoření podmínek pro utváření cest zcela nových, zahušťujících a vzájemně propojujících existující cestní síť v okolí obce. Pro obnovu jsou vymezeny primárně historické cesty doložené v historických mapách, zejména pak v mapách Stabliního katastru z 1. poloviny 19. století, a které (zejména v důsledku kolektivizace zemědělství a scelování zemědělské půdy do velkých bloků) zanikly (zpravidla byly rozorány), a které jsou však dodnes katastrované, přičemž pozemky jsou ve vlastnictví obce Luštěnice. Tím je možnost realizace obnovy historických cest lépe dosažitelná, když pozemky pro cesty jsou ve vlastnictví obce.

Hlavním důvodem pro navrhovanou obnovu vybraných zaniklých historických cest, stejně jako pro návrh cest nových, je zahuštění cestní sítě na území obce a obnova některých zaniklých historických propojení obce Luštěnice s okolními obcemi (např. obnova propojení Luštěnice – Němčice či Luštěnice – Strašnov). V době kolektivizace zemědělství v 50. letech minulého století byly zemědělské pozemky sceleny do větších půdních bloků a byly tak rozorány četné cesty a meze. Pozůstatkem je tak poměrně řídká cestní síť okolo obce Luštěnice, typicky pak chybí vzájemné propojení radiálních cest a nejsou tak vytvořeny odpovídající podmínky pro realizaci vycházkových okruhů kolem obce. Malé množství cest ve volné krajině kolem sídel přitom obecně snižuje atraktivitu volné krajiny pro každodenní rekreaci obyvatel obce.

Sekundárním důvodem pro navrhovanou obnovu vybraných zaniklých historických cest, jakož i pro návrh cest zcela nových, je zvýšené ekologické stability území obce. ÚP stanoví podél všech nových cest realizovat výsadbu alejí či stromořadí, které mají významnou protierozní funkci (v případě Luštěnic je důležitá zejména ochrana proti větrné erozi zemědělské půdy na otevřené a věrně exponované plošině) a díky kořenovému systému stromů i nižší (keřové) vegetace mají rovněž zásadní význam pro retenci vody v krajině.

Opominutelné nejsou ani důvody estetické, doplnění nových cest lemovaných stromořadím či alejí zásadně zvýší estetickou a kompoziční hodnotu dnes v některých krajinných segmentech poměrně monotónní a esteticky málo hodnotné zemědělské krajiny.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch účelových komunikací viz odůvodnění § C10 tohoto Odůvodnění ÚP Luštěnice. ↑

#### k § D12

Důvodem vymezení koridoru 10-X je vytvoření podmínek pro možnou modernizaci železniční trati č. 071 v úseku Nymburk – Mladá Boleslav, spočívající ve zvýšení traťové rychlosti a případném zdvoukolejnění a elektrifikaci.

Stavební parametry železniční trati č. 071 se od doby vzniku přibližně před více než 150 lety zásadně nezměnily. Železniční trať má jednu traťovou kolej, je neelektrifikovaná, má převážně nezávislou trakci, traťová rychlost je do 100 km/h, železniční přejezd je každých 1,4 km trati, normativ délky nákladního vlaku je převážně do 400 m, traťové zabezpečovací zařízení převážně 3. kategorie, staniční zabezpečovací zařízení převážně 2. kategorie, rádiový systém TRS, chybějící vlakový zabezpečovač. Parametry trati jsou tak naprosto nevyhovující kapacitně i technicky.

Železniční trať č. 071 Nymburk – Mladá Boleslav je přitom již dnes klíčovou železniční tratí pro nákladní dopravu, protože jsou po této trati dopravovány nákladní vlaky ze závodu Škoda Auto a.s. do Nymburka, kde probíhá finální vlakový provoz normově dlouhých nákladních vlakových souprav. Na území Mladé Boleslavi se totiž nenachází žádná železniční stanice s odstavnými kolejemi umožňujícími vlakový provoz souprav dlouhých alespoň 640 m.

Kromě výše uvedeného je železniční trať č. 071 součástí dlouhodobě sledované a technicky prověřované tzv. milovické varianty železničního spojení Praha – Mladá Boleslav – Liberec, které by mělo vytvořit konkurenci spojení Prahy a Liberce po dálnici D10. Je proto prověřováno zvýšení traťové rychlosti až na 160 km/h a zdvoukolejnění trati. To vše by přirozeně vyžadovalo napřímení řady směrových oblouků, rozšíření pozemku dráhy a také odstranění úrovnových přejezdů trati.

Z výše uvedených důvodů je v Politice územního rozvoje ČR sledován záměr konvenční železniční dopravy ŽD19 – koridor konvenční železniční dopravy úsek (Zawidów–) hranice Polsko/ČR–Liberec–(Turnov)–Mladá Boleslav a vybraná spojení v úseku Mladá Boleslav–Praha, který je pak v ZÚR Středočeského kraje zpřesněn vymezením návrhového koridoru

železniční trati č. 071 v úseku Nymburk – Mladá Boleslav: přeložky a zdvoukolejnění tratě (koridor VPS č. D213). Vymezení koridoru 10-X v ÚP Luštěnice je tedy zpřesněním koridoru VPS D213 ze ZÚR Středočeského kraje.

Koridor 10-X je vymezený dle zatím nejaktuálnější dokumentace modernizace železniční trati č. 071 *Studie proveditelnosti železniční trati Praha – Mladá Boleslav – Liberec (AF-CityPlan + Metroprojekt, 09/2019)*, přičemž osa koridoru 10-X je identická s navrženou osou dvoukolejné trati navržené ve výše uvedené studii proveditelnosti. Šířka koridoru odpovídá budoucí šířce ochranného pásma nové dvoukolejné trati a je dostačující pro navrhované zdvoukolejnění trati, její elektrifikaci a veškeré další související investice na území obce Luštěnice.

---

### k § D13

Na železniční trati č. 071 Nymburk – Mladá Boleslav je provozována pravidelní osobní taktová doprava mezi Nymburkem a Mladou Boleslaví, resp. mezi Kolínem a Dolním Bousovem. Na území obce Luštěnice jsou na trati č. 071 zřízeny dvě železniční zastávky – Luštěnice a Voděřady. Obě zastávky jsou obslouženy všemi osobními vlaky provozovanými na trati, pěšné vlaky zde nezastavují.

Základním předpokladem atraktivity železniční dopravy a její konkurenceschopnosti vůči dopravě automobilové je vedle kvality a rychlosti vlastního vlakového spojení také dostupnost železničních stanic a zastávek z obytných území sídel. Důvodem ustanovení je zajistit samotnou existenci obou železničních zastávek Luštěnice i Voděřady do budoucna, stabilizovat jejich lokalizaci v co nejpřímější vazbě na zástavbu každého ze sídel jako základní předpoklad optimálních podmínek dostupnosti zastávek z obytných částí obou sídel a vytvořit podmínky pro bezbariérový a bezpečný přístup k vlakům.

---

### k § D14

Důvodem ustanovení je trvalá garance základní prostupnosti celého území obce Luštěnice pro chodce a cyklisty, a to jak území zastavěného (území sídel), tak volné krajiny, která je zabezpečována ve veřejném zájmu systémem veřejných prostranství, doplněným o úseky silnic a dalších dopravně významných komunikací umožňujících pohyb chodců a cyklistů v dopravním prostoru komunikace.

---

### k § D15

Důvodem ustanovení je **trvalá garance přístupnosti pozemků ve volné krajině a prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty** a všechny další formy nemotorové dopravy. Ustanovení přitom deklaruje, že k ochraně jsou určené nejen cesty, které jsou explicitně vymezené jako samostatné plochy veřejných prostranství, ale rovněž všechny další cesty, které jsou v územním plánu zahrnuté jako integrální součást ploch s jiným způsobem využití. Typicky se to týká lesních cest. Všechny jednotlivé lesní cesty přitom nejsou vymezené samostatnou plochou veřejného prostranství, řada cest je zahrnutá do ploch lesa (NL). Jako samostatné plochy veřejných prostranství jsou v ÚP Luštěnice vymezené pouze ty lesní cesty, které tvoří základní kostru cestní sítě lesa a ty lesní cesty, po nichž jsou vedené značené pěší turistické trasy anebo značené cyklotrasy.

---

### k § D16

Důvodem ustanovení je deklarace, že i nové cesty doplněné z primárního důvodu zlepšení dopravní dostupnosti a obslužnosti lesních či zemědělských pozemků ve volné krajině, mají přirozeně zároveň sloužit **také ke zlepšení podmínek prostupnosti volné krajiny pro nemotorovou dopravu**.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch přestavby a zastavitelných ploch veřejných prostranství pro pěší a cyklistický pohyb ve volné krajině viz odůvodnění § C10 tohoto Odůvodnění ÚP Luštěnice. ↑

---

### k § D17

Důvodem vymezení koridoru 20-X je vytvořit územním plánem podmínky pro přímé a bezpečné propojení jader sídel Luštěnice a Zelená pro bezmotorovou dopravu (tj. primárně pro chodce a cyklisty), oddělené od motorové dopravy.

Sídlo Luštěnice je jádrovým sídlem celé obce Luštěnice. Přestože se nejedná o sídlo nejlidnatější, jeho centrální pozice v sídelní struktuře obce je dána historicky. Z toho důvodu je v sídle Luštěnice koncentrované občanské vybavení sloužící všem obyvatelům obce, jako je obecní úřad, mateřská škola, základní škola, sokolovna, sportovní areál s koupalištěm, knihovna, pošta, několik restaurací a obchodů ad.

Sídlo Zelená je nejlidnatějším sídlem obce. Jedná se o historickou osadu, která byla před rokem 1991 přiřčená k vojenskému prostoru Milovice-Mladá. K obci Luštěnice bylo území bývalé osady Zelená (která v době přiřčení k vojenskému prostoru zanikla) přiřčeno po roce 1991. Tehdejší obecní zastupitelstvo po zrušení vojenského prostoru

rozhodlo Zelenou oživit a obnovit tak bývalou osadu nesoucí stejný název. Rozhodlo však zároveň o masivní bytové výstavbě, která se z velké části v uplynulých 30 letech realizovala. Dnes má proto Zelená dvojnásobný počet obyvatel než sídlo Luštěnice. Nikdy však nebylo myšleno na odpovídající vybavení sídla Zelená občanským vybavením, proto je dnes sídlo Zelená prakticky úplně závislé na občanském vybavení v sídle Luštěnice. Obyvatelé Zelené tak prakticky denně musejí za občanským vybavením dojíždět do Luštěnic, což generuje vysoké nároky na vzájemné propojení obou sídel.

V současné době je Zelená s Luštěnicemi propojená primárně silnicí II/275. S ohledem na trajektorii trasy po silnici II/275 a s ohledem na dopravní zatížení silnice II/275 mezi Brodciemi a Luštěnicemi, je toto propojení zcela nevhodné pro pěší a cyklistickou dopravu. Pro bezmotorovou dopravu je Zelená s Luštěnicemi propojená jedinou polní cestou, která je však vedená z východního okraje Zelené, nikoli z jádra tohoto sídla. Polní cesta tak vůbec nenavazuje na centrum Zelené. Polní cesta navíc bude přerušena plánovanou přeložkou silnice I/38 a do budoucna se tak s tímto propojením Zelená a Luštěnic vůbec nepočítá. Z toho důvodu je navrženo nové pěší a cyklistické propojení přímo mezi jádrem a těžištěm sídla Zelená a historickým jádrem Luštěnic. Takto navržená trasa stezky pro chodce a cyklisty je zohledněna i v projektu přeložky silnice I/38 – obchvatu Luštěnic, který počítá s podjezdem stezky pro chodce a cyklisty pod obchvatem.

Na území sídla Luštěnice je již dnes jednoznačně známé napojení plánované stezky pro chodce a cyklisty do ulice Sportovní, proto je na této straně koridor odpovídajícím způsobem zúžený. Známe je rovněž místo křížení stezky s plánovanou přeložkou silnice I/38. Koridor 20-X je však plošně rozšířený na straně sídla Zelená, kde není přesné místo napojení stezky zatím vyjasněné. Rozšíření plochy koridoru na straně Zelené tak vytváří prostor pro možné další prověření přesného místa napojení stezky pro chodce a cyklisty na veřejná prostranství v jádru sídla Zelená.

Podkladem pro vymezení koridoru 20-X byla *Dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení Cyklostezka Luštěnice (Ing. Ivan Šír, projektování dopravních staveb, a.s., 08/2019)*.

## Technická infrastruktura

### k §§ D18 – D24

Na základě doplňujících průzkumů a rozborů bylo zpracovateli vyhodnoceno, že v rámci návrhu územního plánu není pro obec Luštěnice potřeba zakládat novou koncepci řešení technické infrastruktury.

Veškeré systémy technické infrastruktury jsou v území stabilizované, návrh územního plánu chrání a rozvíjí stavby a zařízení technické infrastruktury jako civilizační hodnoty území zajišťující uspokojování základních potřeb obyvatel z hlediska zásobování vodou, odvodnění území, likvidace tuhých odpadů, zásobování energiemi, přenosu informací a snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami. Umísťování technické infrastruktury v plochách změn v území je mimo působnost územního plánu a musí být řešeno v navazujících správních úkonech (v podrobnějších stupních projektových dokumentací) s hlavní zásadou umísťovat trasy inženýrských sítí ve veřejných prostranstvích.

Návrh územního plánu klade důraz na respektování limitů využití území vyplývajících z existence staveb a zařízení technické infrastruktury za účelem ochrany civilizačních hodnot v území (ochranná pásma). Stejně velký důraz klade na respektování ČSN 73 6005 a s ní související předpisy zohledňující potřebu koordinace vedení technického vybavení území za účelem zajištění optimálního prostorového upořádání jednotlivých systémů veřejné infrastruktury s ohledem na provozní, bezpečnostní, ekonomické, ekologické a technické řešení.

Na základě ekonomického a ekologického hodnocení zajišťování potřeb energií pro jednotlivé způsoby využití území územní plán navrhuje založit koncepci na dvojcestném zásobování energiemi, které bude založeno především na využití dostupného systému zásobování elektrickou energií a zemním plynem s možností využít alternativních zdrojů v podobě energie z biomasy, solární energie, energie tepelných čerpadel apod.

Pro výpočet nárůstu potřeby jednotlivých systémů TI byly použity níže uvedené součtové hodnoty výpočtových (100 %) kapacit ploch změn v území:

*Poznámka: systémy technické infrastruktury je v území nutné dimenzovat na hypotetické 100 % naplnění nově vymezených ploch změn v územním plánu, protože předem není možné předvídat, v jaké části území obce dojde skutečně k rozvoji, a proto musí být územním plánem připraveny podmínky pro uspokojení poptávky rozvoje po systémech technické infrastruktury ve všech částech obce, kde je umožněn rozvoj.*

*Kapacitu zahuštění stávající zástavby je možné pro potřeby výpočtu kapacit TI zanedbat, neboť pravděpodobnost, že dojde skutečně k jejímu naplnění, je zanedbatelná. Plochy, v nichž je rozvoj v rámci zastavěného území více pravděpodobný, jsou vymezené jako plochy změny.*

|  |                           |
|--|---------------------------|
| počet bytů v plochách změn + v prolukách ve stabilizovaných plochách (285 + 21)            | cca 300                   |
| počet nových obyvatel v plochách změn + v prolukách ve stabilizovaných plochách (52 + 686) | cca 750                   |
| počet zaměstnanců  | cca 750                   |
| čistá rozloha ploch pro výrobu a OK  | cca 70 000 m <sup>2</sup> |

### k §§ D25 – D27

Obec je zásobována pitnou vodou z vodovodu Luštěnice, jehož vlastníkem a provozovatelem je VaK Mladá Boleslav, a.s. Vodovod v obci byl uveden do provozu roku 1975 a složí současně i pro zásobování sousedních obcí Němčice, Kosořice, Smilovice, Čachovice a dalších obcí. Vodovodní síť je propojena s vodovodem v Brodčích.

Zdrojem vody jsou vrty v prameništi Rečkov, ze kterých je voda čerpána do skupinového vodovodu Mladá Boleslav a je z něho dál přivaděčem předávána do vodovodu Luštěnice a do věžového vodojemu, odkud je gravitačně rozvedena po celém zastavěném území. Prameniště s úpravnou vody Rečkov má celkový maximální výkon 280 l/s, věžový vodojem Luštěnice má objem 200 m<sup>3</sup>.

Pro výpočet nárůstu potřeby vody byly použity následující výchozí hodnoty:

- Specifická spotřeba na obyvatele 90 l/den.
- Specifická potřeba na zaměstnance 60 l/den.
- Součinitel hodinové nerovnoměrnosti  $K_h = 1,8$ .
- Součinitel denní nerovnoměrnosti  $K_d = 1,4$ .

Výpočtem vychází nárůst potřeby pro jednotlivé lokality:

| způsob využití | m <sup>3</sup> /den | m <sup>3</sup> /hod |
|----------------|---------------------|---------------------|
| Voděrady       | 0,5                 | 0,05                |
| Luštěnice      | 38,5                | 4                   |
| Zelená         | 70,3                | 7,3                 |
| <b>Celkem</b>  | <b>109,3</b>        | <b>11,4</b>         |

Vypočtený nárůst potřeby odpovídá nárůstu 1,3 l/s na zdroji.

Podle vyjádření VaK Mladá Boleslav stávající vodovod Luštěnice vyhovuje i pro vypočtený nárůst.

V souladu s úvodním článkem části týkajícím se technické infrastruktury nevymezuje územní plán konkrétní trasy napojení rozvojových ploch. Pro napojení rozvojových ploch bude nutné posílení některých stávajících vodovodních řadů. Toto posílení bude provedeno ve stávajících trasách a není tedy v územním plánu blíže specifikováno.

Vodovodní síť není vybudována jako požární ve smyslu platných norem pro zajištění požární vody. Zásobování požární vodou je v ÚP Luštěnice tak zajištěno opatřením revitalizace požární nádrže nacházející se ve strategické poloze obce, v centru sídla Luštěnice, v blízkosti hasičské stanice.

Územní plán respektuje ochranná pásma vodovodů dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů:

| vodovodní řad                                | vzdálenost od vnějšího líce stěny potrubí |
|--|---|
| do DN 500 mm včetně                          | 1,5 m                                     |
| nad DN 200 mm při uložení v hloubce od 2,5 m | + 1 m ke stanovenému ochrannému pásmu     |

Ochranná pásma jsou nezastavitelná. Výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad se souhlasem provozovatele.

### k §§ D28 – D35

Odpadní vody z Luštěnic a Zelené jsou odvedeny jednotnou kanalizací (zčásti gravitační, zčásti tlakovou na ČOV Luštěnice – Zelená s těmito parametry:

|                         |                   |                         |
|-------------------------|-------------------|-------------------------|
| počet EO (60 g/ob.den)  |                   | 2 000                   |
| prům. denní množství OV | qd                | 260 m <sup>3</sup> /den |
| prům. denní průtok OV   | q                 | 3 l/s                   |
| max. bezdeštný průtok   | q <sub>max.</sub> | 5,74 l/s                |

V místní části Voděrady není kanalizace vybudována. Odpadní vody jsou zachycovány v jímkách a odváženy na ČOV Luštěnice – Zelená.

Kapacita ČOV Luštěnice – Zelená není dostatečná pro celý budoucí předpokládaný rozvoj. Pro další rozvoj obce bude nutno v rámci modernizace kanalizačních systémů Mladoboleslavska realizovat záměr VaK Mladá Boleslav a napojit Luštěnice tlakovou kanalizací přes Brodce na ČOV Neuberk. ČOV Neuberk má pro tento záměr dostatečnou kapacitu a zaručuje i požadovanou kvalitu vypouštěných odpadních vod. Pro tuto kanalizaci již bylo v předstihu položeno výtlačné potrubí v souběhu s vodovodním potrubím ze severního okraje Zelené do Brodců. Správce kanalizace předpokládá, že do tlakového přivaděče do Brodců a dál do Mladé Boleslavi bude čerpat každá čerpací stanice samostatně, tedy samostatně čerpací stanice odpadních vod Zelená (v areálu stávající ČOV) a stávající čerpací stanice Luštěnice. Pro oba výtlačky jsou vymezeny koridory 30-X a 31-X, navazující na již položené výtlačné potrubí do Brodců.

V lokalitě Voděrady je nutno dokončit přechod na bezodtokové jímky. Obec zvažuje možnost vybudování kanalizace ve Voděradech, zatím je však záměr jen ve fázi přípravy projektu. Jako nejvhodnější systém se jeví odkanalizování s přečerpáním centrální čerpací stanicí přivaděčem do stokové sítě obce Luštěnice. Realizace bude ale možná po intenzifikaci ČOV Luštěnice – Zelená nebo po dokončení výstavby kanalizačního přivaděče a zahájení přečerpávání odpadních vod na ČOV Mladá Boleslav.

Kanalizace v plochách změn v území musí být řešena jako oddílná splašková s napojením na stávající stokovou síť. Jiný způsob odkanalizování je přípustný pouze v lokalitě Voděrady, nebo v případech, kdy napojení na kanalizační síť není možné.

Pro likvidaci dešťových vod platí obecné podmínky, uvedené ve výrokové části. Územní plán neurčuje konkrétní řešení pro rozvojové ani stabilizované plochy.

Územní plán respektuje *Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje* a ochranná pásma kanalizačních stok dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů:

| kanalizační stoka                            | vzdálenost od vnějšího líce stěny potrubí |
|--|---|
| do DN 500 mm včetně                          | 1,5 m                                     |
| nad DN 500 mm                                | 2,5 m                                     |
| nad DN 200 mm při uložení v hloubce od 2,5 m | + 1 m ke stanovenému ochrannému pásmu     |

Výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad se souhlasem provozovatele.

### k §§ D36 – D40

Řešeným územím procházejí dvě dvojitá vedení VVN 110 kV ve správě ČEZ Distribuce, spojující rozvodny Dražice a Mladá Boleslav. Luštěnice jsou zásobovány elektrickou energií ze sítě VN 22 kV, vycházející z rozvodu Mladá Boleslav a Dražice a propojené s dalšími okolními rozvodnami 110/22 kV.

Síť VN je provedena mimo zastavěné území jako nadzemní, v zastavěném území převážně jako podzemní.

Na síti je rozmístěno celkem 24 distribučních stanic 22/0,4 kV různého provedení. Síť NN je převážně provedena jako podzemní, ve starší zástavbě přežívají některé nadzemní úseky. Totéž platí i o napájení veřejného osvětlení, které je zavedeno prakticky v celém zastavěném území. Zásobování elektrickou energií nevykazuje závažnější problémy.

Pro výpočet nárůstu potřeby elektrické energie byly použity tyto výchozí hodnoty:

- Příkon pro 1 byt 10 -11 kW, koeficient soudobosti 0,28 - 0,3. Příkon stanoven odhadem z důvodu, že všechny rozvojové plochy budou současně plynofikovány a předem nelze určit podíl domácností, které budou pro přípravu TUV a vaření používat elektřinu nebo plyn.
- Pro plochy výroby a občanské vybavenosti zvolena hodnota 30 kW/ha a součinitel soudobosti 0,5.

Výpočtem vychází nárůst příkonu pro jednotlivé lokality:



|               | soudobý příkon [kW] |
|---------------|---------------------|
| Voděřady      | 10                  |
| Luštěnice     | 480                 |
| Zelená        | 560                 |
| <b>Celkem</b> | <b>1 050</b>        |

Navrhovaný nárůst potřeby v sídle Voděřady je zanedbatelný. V sídlech Luštěnice a Zelená lze navrhovaný nárůst pokrýt stávajícími trafostanicemi, v případě potřeby jejich posílením. Územní plán nestanovuje konkrétně vybudování nových trafostanic, v případě potřeby vyplývající z aktuálního zatížení sítě je však připouští. Vhodným místem pro případné vybudování trafostanice jsou pozemky parc. č. 289/18 a 20 ve vlastnictví obce

ČEZ Distribuce má v plánu rekonstrukci vedení VVN procházejících Luštěnicemi. Trasy vedení jsou dostatečně vzdáleny od zastavěného území a nejsou ve střetu s rozvojovými záměry. Práva provozovatele distribuční soustavy jsou dána Energetickým zákonem a není tedy třeba žádných opatření v územním plánu.

Ve smyslu úvodních ustanovení kapitoly Technická infrastruktura připouští územní plán změny rozvodné sítě, nevyžadující vymezení nových ploch nebo koridorů TI. Tyto změny budou řešeny v územním řízení.

Územní plán podporuje využívání solární energie pouze v místním měřítku, a proto stanoví podmínky uvedené ve výrokové části. Umístění zařízení pro využití solární energie je omezeno na zařízení umístěná pouze přímo na stavbách, tak aby nedošlo k nevhodné výstavbě fotovoltaických elektráren přímo na terénu. Omezeno je umístění těchto zařízení pouze v historickém jádru obce z pochopitelného zájmu na ochraně kulturních hodnot.

Územní plán respektuje ochranná pásma elektroenergetických děl dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů:

| elektroenergetické dílo                     | vzdálenost od krajních vodičů/kabelů                          |
|---|---|
| Nadzemní elektrické vedení nad 35 do 110 kV | 12 m (15 m)*  |
| Nadzemní elektrické vedení VN 22 kV         | 7 m (10 m*)   |
| Podzemní elektrické vedení VN 22 kV         | 1 m   |
| Stožárová elektrická stanice                | 7 m (10 m*) od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech |
| Kompaktní a zděné elektrické stanice        | 2 m od vnějšího pláště stanice                                |

\* Podle ustanovení § 98odst. 2 energetického zákona se po nabytí jeho účinnosti nezměnila ochranná pásma stanovená v elektroenergetice a teplotě podle předchozích právních předpisů, platí tedy hodnoty podle zákona 79/1957 Sb., platného před rokem 1994 (uvedeny v závorce)

## k § D41

Luštěnicemi prochází VTL plynovod ve správě GasNet ve směru Nymburk – Mladá Boleslav s odbočkou do areálu společnosti AGRO Luštěnice. Na VTL plynovodu je VTL/STL regulační stanice, která kromě Luštěnic zásobuje i katastrální území Němčice u Luštěnic, Libichov, Kosořice, Rejšice, Charvatce u Jabkenic, Jabkenice, Chudíř, Smilovice u Luštěnic, Újezd u Luštěnic a Bratronice u Luštěnic.

Zastavěné území je téměř celé pokryto středotlakou plynovodní sítí. Podle výsledků SLDB 2011 je plyn zaveden do cca 70 % bytů. Vzhledem k nové výstavbě lze předpokládat, že v současnosti jsou uvedené hodnoty ještě vyšší. Zásobování plynem nevykazuje závažnější problémy.

Pro výpočet nárůstu potřeby plynu v návrhovém období byly použity tyto výchozí hodnoty:

- Specifická potřeba plynu pro domácnost v bytových domech: 0,75 m<sup>3</sup>/hod
- Specifická potřeba plynu pro domácnost v rodinných domech: 1,5 m<sup>3</sup>/hod
- Specifická potřeba plynu pro výrobní plochy je uvažována podle obdobných návrhů na 1 ha plochy (nebude se jednat o energeticky náročnou výrobu): 30 m<sup>3</sup>/hod

Výpočtem vychází nárůst potřeby plynu pro jednotlivé lokality:

|               | <i>m<sup>3</sup>/hod</i> |
|---------------|--------------------------|
| Voděrady      | 3                        |
| Luštěnice     | 234                      |
| Zelená        | 360                      |
| <b>Celkem</b> | <b>600</b>               |

Podle vyjádření správce sítě je kapacita regulační stanice v současnosti využita na cca 75 %. Výkonová rezerva cca 300 m<sup>3</sup>/hod nepokrývá celý vypočtený nárůst potřeby. V tuto chvíli však nelze určit, zda a kdy bude nutné regulační stanici posílit (bez nároku na nové plochy), protože je zde řada faktorů, které ovlivní skutečné zatížení regulační stanice:

- vývoj spotřeby v okolních obcích
- volba způsobu vytápění v rozvojových plochách
- vývoj cen jednotlivých druhů energií a z toho vyplývající zájem investorů o vytápění plynem

Středotlaká plynovodní síť pokrývá prakticky celé zastavěné území. Napojení rozvojových ploch bude tedy možné pouhým prodloužením stávajících plynovodů bez nutnosti zásadních úprav. Konkrétní trasy plynovodů a přípojek budou upřesněny v dalších stupních projektové přípravy.

Územní plán respektuje ochranná a bezpečnostní pásma plynárenských zařízení dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů:

| <i>plynárenské zařízení</i>   | <i>vzdálenost od obrysu plyn. zařízení na obě strany</i>                      |
|---|---|
| Vysokotlaké plynovody a plynovodní přípojky do tlaku 40 baru včetně | bezpečnostní pásmo 10 – 65 m podle DN, konkrétní hodnoty vyznačeny ve výkrese |
| Plynovody a plynovodní přípojky do 4 bar v zastavěném území         | ochranné pásmo 1 m  |
| Ostatní plynovody   | ochranné pásmo 4 m  |

#### k §§ D42 – D43

V Luštěnicích není vybudován systém centrálního zásobování teplem, vytápění je založeno na lokálních zdrojích. Podle výsledků SLDB 2011 je převažujícím topným médiem zemní plyn, který využívá cca 87 % domácností.

Nebyl shledán důvod ke změně současného systému zásobování teplem, kdy zemní plyn zůstane i nadále hlavním topným médiem. Do budoucna je žádoucí širší využití netradičních a obnovitelných zdrojů tepla. Určování způsobu vytápění nebo fyzická podpora určitých způsobů vytápění je však mimo působnost územního plánu.

#### k §§ D44 – D45

Současný systém je vyhovující. Zastavěné území je pokryto kabelovou telefonní sítí CETIN. Pokrytí území signálem mobilních operátorů, rozhlasu a televize je vyhovující. V území jsou lokalizována telekomunikační zařízení Českých radiokomunikací a CETIN. Územím prochází několik radioreléových tras. Velká část území se nachází v ochranném pásmu radioreléové trasy Armády ČR.

Pro zásadní změny systému telekomunikací nebyl shledán důvod. Připojení rozvojových ploch je možné prodloužením stávající sítě, pokud o to bude se strany investorů zájem, což je v současnosti sporné, vzhledem k poklesu zájmu obyvatel o pevné telefonní linky,

Územní plán respektuje ochranná pásma dle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů.

- Ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení činí 1,5 m po stranách krajního vedení.
- Horizontální ochranné pásmo rádiového směrového spoje (šíře pásu 10-150 m) – konkrétní šíře pásu závisí na vzdálenosti lokality od koncových bodů směrového spoje, který nad ní prochází. Pro ochranné pásmo spojů Armády ČR platí zvláštní předpisy.

Soulad s podmínkami ochrany elektronických komunikací se prověřuje v dokumentaci pro územní a stavební řízení, přitom je třeba věnovat zvláštní pozornost zabránění vzniku elektromagnetického stínění nebo odrazu elektromagnetických vln.

---

#### k §§ D46 – D47

V obci Luštěnice je stanoven systém likvidace odpadů obecně závaznou vyhláškou č. 2/2017, která nabyla účinnosti dne 23. 1. 2017.

Odvoz komunálního odpadu zajišťuje společnost AVE CZ. Sběr tříděného odpadu včetně bioodpadu je zajištěn pomocí sběrných nádob.

Nejbližší sběrné dvory jsou v Mladé Boleslavi a Benátkách nad Jizerou.

Současný systém je vyhovující a nevyžaduje systémové změny.

---

#### k §§ D48 – D51

Luštěnicemi protéká řeka Vlkava, která má stanoveno záplavové území Q100. Podle *Povodňového plánu ORP Mladá Boleslav* nejsou v Luštěnicích žádné ohrožené nebo ohrožující objekty. Povodňový plán stanoví řadu organizačních opatření, nestanovuje však žádné stavby protipovodňových zařízení.

Územní plán v souladu s *Povodňovým plánem ORP Mladá Boleslav* nevymezuje žádná technická protipovodňová opatření. Nadále však je nutno usilovat o zlepšení retenčních schopností celého území.

### Občanské vybavení

---

#### k § D52

Všechny územním plánem stabilizované stavby a areály občanského vybavení jsou pro obec velikostní kategorie Luštěnic (kolem 2 000 obyvatel) nezastupitelné a mají zásadní vliv na soudržnost společenství obyvatel obce. Sdílení školských zařízení přímo v obci, kde obyvatelé bydlí, je jednou z důležitých podmínek pro seznamování obyvatel obce. Sportovní a společenská zařízení jsou místem setkávání různých generací obyvatel, vytvářejí podmínky pro trávení volného času zejména dětí a mládeže (ale přirozeně také dospělé populace), slouží i jako prevence kriminality a v neposlední řadě jsou předpokladem pro udržení zdravé populace obce. Stabilizace ploch hřbitova (OH) je dána specifickou povahou tohoto zařízení, které ani žádné jiné využití z pietních důvodů neumožňuje.

V území menších obcí není vhodné obecnou regulací umožnit vysokou flexibilitu využití území, naopak je třeba volit spíše konzervativní regulaci schopnou ochránit jednotlivé objekty občanského vybavení v daných plochách. Tyto objekty jsou ostatně obvykle vymezeny i jako civilizační hodnoty území a jejich nahrazování jinými druhy zástavby je tak v zásadě nevhodné.

---

#### k § D53

ÚP Luštěnice především stabilizuje občanskou vybavenost, která se na území obce nachází a pouze doplňuje rozvinutou infrastrukturu občanského vybavení vymezením především ploch sportu pro rozšíření stávajícího sportovního areálu v sídle Luštěnice, který je významný pro celou obec Luštěnice, ale i nejbližší okolí, nebo vymezením sportovních ploch v sídle Zelená, které svým umístěním odpovídají optimální docházkové vzdálenosti ze všech částí obytného sídla a vytváří podmínky pro každodenní rekreaci obyvatel. Pro další doplnění občanské vybavenosti vymezuje ÚP Luštěnice rozvojovou plochu stávajícího hřbitova pro jeho rozšíření a navýšení kapacity, nebo plochu pro občanské vybavení komerční v sídle Zelená umožňující vznik rozsáhlého komerčního areálu na okraji sídla.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn občanského vybavení viz odůvodnění § C09 tohoto Odůvodnění ÚP Luštěnice. ↑

---

#### k § D54

Vzhledem k populační velikosti a dalšímu plánovanému rozvoji obytné funkce v sídle Zelená je nutné zajistit doplnění alespoň základního občanského vybavení i v tomto sídle, byť těžištěm občanského vybavení v obci jako celku je jádrové sídlo Luštěnice. Počet obyvatel v Zelené již dnes výrazně přesahuje 1 000 a vymezením dalších ploch změn bydlení vytváří ÚP podmínky pro další růst počtu obyvatel v Zelené, i při zohlednění pravděpodobnosti jen částečného naplnění ploch změn vymezených pro rozvoj bydlení se dá v Zelené předpokládat růst počtu obyvatel minimálně na 1 500. Podle certifikované metodiky *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol. 2016, aktualizace 2020)*, jakož i dle

internetové publikace *Principy a pravidla územního plánování, části Občanské vybavení (Šindlerová, 2020)*, je v prostorově odděleném obytném sídle s počtem obyvatel nad 1 000 žádoucí umístění minimálně vlastní mateřské školy, komunitního centra umožňujícího setkávání a aktivity různých věkových skupin obyvatelstva a také vybraných ambulantních sociálních služeb jako je denní centrum či denní stacionář. Žadoucí je dále přítomnost alespoň obchodu s potravinami či se smíšeným zbožím a také zařízení veřejného stravování (hospoda, restaurace, kavárna atp.). Vznikem základní občanské vybavenosti se má zlepšit kvalita obytného prostředí a zvýšit soudržnost obyvatel sídla Zelená.

Vzhledem k absenci jasné představy o urbanistickém rozvoji Zelené bylo po dohodě s vedením obce rozhodnuto, že pro výše uvedená zařízení základního občanského vybavení nebude vymezená žádná konkrétní plocha změny určená explicitně pro tento účel. Vymezení takové plochy musí vyplynout z detailního řešení zástavby v Zelené. Byla tak stanovena závazná podmínka vymezení pozemku pro základní občanské vybavení v rámci detailního urbanistického řešení plochy přestavby smíšené obytné – Zelená (SZ) 080a-P. Tato plocha se nachází na severním okraji sídla Zelená, přímo u jediné příjezdové komunikace do Zelené pro automobily a také v přímé návaznosti na zaústění plánované stezky pro chodce a cyklisty z Luštěnic do Zelené. Plocha přestavby 080a-P tak vytváří jakousi pomyslnou „vstupní bránu“ do Zelené a z urbanistického hlediska je tak vhodné základní občanské vybavení pro Zelenou situovat primárně právě v této části sídla, kudy bude většina jejích obyvatel projíždět či procházet při svých cestách mimo sídlo, resp. při příjezdu či příchodu do sídla.

Pozemek vzniklý na základě předmětného koncepčního prvku bude pro budoucí rozvoj sídla Zelená představovat alespoň základní a minimální prostorovou rezervu nacházející ve strategické poloze – středu sídla.

Kromě závazné podmínky vymezení konkrétního pozemku pro základní občanské vybavení vychází ÚP vstříc požadavku na rozvoj dalšího základního občanského vybavení v Zelené, zejména pak vybavení komerčního, vymezením všech ploch změn v Zelené pro rozvoj obytné funkce jako ploch smíšených obytných, kde je připuštěna vyšší míra promíšenosti bydlení právě s občanským vybavením.

---

#### k § D55

Celá koncepce občanského vybavení je doplněna plošnou regulací v **plochách smíšených obytných historických (SH), smíšených obytných venkovských (SV) a smíšených obytných – Zelená (SZ)**, která otevírá možnosti intenzivnějšího využití těchto ploch právě pro prostorově odpovídající občanské vybavení. V plochách pro bydlení je oproti tomu možnost umístění objektů občanského vybavení utlumena tak, aby se předešlo konfliktům s režimem hlavního využití těchto ploch.

ÚP vymezuje jednu plochu smíšenou obytnou historickou (SH) areálu zámku, která umožňuje využití pro občanské vybavení, administrativu a bydlení, avšak respektující historický charakter budovy zámku v centru obytného sídla Luštěnice.

Ve vymezených plochách smíšených obytných venkovských (SV) je jejich **strategická poloha v centrech sídel Luštěnice a Voděradý** využita pro rozvoj občanského vybavení regulativy, které umožňují využití pro občanské vybavení, administrativu a bydlení. V kontextu obce Luštěnice se nabízí potenciál především pro doplnění drobných provozoven typu obchod se smíšeným zbožím, provozovna služeb apod.

Specifické plochy smíšené obytné – Zelená (SZ) jsou vymezeny v obytném sídle Zelená a umožňují mimo funkce bydlení také umístění občanského vybavení a administrativy k zajištění optimální občanské vybavenosti v sídle Zelená, kterou je s rozsáhlým rozvojem bydlení žádoucí doplnit.

---

#### k § D56

V ÚP Luštěnice je zaveden speciální pojem **„objekty drobného obchodu, služeb a administrativy“** v měřítku odpovídajícímu maximálně velikosti jednoho rodinného domu, popř. v plochách bydlení hromadného provozovny obchodu a služeb odpovídající měřítku jednoho bytu. Regulativy využívající tyto pojmy napomáhají liberalizovat režim ploch určených primárně pro bydlení, aniž by ohrozil hlavní, tedy obytnou funkci takovýchto ploch. Umístění objektu určeného primárně pro provoz obchodu, poskytování služeb či provádění administrativních činností v zásadě nemusí představovat pro svoje okolí v obytné ploše žádný problém. A to i v případě, že jde o objekt srovnatelně hmotný, jako jsou rodinné domy v jeho okolí. Aby bylo minimalizováno riziko, že provoz objektu drobného obchodu a služeb v plochách pro rodinné bydlení funkci bydlení v okolí ohrozí, je stanoven omezující parametr zaměřující se na dopravní obsluhu takového objektu. Použitý výraz „**násobně větší dopravní zátěž**“ navádí správný orgán k přesnějšímu řešení hraničních otázek. Bude-li takový objekt umístěn na obytnou ulici napojující cca 20 rodinných domů (tzn. zatíženou cca 40 – 60 cestami aut denně), provoz s očekávaným počtem klientů (zaměstnanců, dodavatelů) v řádu několika desítek denně jsou ještě akceptovatelné.

---

### k § D57

V ÚP Luštěnice je zaveden speciální termín „**drobné objekty občanského vybavení**“. Tento termín definovaný v pojmech ÚP otevírá možnost umístění různých menších staveb především v plochách veřejného prostranství, veřejné zeleně, ale i na všech ostatních veřejných prostranstvích vzniklých i v jiných druzích ploch. Jde o speciální pravidlo, v případě umístění tohoto typu záměrů má přednost před obecnou plošnou regulací.

## Veřejná prostranství

---

### k § D58

Veřejná prostranství vytvářejí jeden ze základních systémů struktury každého území. Systém veřejných prostranství zabezpečuje základní fungování každého území, jeho prostupnost a dostupnost jeho jednotlivých částí, dostupnost jednotlivých pozemků a staveb na nich. Systém veřejných prostranství v sobě integruje většinu dalších, pro fungování území, nezastupitelných systémů, jako je systém dopravní, systémy technické infrastruktury, ale také například významné součásti systému sídelní zeleně.

Utváření veřejných prostranství a jejich optimální dostupnost z ploch bydlení, je základním předpokladem pro rozvoj **udržitelné komunity místních obyvatel**. Veřejná prostranství a jejich celý systém plní kromě čistě utilitárních provozních a dopravně-technických funkcí také zásadní roli sociální. Veřejná prostranství jsou místy setkávání lidí, místy jejich vzájemných interakcí, komunikace, výměny názorů a myšlenek. Ve veřejných prostranstvích se formuje místní komunita, společenství obyvatel obce.

Veřejná prostranství s významným uplatněním vegetace (veřejná zeleň) mají také zásadní environmentální význam, zejména pak v zastavěných územích sídel, kde se podílejí na zlepšení mikroklimatu (zvlhčování a ochlazování vzduchu, regulace proudění vzduchu, čistící efekt).

Veřejná prostranství v neposlední řadě plní roli prostorů pro trávení volného času a pro každodenní rekreaci, zejména pro pobyt, chůzi a sportovní aktivity nenáročné na specifická sportovní zařízení (běh, jízda na kole apod.).

Vymezením ploch veřejných prostranství (PV) a ploch veřejné zeleně (ZV) ÚP vytváří podmínky pro rozvoj prostorově spojitého a funkčně diferencovaného systému veřejných prostranství na celém území obce Luštěnice a vytváří podmínky pro zajištění prostupnosti území obce včetně vazeb zastavěného území do volné krajiny a pro zajištění dostupnosti jednotlivých částí sídel a jednotlivých prostorově oddělených obytných sídel Luštěnice, Voděrady a Zelená.

Hlavním cílem navrhovaného rozvoje systému veřejných prostranství obce Luštěnice je důsledné zajištění návaznosti nově navrhovaných veřejných prostranství na stávající stabilizovaná veřejná prostranství. Cílem je zajistit vizuální, prostorovou i provozní kontinuitu systému veřejných prostranství a všech jeho prvků, zejména lineárních (ulic), jako předpoklad pro zajištění optimální prostupnosti území obce a jako předpoklad eliminace vzniku neprostupných a veřejnosti nepřístupných enkláv. Zvláštní důraz je tak kladen na zajištění **kontinuity uliční sítě a na veřejnou pěší a cyklistickou prostupnost** území sídel a na zajištění pěších a cyklistických vazeb veřejných prostranství sídel na volnou krajinu.

---

### k § D59

V tomto ustanovení jsou vymezeny jednotlivé záměry nových ploch veřejných prostranství týkající se nových místních komunikací, rozšíření stávajících, nových cest v krajině apod., které zároveň s funkcí dopravní plní právě i funkci veřejných prostranství, a to rovnocenně s dopravou.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn veřejných prostranství viz odůvodnění § C10 tohoto Odůvodnění ÚP Luštěnice. ↑ Primárním důvodem tohoto ustanovení je deklarace, že předmětné záměry jsou nedílnou součástí systému veřejných prostranství na území obce.

---

### k § D60

Ustanovení bylo vypuštěno po veřejném projednání ÚP Luštěnice.

---

### k § D61

V tomto ustanovení jsou vymezeny jednotlivé záměry nových ploch veřejných prostranství – veřejné zeleně. U jednotlivých záměrů je přímo v závazné části stanoven jejich účel, aby byly konkrétně usměrněny případné budoucí stavby a opatření v jednotlivých plochách.



Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn veřejných prostranství – veřejné zeleně viz odůvodnění § C10 tohoto Odůvodnění ÚP Luštěnice. ↑ Primárním důvodem tohoto ustanovení je deklarace, že předmětné záměry jsou nedílnou součástí systému veřejných prostranství na území obce.

---

#### k § D62

Koncepční prvek veřejné infrastruktury závazně podmiňující vymezení veřejného prostranství v návrhové ploše sportu 030c-Z je vymezený z důvodu naplnění požadavku § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, podle kterého se mají na každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné vymežit s touto zastavitelnou plochou související plochy veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Ustanovení podmiňuje vymezení veřejného prostranství o minimální výměře 1 500 m<sup>2</sup>, což je výměra odpovídající příslušnému podílu z výměry zastavitelné plochy sportu (OS) 030c-Z.

ÚP nevymezuje pro dané veřejné prostranství o stanovené výměře samostatnou plochu, neboť konkrétní umístění a tvar veřejného prostranství musí vyplynout z detailního řešení urbanistického uspořádání plochy.

---

#### k § D63

Důvodem pro možnost umísťovat nové plochy veřejných prostranství i v plochách jiného způsobu využití je **podrobnost zpracování ÚP**. Ne všechna veřejná prostranství je s ohledem na měřítko zpracování ÚP možné či nutné vymežit samostatnou plochou veřejného prostranství. Jako samostatné plochy veřejných prostranství by měla být vymezena v ÚP všechna ta veřejná prostranství, která jsou zásadní pro fungování systému veřejných prostranství jako celku. Ostatní veřejná prostranství je legitimní **integrovat do ploch s jiným způsobem využití**. To přirozeně nevylučuje reálné užívaná takových ploch jako veřejných prostranství.

Důvodem tohoto ustanovení je dále umožnit zpřesnit veřejná prostranství v navrhovaných plochách změn teprve v podrobnějším stupni dokumentace (územní studie, regulační plán, územní řízení), podle podrobné znalosti území a kontextu příslušných ploch změn.

---

#### k § D64

Pro vyjasnění režimu možné výstavby v plochách veřejných prostranství jsou v ÚP Luštěnice zavedeny pojmy **drobné architektury a drobných objektů občanského vybavení**. Primárním zájmem u veřejných prostranství je zajištění jejich volné přístupnosti a nezastavenosti (kromě staveb dopravní a technické infrastruktury). Nicméně určité typy staveb jsou v těchto plochách žádoucí, neboť mohou zvyšovat estetickou či uživatelskou hodnotu veřejných prostranství. Právě tyto stavby jsou definovány ve výše vymezených pojmech a v tomto pravidle je stanovena konkrétní podmínka pro jejich umísťování.

## Koncepce uspořádání krajiny

### Základní koncepce uspořádání krajiny

---

#### k § E01

Důvodem ochrany volné krajiny pro uvedené způsoby využití a aktivity je jednak zachování její samotné existence a jednak ochrana volné krajiny jako prostoru pro přírodní procesy (rozvoj přírodních a přírodě blízkých ekosystémů, vodní režim atp.) a dále ochrana funkcí, k nimž je volná krajina užívána člověkem. Mezi základní funkce krajiny, a zvláště pak volné krajiny patří její funkce ekonomická (zemědělská a lesnická produkce), kulturně-sociální (rekreace, turistika, identita obyvatel), ekologická a hydrologická (životní prostředí pro rostliny a živočichy včetně člověka a s nimi související přírodní procesy). Stav a vlastnosti krajiny ovlivňují jak funkčnost ekosystémů, tak kvalitu prostředí pro práci, bydlení a rekreaci.

---

#### k § E02

Typickými znaky krajinného rázu krajiny Luštěnice je kontrast mezi otevřenou zemědělskou krajinou členěnou cestami se stromořadími a ojedinělými remízky, lesním masivem na jihozápadě a krajinou drobného měřítka mělkého, ale širokého údolí nivy řeky Vlkavy a potoka Dobrovky, s jasně prostorově vymezenými sídly původních vsí, které se v otevřené krajině uplatňují jako izolované zelené ostrovy se zástavbou „utopenou“ ve vrostlé stromové vegetaci, umožňující dálkové průhledy z jihu přes území obce Luštěnice na dominantu hřebene Chlumu.

### k § E03

Důvodem **ochrany a rozvoje alejí a stromořadí** je zejména jejich významná kompoziční, estetická a krajinotvorná funkce. Aleje dotvářejí harmonický ráz krajiny, člení otevřenou volnou krajinu na mozaiku menších krajinných struktur a ploch a zmenšují tak měřítko volné otevřené, převážně zemědělsky obhospodařované krajiny, která na území obce Luštěnice převládá. Aleje a stromořadí jsou však také úkrytem a životním prostorem pro mnoho drobných živočichů. Podle konkrétního umístění, stavu a přítomnosti keřového podrostu mohou mít také různě významnou funkci mikroklimatickou (poskytují stín a zvlhčují vzduch, částečně omezují prašnost a hlučnost ze silničního provozu) a protierozní (zpomalují odtok dešťové vody, omezují proudění větru a vytváření sněhových jazyků).

Zvláště významné na území obce Luštěnice jsou aleje lemující silnice a cesty spojující vzájemně sídla na území obce Luštěnice (tj. zejména z Luštěnic do Zelené a z Luštěnic do Voděrad), dále sídla na území obce Luštěnice se sídly na území sousedních obcí (tj. zejména z Luštěnic do Smilovic, Rejšic a Dobrovic, a z Voděrad do Dobrovic, a Brodů), a alej podél silnice I/38, a stromořadí podél pěších cest k významným rekreačním plochám jak a území obce, tak v okolí (zejména cesta z Luštěnic do lesa U Kalu).

### k § E04

Vzhledem k poloze a tvaru správního území obce Luštěnice jsou pro zachování a rozvoj ekologické a vodohospodářské stability jeho krajiny klíčové ekologicky stabilní ekosystémy nejen na území obce samotné, ale i ty na jejích hranicích a v bezprostřední blízkosti. Klíčovým úkolem koncepce uspořádání krajiny obce Luštěnice proto je vytvořit podmínky pro zapojení systému krajiny obce do jejího širšího okolí.

Mezi **ekologicky stabilnější plochy** (kostru ekologické stability) a zároveň plochy, které se nachází mimo správní území obce Luštěnice, ale jsou klíčové pro biodiverzitu jeho části krajiny, patří zejména následující krajinné prvky:

**Lesy svahů a teras nad Jizerou**, zejména lesy Holého vrchu, les u Strašnova a lesy Benáteckého vrchu.

**Nivy a doprovodná zeleň Vlkavy, Dobrovky a Stružského potoka**, zajišťující propojenost na vodu vázaných ekosystémů.

Mezi **ekologicky stabilnější plochy** (kostru ekologické stability) území obce patří zejména následující krajinné prvky:

**Nivy Vlkavy a Dobrovky, jejich doprovodná vegetace a doprovodná vegetace jejich přítoků;**

**Rybníky ve Voděradech;**

**Rybník u Vlkavy jižně od Luštěnic a jeho doprovodná zeleň;**

**Les u Kalu;**

**Remíz U lomu a remízy v poli Pod Stezkami;**

**Velké zahrady mezi rybníky na jihozápadě Voděrad.**

Důvodem požadované ochrany všech ekologicky stabilních ploch v nezastavěném území obce jsou jejich **ekosystémové služby**. Kromě významných rekreačních, estetických a produkčních služeb poskytují také služby regulační, zejména ovlivňují koloběh vody (zpomalují odtok dešťové vody a jsou hlavními plochami retence vody v krajině), a příznivě ovlivňují místní klima (vyšší odpar vody, a tedy ochlazování okolí), čistí vodu a ovzduší a omezují erozi. Poskytují také služby podpurné, jako produkci kyslíku, tvorbu půdy, koloběh živin apod.

### k § E05

Důvodem ochrany zemědělského využití zemědělských pozemků a umožnění realizace technických a biotechnických opatření na její ochranu proti vodní a větrné erozi je požadavek na zachování produkční schopnosti zemědělské půdy kodifikovaný v § 1, § 3 a § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

### k § E06

Neoraný ochranný pás o minimální šířce 6 m navazující na vodní toky a vodní plochy umožňuje prostupnost podél vodotečí, zvyšuje ekologickou hodnotu koryta vodního toku i jeho břehů. Stabilní ekosystémy bylin a dřevin chrání koryta vodních toků před splachy orné půdy při srážkových událostech (tím, že zpomalují rychlost povrchového odtoku a tím způsobují usazení splavenin před dosažení vlastního koryta) a tím **usnadňují správu a údržbu těchto částí vodních toků a ploch přímo chráněných tímto pásem**. ÚP Luštěnice stabilizuje stávající vodní plochy a vytváří územní podmínky pro otevření zatrubněných částí občasných vodních toků. Specifikem území obce Luštěnice je plochá široká niva Vlkavy mezi Luštěnicemi a Voděrady, jejíž vodní režim velmi úzce souvisí s režimem vodního toku.

## Vymezení ploch v krajině a podmínky pro změnu jejich využití

### k §§ E07 – E08

Aby mohly výše uvedené plochy W, NZ, NZt, NL, NLR, NK a NSs plnit řádné své funkce, je třeba zamezit jejich přeměně umístěním staveb a zpevněných ploch v takové intenzitě, která by odporovala jejich hlavní funkci. V tomto ustanovení je vyjasněn vztah regulace stanovené v ÚP Luštěnice a regulace stanovené na zákonné úrovni. Regulace ÚP Luštěnice zpřesňuje obecnou zákonnou regulaci, a to především v kapitole F.1 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

### k § E09

Ustanovení umožňující revitalizaci vodních ploch a toků, která posílí jejich ekologickou funkci. Typicky jde o odstranění zpevněných koryt melioračních struh, či zpevněných břehů rybníků, a jejich nahrazení přírodními břehy, které zvyšují retenční schopnost krajiny a poskytují prostor pro život bohatší druhové skladbě rostlin i živočichů.

### k § E10

Trvalé travní porosty na rozdíl od orné půdy poskytují lepší ekosystémové služby, zejména regulační (ochrana před erozí, před povodněmi, před výkyvy klimatu) a podpůrné. Zvyšují ekologickou stabilitu a biodiverzitu v krajině. Trvalé travní porosty jsou zároveň daleko tolerantnější k přechodnému zamokření; dílem proto, že druhové složení trvalých travních porostů je možné při srovnatelných výnosech přizpůsobit podmínkám stanoviště, dílem z důvodu odlišné agrotechniky (způsob a časování sklizně/ organizace pojezdů zemědělské techniky). Tyto plochy zpomalují odtok dešťové vody, zvyšují její retenci a akumulaci v krajině. Snižují tak riziko sucha a zároveň povodňové riziko.

Územní plán Luštěnice proto navrhuje k zatravnění zejména plochy v údolnicích a místech koncentrace povrchového odtoku (niva Vlkavy a jejích přítoků).

Plochy navržené k zatravnění byly identifikovány na základě záplavových území Q100 a historie využití území odvozené z map Stablního katastru.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn v krajině viz odůvodnění § C15 v rámci tohoto Odůvodnění ÚP Luštěnice. ↑

### k § E11

Primární funkcí zemědělské půdy je zemědělská produkce. Avšak i zemědělská produkce potřebuje ekosystémové služby ekologicky stabilnějších ekosystémů – především služby regulační a podpůrné (ovlivňování klimatu – vlhkost vzduchu, rychlost proudění větrů; regulaci hydrologické cyklu, opylování apod.). Zároveň krajina jako celek má umožňovat život a migraci volně žijících organismů. Z tohoto důvodu jsou v rámci zemědělské produkce vyloučeny negativní zásahy do již existujících ekologicky stabilnějších prvků krajiny, byť jsou na zemědělské půdě.

### k § E12

Sídlo Luštěnice je obklopeno intenzivně využívanou zemědělskou krajinou, v níž převládá orba. To způsobuje konflikt mezi průvodními jevy hospodaření na orné půdě a požadavky na kvalitní obytné prostředí (zejména prach, hluk, zápach, použití zemědělské chemie, zrychlená eroze). Z tohoto důvodu navrhuje územní plán Luštěnice obalení obvodu zástavby sídla Luštěnice plochami s dominantním podílem stabilní, ideálně pak dřevinné vegetace. K tomu účelu využívá ÚP Luštěnice průchodu větve místního ÚSES podél severního a západního obvodu zástavby sídla Luštěnice, navrženého jako souvislého pádu ploch krajinné zeleně, v kombinaci s nově navrženými plochami smíšenými nezastavěného území – sady a záhumenní zahrady (NSs), určenými pro drobné zemědělství a sady, ve kterých se předpokládá rozvoj drobného především volnočasového zemědělství (sady, zahrady, výběhy zvířat) s garantovanou veřejnou přístupností. Tento režim zajistí zachování produkční schopnosti nezastavěné části volné krajiny v bezprostředním sousedství s okrajem zástavby sídla, při současném zlepšení biodiverzity, ochrany půdy, ochrany nivy řeky Vlkavy a rekreační kapacity krajiny.

Tento záměr tak podstatně přispívá ke zlepšení obytných podmínek v sídle Luštěnice a napomůže lepším klimatickým a estetickým podmínkám v sídle a zvýší možnosti každodenní rekreace obyvatel sídla Luštěnice.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn v krajině viz odůvodnění §§ C17 a C18 v rámci tohoto Odůvodnění ÚP Luštěnice. ↑

---

#### k § E13

Pro zachování biodiverzity a ekologické stability krajiny je nezbytné zajistit realizaci územního systému ekologické stability, a to na plochách, které zajišťují podmínky pro takové využití území, které má druhovou skladbu shodnou s a/nebo podobnou jako přirozená společenstva krajiny. Na západě území o plochy krajině zeleně (NK) vytvářející podmínky pro realizaci společenstev blízkých lesním, zpravidla pro účely zajištění podmínek pro realizaci prvků lokálního ÚSES, které jejichž rozměry neumožňující lesní hospodaření.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn v krajině viz odůvodnění § C17 v rámci tohoto Odůvodnění ÚP Luštěnice. ↑

---

#### k § E14

Vzhledem k významným ekosystémovým službám, především regulačním a podpůrným, ale také kulturním (rekreační, estetické) je nevhodné měnit lesní plochy, přírodní plochy a plochy zemědělské půdy – louky, pastviny a extenzivní sady a plochy smíšené nezastavěného území – sady a záhumenní zahrady (NSs) na kultury s nižší ekologickou funkcí.

---

#### k § E15

Regulační a podpůrné služby lesa jsou podobné nebo vyšší než u krajině zeleně, proto lze přírodní plochy převádět do lesních ploch, vzhledem k plošnému rozsahu zejména na lesy ochranné a lesy zvláštního určení. Výjimkou jsou prvky ÚSES, jejichž cílový stav není les. V těchto případech jsou předmětem ochrany nelesní společenstva.

---

#### k § E16

Formální konstatování stavu využití území.

### Územní systém ekologické stability

---

#### k § E17

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je definován jako „vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability“ (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny).

Cílem ÚSES je podporovat obnovu genofondu, podporovat ekologickou stabilitu území a polyfunkční využívání krajiny (Löw a spol., 1995: Rukověť projektanta místního ÚSES, Brno: nakladatelství Doplněk).

Územní plán vymezuje ÚSES tak, aby byl prostorově spojitý a aby jeho prostorové parametry odpovídaly aktuální metodice vymezení ÚSES (Bínová kol., 2017: Metodika vymezení systému ekologické stability, MŽP). Z hlediska územního plánování představuje ÚSES jeden z limitů využití území.

Vymezení místního ÚSES (na lokální úrovni) vychází z Okresního generelu ÚSES Mladá Boleslav (Ing. Milena Morávková, 2001) [dále jen Okresní generel ÚSES] a ÚAP SO ORP Mladá Boleslav – 4. úplná aktualizace 2016. Vymezení regionálního ÚSES (na celostátní úrovni) pak vychází z platných ZÚR Středočeského kraje ve znění jejich Aktualizací č. 1 a 2.

Označení prvků místního ÚSES odpovídá značení prvků ÚSES v Okresním generelu ÚSES. Značení nově zakládaných prvků ÚSES z něj vychází. Označení prvků nadregionálního ÚSES vychází ze ZÚR Středočeského kraje.

---

#### k § E18

Na území obce Luštěnice jsou vymezeny dva lesní prvky regionální úrovně ÚSES; část regionálního biocentra RBC 1015 „Dubový les“, na území obce zasahující rozlohou 68,12 ha, a výběžek regionálního biokoridoru RBK 1224 „Strašnovský les – Dubový les“. Oba prvky regionálního ÚSES jsou stabilizované a jejich vymezení je převzato bez nutnosti upřesnění z platných ZÚR Středočeského kraje.

**k § E19**

Na území obce Luštěnice jsou zajištěny podmínky pro realizaci spojitých systémů reprezentujících dva typy jí přirozených ekosystémů: v mezofilních polohách pro společenstva odvozená od kyselé bukové doubravy a v polohách vázaných na vodní plochy a toky společenstva měkkého a vysokobylinného luhu, a mokřých luk.

Pro vytvoření podmínek spojitosti lesních ekosystémů byla vymezena následující lokální biocentra:

**LBC 315 „U Němčice“** je nově zakládané biocentrum na severní hranici správního území obce Luštěnice. Vymezení LBC bylo zpřesněno podle Okresního generelu ÚSES na celkovou výměru 5,84 ha tak, aby byly zajištěny minimálně 3 ha vnitřního prostředí.

**LBC 316a „Kristián“** je funkční biocentrum vymezení v lese severně od Zelené. Je nově vymezeno v hospodářském lese ve výměře 3,02 ha, tedy přesně v požadované rozloze vnitřního prostředí biocentra. Nové vymezení LBC je nezbytné z důvodu zajištění maximální přípustné délky lokálního biokoridoru LBK 259 z LBC „Pod Stezkami“ do RBC 1015 „Dubový les“. Přímé napojení LBK 259 do RBK 1224 není podle platné metodiky vymezení ÚSES možné.

**LBC 316b „Pod Stezkami“** je nově zakládané biocentrum na severozápadní hranici sídla Luštěnice. Vymezení LBC bylo zpřesněno z Okresního generelu ÚSES na celkovou výměru 5,93 ha, aby byla zajištěna aktuální metodikou vyžadovaná minimální výměra 3,0 ha vnitřního prostředí.

**LBC 316c „Voděradský“** je nově zakládané biocentrum na severní hranici sídla Luštěnice. Vymezení LBC bylo vynuceno nutností zajistit maximální přijatelnou délku LBK 261 z lokálního biocentra „Pod Stezkami“ do lokálního biocentra „U Němčice“. LBC 316c „Voděradský“ je vymezený částečně na orné půdě a částečně na zplanělém sadu v celkové výměře 5,19 ha, aby bylo zajištěno minimálně 3 ha vnitřního prostředí.

Pro zajištění spojitosti lesních ekosystémů byly vymezeny následující lokální biokoridory:

**LBK 259a „Dubový les – Kristián“** je lokální biokoridor v ÚP Luštěnice nově vymezený v šířce 15 m, aby vyhovoval požadavkům aktuální metodiky (Bínová et al., 2017), lesem z LBC 316a „Kristián“ do RBC 1015 „Dubový les“. Nové vymezení LBK je nezbytné z důvodu, že na území obce Luštěnice nelze jiným způsobem napojit větev lokální úrovně ÚSES přímo do RBC 1015 „Dubový les“, jeho napojení přímo na RBK 1224 platná metodika neumožňuje.

**LBK 259b „Kristián – Pod Stezkami“** je lokální biokoridor vymezený podél cesty na orné půdě. Vymezení lokálního biokoridoru bylo zpřesněno z Okresního generelu ÚSES v šířce 15 m tak, aby vyhovoval požadavkům aktuální metodiky (Bínová et al., 2017), a byl přejmenován s ohledem na nezbytnost vymezení nového LBC 316a „Kristián“.

**LBK 261a „Pod Stezkami – Voděradský“** je lokální biokoridor nově vymezený v ÚP Luštěnice pro propojení LBC 316b „Pod Stezkami“ s LBC 315 „U Němčice“ způsobem, který zajistí reprezentativnost stanovištních podmínek pro ekosystémy kyselé bukové doubravy. LBK 261a je vymezený po severním okraji sídla Luštěnice v šířce 15 m tak, aby vyhovoval požadavkům aktuální metodiky (Bínová et al., 2017)..

**LBK 261b „Voděradský – U Němčice“** je lokální biokoridor nově vymezený v ÚP Luštěnice pro propojení v Okresním generelu ÚSES vymezených lokálních biocenter LBC 316b „Pod Stezkami“ a LBC 315 „U Němčice“ způsobem, který zajistí reprezentativnost stanovištních podmínek pro ekosystémy kyselé bukové doubravy. LBK 261a je vymezený podél polní cesty navržené k obnovení v šířce 15 m tak, aby vyhovoval požadavkům aktuální metodiky (Bínová et al., 2017).

**LBK 260 „U Němčice – Libichov“** je lokální biokoridor vymezený podél cesty na orné půdě. Vymezení lokálního biokoridoru bylo zpřesněno z Okresního generelu ÚSES v šířce 15 m tak, aby vyhovoval požadavkům aktuální metodiky (Bínová et al., 2017).

**LBK 289 „Pod Stezkami – Polní rybník“** je lokální biokoridor vymezený v ÚP Luštěnice pro propojení LBC 316b „Pod Stezkami“ s LBC 08 „Polní Rybník“ na území Čachovic. Tvoří západní okraj zeleného pásu podél sídla Luštěnice, odkud se jižně od sportovního areálu v Luštěnicích odpoutává na jihozápad podél cesty na Újezdec, společně s ní překonává koridor 01-X pro umístění přeložky silnice I/38. Cestu sleduje až na hranice správního území obce Luštěnice, přechází pod stejným označením do správního území obce Smilovice a opět vstupuje na území obce Luštěnice lesem jižně od sídla Zelená. Vymezení lokálního biokoridoru bylo zpřesněno z Okresního generelu ÚSES v šířce 15 m tak, aby vyhovoval požadavkům aktuální metodiky (Bínová et al., 2017) a aby byla zajištěna jeho návaznost na ÚP Smilovice.

Pro zajištění podmínek pro spojitost ekosystémů vázaných na vodní plochy a toky společenstva měkkého a vysokobylinného luhu, a mokřých luk byla vymezena následující lokální biocentra:

**LBC 318 „Voděradý“** je částečně funkční biocentrum vymezené na soutoku Dobrovky a Vlkavy. Vymezení lokálního biocentra bylo zpřesněno z Okresního generelu ÚSES ve výměře 3,65 ha (bez započtení výměry vodní plochy rybníka). Cílový stav lokálního biocentra je mozaika lužního lesa, bezlesého mokřadu na trvale zamokřených plochách a ekosystémů litorálního pásma vodní nádrže.



**LBC 350 „Luštěnice“** je částečně funkční biocentrum vymezené v okolí Vlkavy a rybníka na jižním okraji sídla Luštěnice. Vymezení lokálního biocentra bylo zpřesněno z Okresního generelu ÚSES ve výměře 6,1 ha. Cílový stav lokálního biocentra je mozaika lužního lesa, bezlesého mokřadu na trvale zamokřených plochách a ekosystémů litorálního pásma vodní nádrže.

Pro zajištění podmínek pro spojitost ekosystémů vázaných na vodní plochy a toky společenstva měkkého a vysokobylinného luhu, byly vymezeny následující lokální biokoridory:

**LBK 262 „K Pazderně – Voděrady“** je částečně funkční lokální biokoridor zpřesněný z Okresního generelu ÚSES podél toku Dobrovky v šířce 10 m na každou stranu vodního toku od hrany koryta tak, aby vyhovoval požadavkům aktuální metodiky (Bínová et al., 2017). Biokoridor je vymezený tak, aby umožnil revitalizaci v minulosti kanalizovaného vodního toku.

**LBK 263 „Voděrady – Luštěnice“** je částečně funkční lokální biokoridor zpřesněný z Okresního generelu ÚSES podél toku Vlkavy v šířce 10 m na každou stranu vodního toku od hrany koryta tak, aby vyhovoval požadavkům aktuální metodiky (Bínová et al., 2017). Biokoridor je vymezený tak, aby umožnil revitalizaci v minulosti kanalizovaného vodního toku.

**LBK 267 „Voděrady – Na Křemenách“** je lokální biokoridor zpřesněný z Okresního generelu ÚSES nivou podél vodního toku Vlkavy v šířce 10 m na každou stranu vodního toku od hrany koryta tak, aby vyhovoval požadavkům aktuální metodiky (Bínová et al., 2017). Biokoridor je vymezený tak, aby umožnil revitalizaci historicky kanalizovaného vodního toku.

---

## k §§ E20 – E25

ÚP Luštěnice vytváří podmínky pro stabilizaci všech prvků ÚSES a jejich částí, jejichž stávající stav odpovídá stavu žádoucímu. Pod prvky ÚSES a jejich částmi, jejichž současný stav neodpovídá žádoucímu stavu (tj. prvky ÚSES a jejich části způsobující nefunkčnost celého systému ÚSES, protože narušují jeho prostorovou spojitost), navrhuje plochy změn v krajině krajinná zeleň (NK), které vytváří podmínky pro nápravu nežádoucího stavu.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn v krajině krajinná zeleň (NK) pro zajištění funkčnosti ÚSES viz odůvodnění § C17 v rámci tohoto Odůvodnění ÚP Luštěnice. ↑

Územní systém ekologické stability zajišťuje podmínky pro prostupnost a život volně žijících druhů živočichů, proto je nezbytné předcházet oplocování (nad rámec přechodných oplocenek pro ochranu výsadeb) těchto prvků, znemožňující jejich přístupnost pro cílové druhy (zejm. větší obratlovce).

V rámci prvků ÚSES je přípustné umísťování staveb a zařízení, které zlepšují jejich stav (jako např. revitalizace vodních toků, zařízení vodních nádrží atp.) a výjimečně staveb technické a dopravní infrastruktury, které jejich funkci nenarušují.

## Prostupnost krajiny a její rekreační využívání

---

### k §§ E26 – E32

Pro produkční a rekreační využití krajiny je klíčová také její dostupnost a prostupnost. Aby byly vytvořeny podmínky pro dobrou průchodnost krajiny, jsou cesty, které neslouží jen zemědělské výrobě, ale také pro pěší a cyklisty, vymezeny v samostatných plochách veřejných prostranství (PV), popř. v plochách dopravy silniční (DS) a koridorech dopravy cyklistické (DC.k).

Pro krajinu Luštěnic je typické velkoformátové konvenční zemědělství, které významným způsobem omezuje prostupnost krajinou mimo silniční síť. ÚP Luštěnic proto navrhuje obnovení vybraných zaniklých historických (a dodnes katastrovaných) cest a několik nových cest zajišťujících pěší a cyklistickou prostupnost mezi jednotlivými sídly na území obce Luštěnice a mezi sídly na území Luštěnic se sídly na území sousedních obcí a pro zajištění prostupnosti krajinou do hodnotných rekreačních oblastí na území Luštěnic i v bezprostředním okolí Luštěnic (bez výjimky sdílení s funkcí zajištění prostupnosti krajinou mezi jednotlivými sídly).

ÚP Luštěnice vymezuje koridor dopravy cyklistické 20-X pro zajištění bezpečné pěší a cyklistické prostupnosti mezi sídly Luštěnice a Zelená zcela odděleně od motorové dopravy. ÚP vymezuje plochu veřejného prostranství 056-Z pro zajištění přímé a bezpečné prostupnosti volnou krajinou mezi sídly Luštěnice a Voděrady a plochy 054-Z a 055-Z zajišťující prostupnost krajinou ze sídla Luštěnice do Němčic. Plocha 050-Z zajišťuje prostupnost ze sídla Zelená do Strašnova a plochy 051-Z, 052-Z a 053-Z zajišťují prostupnost krajinou ze sídla Zelená do Němčic.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn veřejných prostranství (PV) viz odůvodnění § C10 v rámci tohoto Odůvodnění ÚP Luštěnice. ↑

Pro zajištění podmínek pro každodenní rekreaci obyvatel rychle rostoucího sídla Zelená byly ve stávajícím lese na okraji sídla vymezeny plochy lesa rekreačního (NLR) 520-K a 521-K, umožňující přizpůsobení stávajícího lesa v přímé návaznosti na sídlo Zelená potřebám každodenní rekreace obyvatel.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn lesa rekreačního (NLR) viz odůvodnění § C16 v rámci tohoto Odůvodnění ÚP Luštěnice. ↑

Vytváří se tak vedle podmínek pro pěší a cyklistickou rekreační prostupnost volné krajiny rovněž podmínky pro využití krajiny pro zemědělskou a lesnickou produkci. Všechny vymezené plochy cest plní rovněž významné funkce kompoziční a protierozní.

ÚP Luštěnice reguluje možnost **oplocení** pozemků v krajině. Za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL a dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníku či dřevěných bradel, tj. ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat a koní nebo lesnických oplocenek pro zajištění nových výsadeb dřevin v plochách ÚSES. Ani tyto však nesmí narušovat síť místních a účelových komunikací a bránit volné migraci živočichů a pěší a cyklistickou průchodnosti krajinou pro člověka.

## Protierozní opatření

### k §§ E33 – E34

Plochá otevřená krajina obce Luštěnice je ohrožená zejména větrnou erozí (viz rovněž <https://mapy.vumop.cz>). ÚP Luštěnice kromě organizačních protierozních opatření návrhem změny vybraných bloků nebo částí bloků zemědělské půdy z orby na zemědělské využití s vyšším ochranným faktorem vegetace navrhuje zejména obnovení zaniklých historických cest a nových cest vybavených poloproduktivními alejemi či stromořadími a vytváří územní podmínky (zejména vymezením ploch veřejných prostranství pro obnovení cest a pro nové cesty, vymezením ÚSES, ad.) pro možnou realizaci svodných příkopů či technických opatření pro bezpečné zachycení a postupné odpouštění srážkových vod. Při rozhodování o obnově zaniklých historických cest a nových cest byla zohledňována potřeba členit velké hlavní půdní bloky na menší bloky tak, aby kombinace navrhovaných opatření snížila rychlost větru při povrchu a tím i ohrožení zemědělské půdy vodní a větrnou erozí.

## Protipovodňová opatření

### k §§ E35 – E38

Tato opatření jsou v souladu s metodikou Strategie ochrany před negativními dopady povodní a erozními jevy přírodě blízkými opatřeními v České republice navrženou Výzkumným ústavem vodohospodářským T. G. Masaryka v.v. (2016), území Luštěnic zařazuje do kategorie A-6, kam spadají opatření 1 a 5 a technická protipovodňová opatření. Součástí těchto opatření je také „obnova přirozené nivní vegetace včetně struktury nivních a odstavených ramen minimálně v meandrováném pásu.“

Tento způsob využití nivy také **zmenšuje riziko ohrožení života a zdraví obyvatel při záplavách** a minimalizuje škody na majetku (např. nejsou zaplaveny budovy či zničena úroda). Smyv orné půdy při povodních se podílí na vzniku velkého množství plavenin, které zvyšují škody povodněmi vrstvami povodňového bahna.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn viz odůvodnění §§ C15 až C18 v rámci tohoto Odůvodnění ÚP Luštěnice. ↑

## Dobývání ložisek nerostných surovin

### k §§ E39 – E40

Na území obce Luštěnice nejsou žádná aktivní zařízení těžby nerostných surovin. Rovněž není známý žádoucí záměr na jejich otevření.

V celém zájmovém území je evidováno chráněné ložiskové území (CHLÚ) Bezno, stanovené pro dosud netěžené výhradní ložisko černého uhlí č. 3075300 Mělnická pánev. To do území obce zasahuje pouze malou částí na samém jihovýchodě území. Uvedené limity jsou vymezeny v koordinačním výkrese.

Dle § 18 zákona č. 44/1988 Sb., horního zákona, lze v chráněném ložiskovém území zřizovat stavby a zařízení, které nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska, jen na základě závazného stanoviska dotčeného orgánu podle tohoto zákona.

Znemožnit nebo ztížit dobývání výhradních ložisek nerostů je možno jen ve zvlášť odůvodněných případech, jde-li o mimořádně důležitou stavbu nebo zařízení nebo bude-li stavbou nebo zařízením ztíženo nebo znemožněno dobývání jen malého množství zásob výhradního ložiska.

Dle rozhodnutí OBÚ Kladno o stanovení předmětného chráněného ložiskového území č. j. 1493/90/460.2/Ha/St ze dne 26. 11. 1990 platí pro dotčené území výjimka, podle níž se za znemožnění nebo ztížení dobývání nepovažují všechny stavby v hranicích zastavěné části obce a stavby obytných a vodohospodářských objektů mimo hranice zastavěných částí obce.

Ministerstvo průmyslu a obchodu jakožto dotčený orgán dle § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve svém stanovisku č. j. MPO 606465/2021 ze dne 22. 9. 2021 uplatněném v rámci veřejného projednání návrhu ÚP Luštěnice nicméně opětovně uplatnilo požadavek, aby byly stavby nesouvisející s hornickou činností na území obce umísťovány v souladu s postupem zakotveným v § 18 a 19 horního zákona. Jde o zcela formální požadavek, neboť povinnost umísťovat stavby v souladu s požadavky právních předpisů je dána bez ohledu na to, zda je tato povinnost informativně zmíněna v územním plánu či ne. Vzhledem k výše popsanému rozhodnutí OBÚ Kladno – výjimce v daném CHLÚ je taktéž zřejmé, že požadavek na respektování předmětných zákonných ustanovení nebude mít v navazujících řízeních ani žádné věcné dopady. Především s ohledem na urychlení procesu pořízení ÚP Luštěnice tak byla doplněna předmětná informativní podmínka.

## Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání

### Podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

#### souhrnně k §§ F01 – F02

Typy ploch s rozdílným způsobem využití vychází z **vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území**. Některé plochy byly v souladu s ustanovením § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. **dále členěny**, pokud taková potřeba vznikla na základě specifických vlastností řešeného území (podrobně v odůvodnění § C04 ↑). Jednotlivým druhům ploch bylo stanoveno hlavní využití určující pro režim výstavby v ploše. Přípustné využití definuje záměry, které by měly doplňovat hlavní využití, avšak v souhrnném měřítku nesmí v ploše dominovat a nesmí mít takové vlivy na případně nevyužitou část plochy, aby do ní nemohlo být již hlavní využití umístěno. Podmíněně přípustné využití definuje záměry, jejichž přípustnost je opatřena konkrétně vymezenou podmínkou. Splnění této podmínky musí být vyhodnoceno v navazujícím řízení.

Jednotlivá ustanovení je nutné aplikovat **ve vzájemných souvislostech**. Regulace všech druhů ploch dohromady utváří provázaný systém pravidel, který doplňuje význam jednotlivých ustanovení. Přípustnost některých činností je v rámci jednotlivých druhů ploch odstupňována, a právě kontext regulace ostatních ploch vymezuje hranice aplikace v ploše vybrané. Např. přípustnost výrobních činností v plochách smíšených obytných je dána zařazením těchto ploch v hierarchii možné zátěže mezi plochy pro bydlení a plochy pro výrobu. V plochách pro výrobu je pochopitelně režim při umísťování staveb pro výrobu nejliberálnější a je především dán definicí lehké či drobné a řemeslné výroby. V plochách smíšených obytných je umístění těchto staveb podmíněně přípustné, přičemž podmínka není tak přísná – vztahuje se k tomu, aby nebylo podstatně navýšeno již existující zatížení plochy. Nakonec v plochách pro bydlení je podmínka nepřísňější – požaduje slučitelnost takové činnosti s bydlením a takové vlastnosti této činnosti, které nebudou snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše. Tuto hierarchii je tedy nutné aplikovat nejen na základě gramatického výkladu jednotlivých regulativů, ale i na základě systematického výkladu všech regulativů v jejich vzájemných souvislostech.

V rámci **prostorové regulace je respektována podrobnost ÚP stanovená stavebním zákonem** a prováděcími předpisy. Typy struktur zástavby jsou v některých případech definovány i popisem prvků, jejichž vymezení se předpokládá dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. v regulačních plánech. Nicméně tyto prvky (např. stavební čáry, odstupy) nejsou v regulativech ÚP Luštěnice konkrétně stanoveny, nejsou kótovány ve výkresech, v regulativech ÚP Luštěnice jsou pouze formulována obecná pravidla, jak tyto prvky v území nalézat a vyhodnocovat v navazujících řízeních.

Pro vybrané plochy jsou z důvodu jejich specifických nároků na území stanoveny požadavky podmiňující jejich využití směřující na dobudování potřebné veřejné infrastruktury (tzv. **investice podmiňující využití plochy**).

**k § F02****Bydlení hromadné (BH)***Odůvodnění plošné regulace*

Plošná regulace všech typů ploch pro bydlení je obdobná. Hlavním využitím ploch je bydlení. Plošná regulace tak především zohledňuje, že bytové domy jsou v § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. na podzákoné úrovni definicí odlišeny od domů rodinných. Další odchylky vyplývají z toho, že určité doplňkové funkce (typicky občanské vybavení) musí být **omezeno jinými limity pro požadovaný prostor** oproti takovým činnostem v plochách pro rodinnou zástavbu. Vzhledem k vyšší koncentraci bydlení v plochách bydlení hromadného a tím pádem větším omezením, co se týče možného obtěžování hlukem a dalšími negativními vlivy, je oproti plochám pro rodinné bydlení zcela vyloučena přidružená nerušící výroba. Umísťování ubytovacích zařízení je explicitně zamezeno, neboť vazba obce Luštěnice na Mladou Boleslav vyvolává vysoké riziko vzniku nežádoucích zaměstnaneckých ubytoven. Ubytovací služby jsou tak připuštěny jen v plochách občanského vybavení.

*Odůvodnění prostorové regulace*

Plochy jsou vymezeny v lokalitě **nízkých bytových domů v jádrovém sídle Luštěnice okolo ulice Nová**, přičemž regulace odpovídá současnému stavu zástavby v této lokalitě. Bylo vyhodnoceno, že zahušťování, zásadní navyšování či doplňování zástavby v této lokalitě není v současné situaci žádoucí. Tento soubor bytových domů je ze strany vedení obce hodnocen jako lokalita s velmi příjemným obytným prostředím a dobrými podmínkami pro bydlení. Bytové domy se nacházejí na pozemcích obce, která nemá v plánu zástavbu jakkoli intenzifikovat. Pouze regulace výšky umožňuje dílčí volnost, kdy je nastavena na 3 nadzemní podlaží, přičemž většina bytových domů má nyní 2 NP + podkroví, případně pouze 2 NP. Domy mají nicméně velmi často poměrně vysoké „suterenní“ podlaží, taktéž případné úpravy podkroví na 3. nadzemní podlaží by charakter zástavby v této lokalitě nikterak nepoškodilo. Striktní regulativ zamezující výstavbě nových nadzemních staveb pro bydlení (pokud by nenahrazovaly stavby stávající) umožňuje doplnění ploch o nové stavby určené pro jiné funkce – např. občanské vybavení, technickou infrastrukturu apod.

**Bydlení hromadné – panelové domy (BHp)***Odůvodnění plošné regulace*

Viz plochy BH.

*Odůvodnění prostorové regulace*

Tyto plochy jsou vymezeny v lokalitě **panelového sídliště v Zelené**, přičemž regulace odpovídá současnému stavu zástavby v této ploše. Bylo vyhodnoceno, že zahušťování, navyšování či doplňování zástavby v této lokalitě není v současné situaci žádoucí. V sídle Zelená chybí základní veřejné občanské vybavení a také komerční občanské vybavení je v tomto sídle značně nerozvinuté. V takové situaci je primárně třeba dotvořit strukturu sídla na doposud nevyužitých pozemcích, které mají často charakter brownfields. Možnost navyšovat kapacitu stabilizovaných ploch je oproti tomu vhodné ponechat v rezervě do budoucna. Striktní regulativ zamezující výstavbě nových nadzemních staveb pro bydlení (pokud by nenahrazovaly stavby stávající) umožňuje doplnění ploch o nové stavby určené pro jiné funkce – např. občanské vybavení, technickou infrastrukturu apod.

**Bydlení hromadné – Zelená (BHz)***Odůvodnění plošné regulace*

Viz plochy BH.

*Odůvodnění prostorové regulace*

Plocha je vymezena v lokalitě **sídliště Borová / Lesní v sídle Zelená**, přičemž regulace odpovídá současnému stavu zástavby v této lokalitě. Bylo vyhodnoceno, že zahušťování, navyšování či doplňování zástavby v této lokalitě není v současné situaci žádoucí. V sídle Zelená chybí základní veřejné občanské vybavení a také komerční občanské vybavení je v tomto sídle značně nerozvinuté. V takové situaci je primárně třeba dotvořit strukturu sídla na doposud nevyužitých pozemcích, které mají často charakter brownfields. Možnost navyšovat kapacitu stabilizovaných ploch je oproti tomu vhodné ponechat v rezervě do budoucna. Striktní regulativ zamezující výstavbě nových nadzemních staveb pro bydlení

(pokud by nenahrazovaly stavby stávající) umožňuje doplnění ploch o nové stavby určené pro jiné funkce – např. občanské vybavení, technickou infrastrukturu apod.

## Bydlení koncentrované (BK)

### Odůvodnění plošné regulace

Hlavní využití spočívající v **bydlení v rodinných domech** bylo doplněno omezenější možností umístění občanského vybavení, a to v režimu přípustných aktivit především možností umístění **objektů drobného obchodu, služeb a administrativy**. **Pohostinská zařízení** jsou zařazena do režimu podmíněně přípustného využití, neboť jde o specifický druh občanského vybavení, který je na jednu stranu možné liberálně v plochách bydlení připustit a umožnit flexibilní využití staveb rodinných domů, na druhou stranu je třeba zajistit, aby tato zařízení neohrozila hlavní, tedy obytnou funkci ploch. V podmíněně přípustném využití je zařazena také „zbytková“ kategorie ostatního občanského vybavení, které může zahrnovat i veřejné občanské vybavení (typicky mateřská škola, zdravotnická zařízení apod.). Tyto aktivity by potenciálně také mohly obytné prostředí ohrozit, z toho důvodu jsou podmíněny přísnější podmínkou ve znění „nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše“. Formulace této podmínky je převzata z ustanovení § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Judikatura správních soudů vyložila možnosti naplnění této podmínky do velmi přísné roviny, kdy de facto pouze **konsenzus** na umístění takto podmíněného záměru dosažený se sousedy dotčeného pozemku může zajistit bezproblémový průběh navazujícího řízení. Výjimkou mohou být zjevně neodůvodněné a nepřiměřené námítky ze strany sousedů (detailně k výkladu pojmu „pohoda bydlení“ např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 2 As 44/2005 – 116, 8 As 27/2012 – 113, As 74/2009 – 67 ad.). Tato podmínka je tak využita pouze v odůvodněných případech aktivit, u kterých existuje reálné riziko ohrožení hlavní funkce plochy. Z pochopitelných důvodů je tato podmínka využita i pro umístování **staveb pro výrobu, chovatelskou a pěstitelskou činnost**.

V plochách bydlení jsou připuštěny i stavby pro **rodinnou rekreaci**, jejichž forma je mnohdy prakticky neodlišitelná od standardních rodinných domů. Pro případ, že by se ovšem v území objevila snaha umístit objekty pro rodinnou rekreaci v levnějších, minimalističtějších variantách (typicky chaty), zamezuje regulativ tomu, aby se taková zástavba výrazně odchylovala od požadavků na obvyklou zástavbu v plochách pro bydlení a nezpůsobila tak v území komplikované situace související s řešením jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Požadavkem „umístění na pozemcích splňujících požadavky na pozemky staveb pro bydlení“ je zajištěno, že pozemky těchto staveb budou **regulérně dopravně napojeny**, a budou také mít v souladu s obecnými právními předpisy vyřešeno taktéž napojení na technickou infrastrukturu. Tyto stavby jsou nicméně připuštěny pouze v plochách bydlení venkovského a příměstského, ve stabilizovaných plochách bydlení koncentrovaného se přestavba na stavby pro individuální rekreaci nepředpokládá.

### Odůvodnění prostorové regulace

Plocha je vymezena v lokalitě **řadových domů na ulici Sluneční / Luční v sídle Zelená**, přičemž regulace odpovídá současnému stavu zástavby v této lokalitě. Jde o kompletně stavebně využitou lokalitu, nepředpokládá se její zásadní přestavba. Regulace zachovává stávající výškovou hladinu zástavby. Především je stabilizován princip umístování staveb v přední části pozemku, který chrání zadní část pozemku pro zahradu. Stavební využití zahrady by s velkou pravděpodobností způsobovalo mezi sousedy konflikty.

## Bydlení venkovské (BV)

### Odůvodnění plošné regulace

Viz plochy BK.

Pro vybrané plochy změn bydlení venkovského vymezené v blízkosti železniční trati č. 071 a silnice I/38 byla na základě stanoviska Krajské hygienické stanice Středočeského kraje č.j. KHSSC 06436/2021 ze dne 23. 3. 2021 k návrhu Územního plánu Luštěnice stanovena podmínka splnění hygienických limitů hladin hluku z provozu na železnici, resp. na silnici.

### Odůvodnění prostorové regulace

Plochy jsou vymezeny ve všech lokalitách **historické a starší obytné zástavby v sídle Luštěnice a Voděrady a v zastavitelných plochách v Luštěnicích přímo doplňujících tuto strukturu zástavby**. U této zástavby byla vyhodnocena její hodnota v podobě pravidelné struktury sestávající z umístění hlavních staveb na okraji pozemku, s průčelím vymežujícím veřejný prostor. Zůstávají tak před zástavbou ochráněny zadní části pozemků určené pro rekreaci na zahradách. Umístování staveb na těchto zahradách by totiž zásadně znehodnotilo prostředí zahrad na pozemcích sousedních. Prostorovou regulací je tento princip podpořen, vč. pravidel, které by měly napomoci získávání výjimek pro umístění staveb na hranici pozemku. Většina staveb má 1 nadzemní podlaží a podkroví, tato struktura je stabilizována.



## Bydlení příměstské (BP)

### Odůvodnění plošné regulace

Viz plochy BK.

Pro vybrané plochy změn bydlení venkovského vymezené v blízkosti ploch výroby, v blízkosti ČOV, resp. v blízkosti silnice I/38 a silnice II/275 byla na základě stanoviska Krajské hygienické stanice Středočeského kraje č.j. KHSSC 06436/2021 ze dne 23. 3. 2021 k návrhu Územního plánu Luštěnice stanovena podmínka splnění hygienických limitů hladin hluku z provozu na předemných silnicích, z výrobních provozů resp. z provozu ČOV.

### Odůvodnění prostorové regulace

Plochy jsou vymezeny v lokalitách **novější obytné zástavby rodinných domů v sídle Luštěnice a v zastavitelných plochách pro bydlení na okrajích zástavby Luštěnic**. Oproti plochám BV byl zvolen liberálnější režim umožňující umístování staveb i doprostřed pozemku, v souladu se současnými trendy ve výstavbě rodinných domů městského a příměstského charakteru. Oproti BV je navýšen požadavek na podíl nezastavěné části pozemku, aby tyto plochy na okraji sídla Luštěnice vytvořily pozvolný přechod mezi sídlem a volnou krajinou. Přípuštěno je i moderní řešení staveb vč. plochých střech – podkroví může být nahrazeno ustupujícím podlažím.

## Rekreace individuální v rekreačních domcích (RI)

### Odůvodnění plošné regulace

Plocha je vymezena v lokalitě **zahrádkové osady v sídle Zelená**. Regulace je nastavena na stabilizaci zástavby v této lokalitě a zamezení konverze rekreačních staveb na stavby pro trvalé bydlení. Taková konverze je ze strany vedení obce nežádoucí, není v investičním plánu obce v této lokalitě doplňovat potřebné systémy technické infrastruktury pro zajištění kvalitních podmínek pro trvalé bydlení. Zároveň je prostorová struktura lokality, v podobě především velikosti pozemků, historicky utvářena právě pro individuální rekreaci v chatách.

### Odůvodnění prostorové regulace

Vzhledem ke stávajícímu stavu lokality, kdy v ní byly již umístěny hmotnější stavby, často využívané i pro bydlení, byla nastavena kompromisní prostorová regulace umožňující umístění větších rekreačních domků o půdorysu 80 m<sup>2</sup>. Tím je zajištěn vyvážený přístup k regulaci zástavby, který odráží jak dosavadní vývoj výstavby v lokalitě, tak žádoucí stav do budoucna.

## Občanské vybavení veřejné (OV)

### Odůvodnění plošné regulace

Plochy jsou vymezeny ve **stávajících areálech veřejného občanského vybavení v sídle Luštěnice**. Tyto areály jsou vymezením ploch OV stabilizovány a do budoucna chráněny před případnou konverzí na jiné funkce. V území menších obcí není vhodné obecnou regulací umožnit vysokou flexibilitu využití území, naopak je třeba volit spíše konzervativní regulaci schopnou ochránit jednotlivé objekty občanského vybavení v daných plochách. Tyto objekty jsou ostatně často vymezeny i jako civilizační hodnoty území a jejich nahrazování jinými druhy vybavenosti je tak v zásadě nevhodné.

### Odůvodnění prostorové regulace

Prostorová regulace je nastavena liberálně, předpokládá se, že v těchto plochách je investorem veřejný sektor, který má tendenci stavět odpovědně vůči svému okolí. Regulována je tak pouze výška, aby byla zajištěna ochrana před umístěním nežádoucích dominant v území narušujících působení dominant stávajících (kostel, zámek apod.).

## Občanské vybavení komerční (OK)

### Odůvodnění plošné regulace

Plocha je vymezena pro **významnou rozvojovou lokalitu na okraji sídla Zelená**. V rámci nastavení urbanistické koncepce sídla Zelená byl vyhodnocen deficit tohoto sídla v oblasti občanského vybavení, jak veřejného, tak komerčního. Převahu čistě bytové funkce sídla bylo vhodné vyvážit doplněním plochy, která zvýší taktéž ekonomický potenciál sídla. Vzhledem k atraktivní poloze v sousedství lesního komplexu lze uvažovat i o prostorově náročnějších areálech typu sportovně-rekreačního či zábavního areálu, wellness, lázeňského sanatoria či domova důchodců apod.

### *Odůvodnění prostorové regulace*

Prostorová regulace je nastavena liberálně, je požadován pouze základní podíl nezastavěné části pozemku a dodržení výškové hladiny 15 m. V ploše je tak umožněna výstavba ve formě, která bude co nejlépe odpovídat podnikatelskému záměru.

### **Sport (OS)**

#### *Odůvodnění plošné regulace*

Plochy jsou vymezeny v lokalitách **stávajícího areálu koupaliště a fotbalového hřiště v sídle Luštěnice, navazujících ploch pro jeho rozvoj a ploch pro rozvoj sportu v sídle Zelená**. V plochách je umožněno umísťovat i stavby pro rozmanité občanské vybavení, nicméně mělo by být funkčně navázané na hlavní využití plochy. Takovým využitím mohou být stravovací či pohostinská zařízení, drobné obchody, služby apod.

#### *Odůvodnění prostorové regulace*

Prostorová regulace je nastavena liberálně, pouze s určením výškové hladiny zástavby, aby případné objemnější nadzemní stavby nenarušily převážně venkovský charakter zástavby v sídle Luštěnice, popř. převážně méně intenzivní urbanistickou strukturu v sídle Zelená.

#### *Odůvodnění investic podmiňujících využití plochy*

Pro plochu 030c-Z je stanovena podmínka vytvoření veřejného prostranství, která vyplývá z § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

### **Hřbitovy (OH)**

#### *Odůvodnění plošné regulace*

Monofunkčně zaměřená regulace přizpůsobená specifickým potřebám provozu hřbitova. Větší flexibilita využití je v těchto plochách nežádoucí.

#### *Odůvodnění prostorové regulace*

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

### **Veřejná prostranství (PV)**

#### *Odůvodnění plošné regulace*

Regulace směřující především k **zajištění veřejné přístupnosti** těchto ploch, přičemž významně zastoupená je zároveň jejich **funkce dopravní**. V přípustném využití je doplněno její využití pro umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury nadřazených systémů, a to bez dalších podmínek, neboť právě do těchto ploch by měly být tyto stavby primárně umísťovány. Přípuštěno je umísťování různých druhů drobných staveb standardně se vyskytujících na veřejných prostranstvích, přičemž tato možnost je podmíněna zákazem omezení veřejné přístupnosti.

Vysvětlení pojmů „drobné objekty občanského vybavení“ a „drobná architektura“ je provedeno v odůvodnění definic pojmů využitých v ÚP, pod § 001. Do ploch veřejných prostranství by měly být umísťovány pouze objekty nevylučující jejich využití ze strany žádné ze společenských skupin.

#### *Odůvodnění prostorové regulace*

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

### **Veřejná zeleň (ZV)**

#### *Odůvodnění plošné regulace*

Režim v otázce veřejné přístupnosti obdobný plochám veřejných prostranství. Oproti nim je omezena dopravní funkce a povýšena **funkce rekreační**, jejímž nositelem je vyšší podíl zeleně v plochách.

#### *Odůvodnění prostorové regulace*

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

## Plochy smíšené obytné historické (SH)

### *Odůvodnění plošné regulace*

Režim využití plochy je nastaven liberálně. Areál se nachází v centrálním prostoru obce, je tak legitimní jeho využití pro rozmanité obslužné i obytné funkce.

### *Odůvodnění prostorové regulace*

Plocha je vymezena v **areálu zámku Luštěnice**. Funkčně je regulace liberální a umožňuje využití tohoto areálu pro rozmanité podnikatelské činnosti i bydlení. Prostorová regulace se vztahuje na stávající hodnoty zámku a stanoví jejich ochranu.

## Plochy smíšené obytné venkovské (SV)

### *Odůvodnění plošné regulace*

Plochy jsou vymezeny **ve středu sídla Luštěnice podél hlavní ulice Boleslavské a v hospodářských areálech v sídle Voděrady**. V obou případech je připuštěna široká paleta činností – bydlení, občanské vybavení, nerušící výroba. Podmínky pro umísťování ekonomických aktivit jsou liberálnější oproti plochám bydlení. Takto nastavená regulace podporuje rozvoj obslužných a ekonomických aktivit ve středu obou sídel. Mírné odchylky jsou nastaveny pro sídlo Luštěnice a Voděrady. Zatímco umístění bytových domů v sídle Luštěnice je žádoucí, v sídle Voděrady by připuštění konverze stávajících hospodářských areálů na hromadné bydlení vzhledem k jejich odloučené poloze nepřiměřeně zvyšovalo riziko vzniku vyloučených lokalit.

### *Odůvodnění prostorové regulace*

Prostorová regulace umožňuje umístění hmotnějších staveb s výškovou hladinou 2 nadzemních podlaží + podkrovní, které je už v těchto plochách částečně dosaženo. Vyšší hladina zástavby by už neodpovídala převážně venkovskému charakteru obou sídel.

## Plochy smíšené obytné – Zelená (SZ)

### *Odůvodnění plošné regulace*

Plochy jsou vymezeny **v nejvýznamnějších prolukách sídla Zelená**. Liberální režim umožňuje umístění staveb nejen pro bydlení, ale i pro obslužné či ekonomické funkce. Doplnění těchto aktivit je v sídle Zelená žádoucí, neboť v současnosti je v tomto sídle dominantní obytná funkce a chybí především odpovídající občanské vybavení, veřejné i komerční.

Pro plochu přestavby 080a-P v blízkosti sousední plochy výroby byla na základě stanoviska Krajské hygienické stanice Středočeského kraje č.j. KHSSC 06436/2021 ze dne 23. 3. 2021 k návrhu Územního plánu Luštěnice stanovena podmínka splnění hygienických limitů hladin hluku z výrobních provozů.

### *Odůvodnění prostorové regulace*

Prostorová regulace směřuje k zajištění menší intenzity zástavby oproti plochám smíšeným obytným v sídle Luštěnice. Není žádoucí umožnit v sídle Zelená umístění dalších intenzivně zastavených souborů staveb, jako jsou např. řadové domy podél ulice Sluneční. Taková zástavba by se odchylovala od požadavku zadání nepřipustit další významný rozvoj bydlení a nárůst počtu obyvatel v tomto sídle. Regulace tak směřuje k umístění staveb na větší pozemky, dotváření sídla především zástavbou s většími byty (většími rodinnými domy), která napomůže žádoucímu mixu bytů v tomto sídle oproti převažujícím menším bytům v bytových a řadových domech. Zcela exaktní požadavek na větší pozemky s výměrou 1 200 m<sup>2</sup> byl ze strany vedení obce formulován k ploše mezi ulicemi Borová a Sluneční.

### *Odůvodnění investic podmiňujících využití plochy*

Pro plochu 080a-P je stanovena podmínka vymezení pozemku pro veřejné občanské vybavení, a to z důvodu strategického zájmu na doplnění těchto zařízení v sídle Zelená, kde vzhledem k počtu obyvatel výrazně absentují. Podrobnější odůvodnění viz odůvodnění § D54 v rámci tohoto Odůvodnění ÚP Luštěnice. ↑

## Doprava silniční (DS)

### *Odůvodnění plošné regulace*

Monofunkční regulace zaměřená na umístění staveb pro silniční dopravu a staveb souvisejících.

### *Odůvodnění prostorové regulace*

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

### **Doprava železniční (DZ)**

#### *Odůvodnění plošné regulace*

Monofunkční regulace zaměřená na umístění staveb pro železniční dopravu a staveb souvisejících.

#### *Odůvodnění prostorové regulace*

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

### **Technická infrastruktura (TI)**

#### *Odůvodnění plošné regulace*

Monofunkční regulace zaměřená na umístění staveb technické infrastruktury.

#### *Odůvodnění prostorové regulace*

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

### **Výroba lehká (VL)**

#### *Odůvodnění plošné regulace*

Plochy jsou vymezeny **ve výrobních areálech v sídle Zelená**. Umožňují širší paletu jejich využití, včetně konverze na méně zatěžující provozy typu administrativa, věda a výzkum apod. Zamezeno je umísťování velkých areálů komerčního občanského vybavení, které by vysávaly ekonomický potenciál obytných sídel a zvyšovaly individuální dopravu. Prostorová regulace umožňuje umístění staveb odpovídajících podnikatelské činnosti, regulována je pouze výšková hladina, aby nedošlo k umístění nežádoucích dominant.

#### *Odůvodnění prostorové regulace*

Prostorová regulace umožňuje umístění staveb odpovídajících podnikatelské činnosti, regulována je pouze výšková hladina, aby nedošlo k umístění nežádoucích dominant zásadně vystupujících nad výškovou hladinu obytné zástavby v sídle Zelená.

### **Výroba drobná a řemeslná (VD)**

#### *Odůvodnění plošné regulace*

Plocha je vymezena pro **drobný areál za železniční tratí v sídle Luštěnice**, který je navržen pro plošný rozvoj. Tento areál v současnosti slouží jako skladovací plocha pro stavební materiál, je umožněno jeho využití i pro ekonomické aktivity s vyšší přidanou hodnotou na jednotku plochy.

Pro zastavitelnou plochu 120-Z byla na základě stanoviska Krajské hygienické stanice Středočeského kraje č.j. KHSSC 06436/2021 ze dne 23. 3. 2021 k návrhu Územního plánu Luštěnice stanovena podmínka, že činnosti v ploše nesmí nadlimitně zatížit okolní stávající obytnou zástavbu hlukem.

#### *Odůvodnění prostorové regulace*

Prostorová regulace umožňuje umístění staveb odpovídajících podnikatelské činnosti, regulována je pouze výšková hladina, aby nedošlo k umístění nežádoucích dominant.

### **Výroba zemědělská (VZ)**

#### *Odůvodnění plošné regulace*

Plochy jsou vymezeny pro stávající **zemědělské areály v Zelené a Luštěnicích**. Regulace odpovídá současnému využití, v sídle Luštěnice je zamezeno provozu takové zemědělské výroby, která by ohrozila podmínky pro bydlení v samotném sídle.

Pro plochy změny 130a-P a 130b-Z byla na základě stanoviska Krajské hygienické stanice Středočeského kraje č.j. KHSSC 06436/2021 ze dne 23. 3. 2021 k návrhu Územního plánu Luštěnice stanovena podmínka, že činnosti v plochách nesmí nadlimitně zatížit okolní stávající obytnou zástavbu hlukem.

#### *Odůvodnění prostorové regulace*

Prostorová regulace umožňuje umístění staveb odpovídajících podnikatelské činnosti, regulována je pouze výšková hladina, aby nedošlo k umístění nežádoucích dominant.

### **Zahrady obytné (ZO)**

#### *Odůvodnění plošné regulace*

Plochy jsou vymezeny na pozemcích **soukromých zahrad navazujících na stavby pro bydlení**, a to těch, kde není vhodné, aby byly doplňovány hlavní stavby ploch pro bydlení.

#### *Odůvodnění prostorové regulace*

Prostorová regulace je nastavena tak, aby zajistila primárně nezastavěný charakter těchto ploch s převažujícím podílem nezpevněných ploch, zároveň je ale režim nastaven na intenzivní využití ploch pro rekreaci v návaznosti na stavby pro bydlení.

### **Zahrady a sady (ZS)**

#### *Odůvodnění plošné regulace*

Plochy jsou vymezeny na pozemcích **soukromých zahrad, sadů či pozemcích obdobného charakteru**, a to těch, které nemají přímou vazbu na stavby pro bydlení. V těchto plochách je tak oproti plochám ZO více omezena možnost výstavby doplňkových staveb.

#### *Odůvodnění prostorové regulace*

Prostorová regulace je nastavena tak, aby zajistila primárně nezastavěný charakter těchto ploch s převažujícím podílem nezpevněných ploch.

### **Vodní plochy a toky (W)**

#### *Odůvodnění plošné regulace*

Monofunkční regulace zaměřená na umístění vodohospodářských staveb a staveb či opatření souvisejících.

#### *Odůvodnění prostorové regulace*

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

### **Zemědělská půda (NZ)**

#### *Odůvodnění plošné regulace*

Plošná regulace je zaměřená primárně na využití ploch pro zemědělské účely. Je v nich obecně připuštěna konverze zemědělských ploch na ekologicky stabilnější plochy, přičemž je třeba při této konverzi dodržet pravidla stanovená v základní koncepci krajiny. V podmíněně přípustném využití je především zpřesněn režim ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona, a to nastavením podmínek pro umístění staveb pro zemědělství a cestovní ruch. Velmi často konfliktní problematika umísťování oplocení ve volné krajině je regulována odkazem na komplexní pravidla obsažená v kap. E.4 závazné části ÚP Luštěnice týkající se prostupnosti krajiny.

#### *Odůvodnění prostorové regulace*

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

### **Zemědělská půda – louky, pastviny a extenzivní sady (NZt)**

#### *Odůvodnění plošné regulace*

Plošná regulace je zaměřená primárně na využití ploch pro zemědělské účely, avšak s vyloučením využití pozemků jako orné půdy. V plochách je obecně navíc připuštěna konverze zemědělských ploch na ekologicky stabilnější plochy.



V podmíněně přípustném využití je především zpřesněn režim ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona, a to nastavením podmínek pro umístění staveb pro zemědělství a cestovní ruch. Velmi často konfliktní problematika umísťování oplocení ve volné krajině je regulována odkazem na komplexní pravidla obsažená v kap. E.4 závazné části ÚP Luštěnice týkající se prostupnosti krajiny.

#### *Odůvodnění prostorové regulace*

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

### **Les (NL)**

#### *Odůvodnění plošné regulace*

Monofunkční regulace zaměřená na využití ploch pro účely lesního hospodářství. V podmíněně přípustném využití je především zpřesněn režim ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona, a to nastavením podmínek pro umístění staveb pro lesnictví a cestovní ruch. Velmi často konfliktní problematika umísťování oplocení ve volné krajině je regulována odkazem na komplexní pravidla obsažená v kap. E.4 závazné části ÚP Luštěnice týkající se prostupnosti krajiny.

#### *Odůvodnění prostorové regulace*

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

### **Les rekreační (NLr)**

#### *Odůvodnění plošné regulace*

Oproti plochám lesa (NL) jsou stanoveny jen mírné odchylky iniciující využití lesa i pro rekreaci s vazbou na obytné sídlo Zelená.

#### *Odůvodnění prostorové regulace*

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

### **Krajinná zeleň (NK)**

#### *Odůvodnění plošné regulace*

Regulace zaměřená na plochy přírodního charakteru. Převážným pojítkem všech přípustných funkcí je jejich neprodukční účel zaměřený na zvyšování ekologické stability krajiny. V podmíněně přípustném využití je především zpřesněn režim ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona, a to nastavením podmínek pro umístění staveb pro lesnictví a cestovní ruch. Velmi často konfliktní problematika umísťování oplocení ve volné krajině je regulována odkazem na komplexní pravidla obsažená v kap. E.4 závazné části ÚP Luštěnice týkající se prostupnosti krajiny.

#### *Odůvodnění prostorové regulace*

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

### **Plochy smíšené nezastavěného území – sady a záhumenní zahrady (NSs)**

#### *Odůvodnění plošné regulace*

Tyto plochy mají specifický účel. Jsou vymezeny ve vazbě na zastavěné území sídla Luštěnice, přičemž jejich hlavní funkce zůstává zemědělská. Charakter těchto ploch by se měl nicméně odlišovat od profesionální zemědělské produkce svým měřítkem. Předpokládá se v nich zemědělská činnost charakteru samozásobitelství. Ať už navázaná na sousední rodinné domy, nebo v podobě samostatných zahrádek, pastvin či sadů. Tato koncepce navazuje na historickou strukturu venkovských sídel, kdy se za obytnými staveními vyskytoval pás tzv. záhumenních zahrad určených právě pro tento typ samozásobitelského hospodaření. V současné době se způsob života pochopitelně výrazně proměnil a samozásobitelská zemědělská činnost výrazně ztratila na svém významu. O to více mohou tyto zelené pásy ale naplňovat související funkce. Především jde o poskytnutí prostoru pro rekreaci na soukromých pozemcích obvykle spjatou s drobnou zemědělskou činností. Zároveň jde také o urbanistické a kompoziční důvody, kdy tento pás zajistí odstup intenzivně obdělávaných zemědělských ploch od obytných stavení a umožní obalení sídel vzrostlou zelení ve formě sadů a zahrad. Tím výrazně zlepší klimatické a estetické vlastnosti sídla.

### *Odůvodnění prostorové regulace*

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

#### **Koridor dopravy silniční (DS.k)**

##### *Odůvodnění plošné regulace*

Monofunkční regulace zaměřená na umístění liniových staveb pro silniční dopravu a staveb souvisejících v rámci koridoru.

##### *Odůvodnění prostorové regulace*

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

#### **Koridor dopravy železniční (DZ.k)**

##### *Odůvodnění plošné regulace*

Monofunkční regulace zaměřená na umístění liniových staveb pro železniční dopravu a staveb souvisejících v rámci koridoru.

##### *Odůvodnění prostorové regulace*

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

#### **Koridor cyklistické dopravy (DC.k)**

##### *Odůvodnění plošné regulace*

Monofunkční regulace zaměřená na umístění liniových staveb pro cyklistickou a pěší dopravu a staveb souvisejících v rámci koridoru.

##### *Odůvodnění prostorové regulace*

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

#### **Koridor technické infrastruktury (TI.k)**

##### *Odůvodnění plošné regulace*

Monofunkční regulace zaměřená na umístění liniových staveb pro technickou infrastrukturu a staveb souvisejících v rámci koridoru.

##### *Odůvodnění prostorové regulace*

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

## **Pravidla aplikace podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití**

### **k § F03**

Ustanovení deklarující obecný princip regulace územně plánovací dokumentací, která působí **pouze do budoucna, pro futuro**, nikoliv zpětně. Tento princip byl potvrzen judikaturou správních soudů (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 2 As 96/2008 – 17a, 5 Ao 6/2010 – 65 ad.), uplatňuje se jak na plošnou, tak prostorovou regulaci.

V měřítku zpracování ÚP není možné nastavit regulaci tak, aby přesně odpovídala všem možným odchylkám reálně existujícím v území. Regulace je nastavena v plochách, jejichž minimální rozloha je ve standardních případech stanovena ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. na 2 000 m<sup>2</sup>. Pokud má být zachována přehlednost a srozumitelnost ÚP, je třeba v rámci regulace jednotlivé plochy agregovat a stanovit na ně společné regulativy. Tím samozřejmě může

dojít k tomu, že určité odchylky nejsou v regulaci potvrzeny, regulace tedy nerespektuje existující stav. Taková situace není chybou ÚP, právě vzhledem k tomuto základnímu principu jeho působení, a to pouze do budoucna.

Princip působení ÚP pouze do budoucna je v ÚP Luštěnice zpřesněn jak pro plošnou, tak pro prostorovou regulaci. Toto zpřesnění je postaveno na obdobné logice – stávající využití či prostorové parametry staveb, které jsou v rozporu s regulací, jsou i nadále respektovány. Přípustné jsou i změny staveb a stavební úpravy (popř. změny využití staveb), pokud není odchylka od regulace takovými stavbami či změnami staveb zvyšována.

---

#### k § F04

Z definice **drobných doplňkových staveb** provedené v ustanovení § 001 vyplývá, že jejich využití je odlišné od využití staveb hlavních. Toto využití má ovšem se stanoveným hlavním využitím ploch úzkou souvislost. V tomto ustanovení je tak potvrzeno, že tyto úzce související aktivity navázané na drobné doplňkové stavby jsou v zastavěném území a všech zastavitelných plochách obecně přípustné.

---

#### k § F05

Ustanovení výškové regulace je nutno vykládat v kontextu výkladu termínů nadzemní podlaží, podkroví a původní terén definovaných ve výkladu pojmů ÚP Luštěnice.

Důvodem pro volbu **maximální výšky zástavby** jako nástroje výškové regulace je podrobnost zpracování ÚP a zejména zaměření ÚP na zástavbu jako celek, nikoli na jednotlivé stavby a jejich hmotové a architektonické řešení. ÚP proto nereguluje výšku jednotlivých částí staveb, jako je tomu typicky u regulačních plánů, které zpravidla kromě absolutní výšky staveb regulují rovněž například výšku hlavní římsy apod. Omezení výšky zástavby od původního terénu v ÚP v principu nad celým zastavěným územím a zastavitelnými plochami jako celkem vyváří pomyslnou „plachtu“, kterou stavby pod ní nesmí překročit. Je tak vytvořen základní výškový rámec pro novou zástavbu.

---

#### k § F06

Ve sklonitém terénu nastávají mnohdy obtíže s aplikací výškové regulace. Stavby, jejichž průčelí směrem k veřejnému prostranství splňuje požadavky na dodržení žádoucí struktury zástavby, mohou směrem se svažujícím se pozemkem nabrat větší výšku. Takové navýšení stavby obvykle není závadné, pokud je skutečně vyvoláno umístěním stavby ve svahu. Toto pravidlo právě na tyto situace pamatuje, přičemž ovšem zdůrazňuje dva zásadní požadavky pro akceptování takového navýšení: 1) směrem k veřejnému prostranství stavba výškovou regulaci splňuje, 2) navýšení v ostatních směrech nesmí být umělé, musí odpovídat intenzitě klesání pozemku.

---

#### k § F07

Pro přesnější aplikaci výškové regulace ve vybraných plochách je použito jak regulace absolutní výšky staveb v metrech, tak **regulace počtu podlaží**. Výšková regulace pouze pomocí určení maximálního počtu nadzemních podlaží je zcela nevhodná, a proto není v ÚP Luštěnice použita. Jejím rizikem je absence stanovení výšky podlaží, které může být libovolně vysoké a stavby tak de facto nejsou vůbec výškově regulovány. Oproti tomu stanovení výškové regulace pouze v metrech by umožnilo umístění objektů se zcela cizorodým výrazem v kontextu ploch, kde je regulace podlažnosti stanovena. Typicky jde o plochy se zástavbou rodinnými domy, ve kterých by výrazně navýšené podlaží tvořící jednotlivou hmotu objektu působilo rušivě.

Kombinace výškové regulace pomocí výšky zástavy v metrech a pomocí podlažnosti je použita ve všech případech, kdy je nutné prostřednictvím výškové regulace ochránit nějakou specifickou hodnotu či charakter zástavby (typicky přízemní stavby se šikmou střechou atp.).

---

#### k § F08

Jde o stejný princip odchylky od regulace, jaký je popsán pod § F06.

---

#### k § F09

Pravidlo, které omezuje aplikaci odchylek od výškové regulace stanovených v § F06 a § F08. V nahuštěné zástavbě, organicky rostlé ve sklonitém terénu, je třeba při umístění staveb dodržet princip ohleduplnosti vůči sousedním stavbám. Pokud by umístění stavby ve sklonitém terénu vedlo k tomu, že taková stavba by svou zadní či boční hranou výrazně převyšovala sousední stavby v těsné blízkosti, vedlo by to ke konfliktní situaci. Sousední stavba by trpěla přílišným zastíněním, zacloněním výhledu, nastal by tak disharmonický vztah obou staveb, který je v měřítku drobné zástavby na menších obcích obzvláště rušivý. Odstup 7 m jako limit pro určení takto stíněných podmínek je odvozen od

§ 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., který reguluje vzájemné odstupy staveb. Z tohoto ustanovení jsou možné výjimky, které mohou být v případě rostlé venkovské zástavby dokonce žádoucí. Nicméně jak je popsáno výše, u takto blízko sebe umístěných staveb je třeba zamezit výrazné odchylce u výšky staveb.

---

#### k § F10

Z výškové regulace jsou vyloučena zařízení, které nevytvářejí hmotově výrazné objemy, jsou zpravidla tyčového charakteru či charakteru drobných a malých technologických zařízení často nestavební povahy, a v celkovém působení zástavby se v podstatě neuplatňují.

Důvodem pro vyloučení věží kostelů a obdobných sakrálních staveb, jakož i věží významných budov veřejného občanského vybavení z výškové regulace, je symbolický význam těchto druhů staveb, přičemž daný symbolický význam je ve struktuře zástavby typicky vyjádřený vedle hmotnějšího objemu stavby také věží, jejíž výška obvykle výrazně přesahuje výšku okolní zástavby. Protože se vyluka z výškové regulace týká výhradně omezeného spektra staveb, ve většině případů pak staveb pod veřejnou kontrolou, není nutné stanovovat jakékoli taxativní výškové omezení věží.

---

#### k § F11

Odůvodnění principu působení regulace do budoucna je provedeno komplexně pod ustanovením § F03 výše ↑.

---

#### k § F12

Jsou nastavena specifická pravidla, která se vztahují na konkrétně vymezená místa, kde je z urbanistického hlediska oprávněné vytvářet výškové dominanty.

---

#### k § F13

Pravidlo, které napomáhá správné aplikaci regulativů vztažených na celou plochu v situacích, kdy je rozhodováno o výstavbě na pozemku tvořícího pouze menší část plochy.

---

#### k § F14

Odůvodnění principu působení regulace do budoucna je provedeno komplexně pod ustanovením § F03 výše ↑.

## Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

### Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

---

#### k §§ G01 – G02

#### Souhrnné odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny v souladu s § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona. Jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, jsou vymezeny stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce, tj. zejména navržené plochy a koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu.

V souladu s § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

## Odůvodnění vymezení jednotlivých ploch veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

| kód                            | důvod vymezení<br>specifikace veřejného zájmu  |
|--------------------------------|--|
| <b>DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA</b> |  |
| VD01                           | Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C10 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků.<br>Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.               |
| VD02                           | Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C10 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků.<br>Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.               |
| VD03                           | Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C10 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků.<br>Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.               |
| VD04                           | Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C10 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků.<br>Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.               |
| VD05                           | Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C10 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků.<br>Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.               |
| VD06                           | Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C10 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků.<br>Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.               |
| VD07                           | Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C10 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků.<br>Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.               |
| VD08                           | Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C10 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků.<br>Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.               |
| VD09                           | Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C10 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu, konkrétně v zajištění dopravního napojení nových ploch změn pro bydlení přímo na nadřazenou komunikační síť, konkrétně přímo na silnici I/38.<br>Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. |



| kód  | důvod vymezení<br>specifikace veřejného zájmu   |
|------|---|
| VD10 | Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C10 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu, konkrétně v zajištění dopravního napojení nových ploch změn pro bydlení přímo na nadřazenou komunikační síť, konkrétně přímo na silnici II/275.<br>Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.                                      |
| VD11 | Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C10 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu, konkrétně v zajištění dopravní obsluhy a dopravního napojení nových ploch změn pro bydlení.<br>Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.  |
| VD12 | Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C10 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu, konkrétně v zajištění dopravní obsluhy a dopravního napojení nových ploch změn pro bydlení.<br>Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.  |
| VD13 | Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C10 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu, konkrétně v zajištění dopravní obsluhy a dopravního napojení nových ploch změn pro bydlení.<br>Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.  |
| VD14 | Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C10 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu, konkrétně v zajištění dopravního napojení nových ploch změn pro bydlení přímo na nadřazenou komunikační síť, konkrétně přímo na silnici I/38.<br>Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.  |
| VD15 | Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C10 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu, konkrétně v zajištění dopravní obsluhy a dopravního napojení nových ploch změn pro bydlení.<br>Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.  |
| VD16 | Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C10 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu, konkrétně v zajištění dopravní obsluhy a dopravního napojení nových ploch změn pro sport v Zelené a plochy přestavby občanského vybavení na severním okraji sousední obce Smilovice.<br>Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. |
| VD17 | Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C12 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury nadmístního významu pro přeložku silnice II/275 podél železniční tratě č. 071 jako součást navrhovaného mimoúrovňového křížení silnice II/275 s železniční tratí č. 071.<br>Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.                               |

### Odůvodnění vymezení jednotlivých koridorů veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

| kód                            | důvod vymezení<br>specifikace veřejného zájmu  |
|--------------------------------|--|
| <b>DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA</b> |  |
| VD.k01                         | Komplexní odůvodnění vymezení koridoru je provedeno v odůvodnění ustanovení § C19 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury nadmístního významu pro odvedení individuální automobilové dopravy z centra sídla Luštěnice a zlepšení průjezdnosti území obce pro automobilovou dopravu.<br>Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. |

| <i>kód</i> | <i>důvod vymezení<br/>specifikace veřejného zájmu</i>   |
|------------|---|
| VD.k02     | Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C19 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu, konkrétně v zajištění dopravní obsluhy a dopravního napojení výrobního areálu v sídle Zelená na silnici II/275. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.   |
| VD.k10     | Komplexní odůvodnění vymezení koridoru je provedeno v odůvodnění ustanovení § C19 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury nadmístního významu pro zvýšení kapacity železniční tratě č. 071 Nymburk – Mladá Boleslav zdvoukolejněním a zvýšením traťové rychlosti. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.   |
| VD.k20     | Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C19 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení prostupnosti volné krajiny a propojení obytných sídel Luštěnice a Zelená pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přílehlých zemědělských pozemků. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. |

#### TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

|        |  |
|--------|--|
| VT.k01 | Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C20 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné technické infrastruktury místního významu pro zlepšení podmínek odkanalizování území a následného čištění odpadních vod. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. |
| VT.k02 | Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C20 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné technické infrastruktury místního významu pro zlepšení podmínek odkanalizování území a následného čištění odpadních vod. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. |

### Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

#### k § G03

#### Souhrnné odůvodnění vymezení veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena v souladu s § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona. Jako veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit, jsou vymezena opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji anebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, tj. zejména navržený územní systém ekologické stability.

V souladu s § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jde-li o 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.

ÚP Luštěnice vymezuje jako veřejně prospěšná opatření plochy změn v krajině vymezené pro dotvoření prvků územního systému ekologické stability na parametry zajišťující jejich úplnou funkčnost.

#### Odůvodnění vymezení jednotlivých veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

| <i>kód</i>  | <i>důvod vymezení<br/>specifikace veřejného zájmu</i>  |
|---|--|
| <b>ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY</b> |  |
| VU01  | Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C17 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. |





| kód  | důvod vymezení<br>specifikace veřejného zájmu  |
|------|--|
| VU34 | Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C17 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. |
| VU35 | Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C17 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. |
| VU36 | Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C17 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. |

## k § G04

Pravidlo je formulováno ve vazbě na ustanovení § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona o stavbách pro veřejnou infrastrukturu (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství) určených k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu.

V rámci projektové a realizační přípravy veřejně prospěšných staveb a opatření může vyvstat potřeba realizace staveb a opatření vytvářejících podmínky pro následnou realizaci výše uvedených veřejně prospěšných staveb a opatření; důvodem stanovení ustanovení je nemožnost předjímat takové situace a specifikovat je v rámci vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.

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

### k § H01

V rámci řešení ÚP Luštěnice nebyla shledána potřeba využít institutu VPS, pro které lze uplatnit předkupní právo. Pro liniové stavby dopravních komunikací je výhodnější institut vyvlastnění, který není tak administrativně náročný a umožňuje získání pozemků v okamžiku, kdy se obec rozhodne pro realizaci záměru.

### k § H02

#### Souhrnné odůvodnění vymezení veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo

Institut předkupního práva pro vymezená veřejná prostranství je zakotven v § 101 stavebního zákona. V rámci řešení ÚP Luštěnice byl využit institut předkupního práva pro jednu nově navrženou plochu veřejného prostranství. Využití tohoto institutu je souhrnně odůvodněno strategickým zájmem obce o získání dotčených pozemků a efektivnější možnost údržby a rozvoje těchto veřejných prostranství.

#### Odůvodnění jednotlivých veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo

| kód  | důvod vymezení   |
|------|--|
| PP01 | Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C10 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění optimální dostupnosti dostatečné výměry ploch veřejných prostranství pro potřebu každodenní rekreace obyvatel obce z ploch bydlení a humanizaci historické návsi obytného sídla Luštěnice po přeložení silnice I/38 mimo sídlo. |



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

---

### k § I01

Stanovení kompenzačních opatření vyplývá z § 50 odst. 6 stavebního zákona a § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

Kompenzační opatření stanoví příslušný orgán ochrany přírody v případě významného negativního vlivu na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných ZÚR z hlediska těchto vlivů.

Krajský úřad Středočeského kraje jakožto příslušný orgán konstatoval v rámci projednání zadání ÚP Luštěnice, že **lze vyloučit významný vliv** upraveného návrhu Zadání územního plánu Luštěnice samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti náležící do gesce Krajského úřadu. Podrobně odůvodněno viz kap. C tohoto Odůvodnění. ↑ Z toho důvodu nejsou kompenzační opatření stanovena.

## Stanovení pořadí změn v území

---

### k § J01

S cílem zajištění logického postupu výstavby a s cílem eliminace nežádoucí nekoordinované rozestavěnosti v plošně nejrozsáhlejším souboru ploch změn bydlení 003a-P, 003b-Z a 004-Z na okraji sídla Luštěnice je pro předmětné plochy stanovena etapizace, přičemž výstavba v plochách 003a-P a 003b-Z je podmíněna předchozím zastavěním zastavitelné plochy 004-Z.

## H. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vyhodnocení je provedeno na základě § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona, dle něhož musí být územní plán přezkoumán z pohledu vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Vyhodnocení je pro účely ÚP Luštěnice provedeno na základě komplexní metody, ve které je srovnána potřeba ploch pro jednotlivé způsoby využití a kapacita území pro každý ze způsobů využití, pro který jsou v ÚP Luštěnice vymezeny zastavitelné plochy.

Struktura a metoda vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je u všech druhů ploch následující:

- Vyhodnocení potřeby rozvoje daného způsobu využití** vyjádřeného potřebným počtem nových účelových jednotek (pro bydlení jsou účelovou jednotkou byty, pro plochy výroby jsou účelovou jednotkou pracovní místa apod.).
- Vyhodnocení kapacity území navržené v územním plánu** pro rozvoj daného způsobu využití, vyjádřené v jednotných účelových jednotkách.
- Porovnání vyhodnocené potřeby rozvoje daného způsobu využití a vyhodnocené kapacity území pro rozvoj daného způsobu využití dle územního plánu.** Obě hodnoty by se měly co nejvíce vzájemně blížit. Absolutní shoda není vyžadována, není však možné akceptovat ani zásadní rozdíl obou hodnot.



Kapacita území pro daný způsob využití vždy sestává ze součtu následujících kapacit ploch vhodných pro rozvoj daného způsobu využití:

- Kapacita zastavěného území**
  - kapacita stabilizovaných ploch s potenciálem zahuštění zástavby pro daný způsob využití** = nezastavěné malé proluky vymezené jako součást stabilizovaných ploch, změny dokončených staveb (nástavby, přístavby, stavební úpravy), náhrada existujících staveb novými s vyšší intenzitou využití,
  - kapacita velkých proluk** vymezených jako plochy přestavby (P),
  - kapacita ploch brownfields** vymezených jako plochy přestavby (P).
- Kapacita zastavitelných ploch (Z)**

### H.1. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení

#### H.1.1 Vyhodnocení celkové potřeby nových bytů

Územní plán má vytvořit potenciál pro výstavbu nových bytů pro místní obyvatele a případně také pro vnější příchozí (migranty). Potřeba nových bytů pro místní obyvatele může přitom pramenit ze dvou důvodů: Potřeba bytů vyplývající z demografického vývoje obyvatelstva dané obce a potřeba bytů vyplývající z trendu zvyšování kvality bydlení.

Celková potřeba bytů v obci je tak vyvolána vždy třemi základními potřebami:

- vnitřní potřeba nových bytů** = potřeba bytů pro uspokojení místních obyvatel vyplývající z demografického vývoje obce
- vnitřní poptávka po nových bytech** = poptávka po bytech pro uspokojení místních obyvatel vyplývající z jejich snahy zvyšovat si vlastní kvalitu bydlení na území obce, kde žijí
- vnější poptávka po nových bytech** = poptávka po bytech od lidí mimo okruh místních obyvatel s vidinou přistěhování se do obce.

### H.1.1.1 Vyhodnocení vnitřní potřeby nových bytů

Územní plán by měl primárně řešit vnitřní potřebu místních obyvatel, konkrétně dorůstajících potomků místních obyvatel. Lidé mají právo žít v obci, ve které se narodili. Jde o významné humanistické východisko pro tvorbu každého územního plánu související se sociálním pilířem udržitelného rozvoje území, konkrétně s posilováním sociální soudržnosti komunity obyvatel obce.

**Vnitřní potřeba bytů** se primárně odvozuje z demografického vývoje v obci. Ten je určen přirozenou měnou obyvatelstva, tedy počtem zemřelých a nově narozených.

To, jak mohou být mladí obyvatelé obce úspěšní při hledání bytu, je taktéž ovlivněno **odpadem bytů**. Tento odpad bytů se vyhodnocuje v dalším kroku, přičemž pro výslednou celkovou potřebu se hodnota odvozená z demografického vývoje a hodnota odpadu bytů sčítají.

### Vyhodnocení základní vnitřní potřeby nových bytů

Výpočet je proveden na základě tohoto vzorce:

$$\text{základní vnitřní potřeba nových bytů} = \frac{\text{počet mladých 10 až 24 let}}{\text{počet seniorů 65+ let}}$$

|   |   |   |
|---|---|---|
| 2 | - | 2 |
|---|---|---|

- počet mladých 10 až 24 let: 373
- počet seniorů 65+ let: 304

(údaje k 31. 12. 2019, zdroj: ČSÚ)

### Základní vnitřní potřeba bytů: **+ 35 bytů**

→ Poměrně intenzivní výstavba v obci (především v sídle Zelená) po roce 2000 přivedla na území obce pravděpodobně velké množství mladších rodin. Oproti obvyklému stavu v menších venkovských obcích, kde převažují starší obyvatelé, je tak vnitřní potřeba po nových bytech poměrně vysoká.

### Vyhodnocení odpadu bytů

#### 1. konverze bytů na rekreační využití

Byty neobydlené dle SLDB 2001: 168

Byty neobydlené dle SLDB 2011: 160

→ Trend je nulový, faktor odpadu bytů za účelem jejich rekreačního využívání není třeba zohlednit.

#### 2. zástavba nevyhovující platné legislativě

V rámci zpracování ÚP Luštěnice nebyly identifikovány na území obce žádné lokality, ve kterých by se nacházela obytná zástavba ve střetu s platnou legislativou, a tudíž by byla navržena k relokaci.

#### 3. zástavba vyhodnocená jako nevyhovující z urbanistických důvodů

V rámci zpracování ÚP Luštěnice nebyly identifikovány na území obce žádné lokality, ve kterých by se nacházela obytná zástavba v natolik urbanisticky nevhodných lokalitách, aby byla navržena jejich relokace.

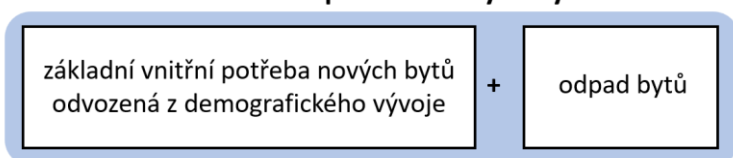
#### 4. demolice bytů vynucené plánovanými investicemi

V rámci zpracování ÚP Luštěnice nebyly navrženy žádné záměry na rozvoj území, které by vyvolaly nutnost demolice stávajících obytných staveb.

### Odpad bytů: **0 bytů**

## Stanovení celkové vnitřní potřeby nových bytů

### celková vnitřní potřeba nových bytů



- základní vnitřní potřeba bytů: + 35 bytů
- odpad bytů: 0 bytů

**Celková vnitřní potřeba nových bytů: + 35 bytů**

### H.1.1.2 Vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech

Vnitřní poptávka po nových bytech je vyvolána snahou obyvatel obce o zvýšení kvality bydlení, a to na území obce, kde žijí v kvalitativně jim nevyhovujících bytech. Kvalita bydlení sestává ze dvou faktorů. Prvním je struktura bytového fondu daná poměrem bytů v bytových a rodinných domech, druhým je obsazenost bytů. Oba faktory se ve svém působení navzájem prolínají, nicméně v rámci stanovení metodického postupu k vyhodnocení vnitřní poptávky po bytech lze definovat dva kroky, kterými je možné tyto faktory kvantifikovat:

1. **Porovnání struktury bytového fondu** v rámci stejné velikostní skupiny obcí.
2. Namodelování trendu **snížování obsazenosti bytů** do budoucna.

### Porovnání struktury bytového fondu

Při vyhodnocení struktury bytového fondu v obci lze primárně vycházet z **podílu osob žijících v bytech v rodinných a bytových domech**. Právě stěhování osob z bytových domů do rodinných domů s cílem zlepšit kvalitu vlastního bydlení je nejvýznamnějším faktorem, který vyvolává potřebu vymezení zastavitelných ploch, neboť plochy pro bydlení v rodinných domech mají násobně nižší hustotu zastavění než plochy pro bydlení v bytových domech.

Dle SLDB 2011 platí pro obec Luštěnice následující data:

- počet osob v obydlených bytech celkem: 2 118
- počet osob v obydlených bytech v rodinných domech: 977
- podíl osob v rodinných domech: 46,13 %
- srovnání s odpovídající velikostní skupinou obcí:

| velikostní skupina obce       | podíl osob žijících v rodinných domech (v %) |
|-------------------------------|--|
| 1 000 – 1 999 obyvatel        | 82,61  |
| <b>2 000 – 4 999 obyvatel</b> | <b>68,57</b>                                 |
| 5 000 – 9 999 obyvatel        | 54,25  |

→ Podíl obyvatel v rodinných domech je v rámci odpovídající velikostní skupiny obcí u Luštěnic výrazně menší. Je tak legitimní, aby územní plán vytvořil podmínky pro přestěhování určitého počtu obyvatel z bytových domů do rodinných domů, a to v takovém poměru, který je standardní u srovnatelně velkých obcí. Tím ochrání územní plán obec před rizikem stěhování stávajících obyvatel do obcí, které takové plochy mohou nabídnout.

Výrazně odchylná hodnota u obce Luštěnice je z velké části dána zástavbou kapacitními bytovými (panelovými) domy v sídle Zelená. Tyto panelové domy mají cca 260 bytů, dalších 12 menších bytových domů bylo po roce 2000 postaveno na druhém konci sídla Zelená. Tak vysoký podíl obyvatel žijících v bytových domech je na obec velikosti Luštěnic výrazně odchylný.

Pro stanovení počtu obyvatel k přestěhování do rodinných domů jsou zohledněny následující faktory:

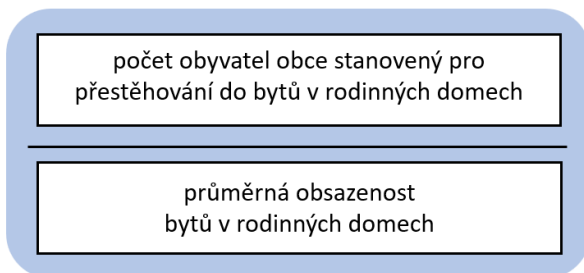
- **Přesný počet obyvatel:** Počet osob v obydlených bytech v Dětrichově 2 118 se nachází těsně nad spodní hranici odpovídajícího intervalu 2 000 – 4 999 obyvatel. Korekce výchozí hodnoty 68,57 % je tak provedena nahoru, směrem k vyšší hodnotě odpovídající menším obcím, a to na 75 %.

- **Ekonomická síla obyvatel obce a rozvojová atraktivita obce:** V případě obce Luštěnice je ekonomická síla obyvatel na mírně nadprůměrné úrovni. Nejedná se o venkovskou periferní obce, především vazba na Mladou Boleslav jakožto silné pracovní centrum zvyšuje likviditu bytů v obci. Možnost jejich prodeje či pronájmu tak bude zvyšovat možnosti obyvatel obce, jak financovat nové bydlení. Korekce výchozí hodnoty je tak dále navýšena až na 80 %.
- **Tempo zvyšování kvality bydlení:** Tento faktor zohledňuje, zda je reálné v návrhovém období územního plánu dosáhnout dorovnání kvality bytového fondu. Obvyklé návrhové období územního plánu je 15 let.

Za posledních 20 let (2000 – 2019) se v obci postavilo 168 nových bytů, 49 z nich v bytových domech. Bytový fond má v tuto chvíli tak vysoký podíl bytů v bytových domech, že je nerealistické v průběhu návrhového období ÚP Luštěnice očekávat naprosté dorovnání standardu ČR u srovnatelně velkých obcí. Ze stávajícího podílu 46,13 % obyvatel v rodinných domech je tak nastaven předpokládaný podíl na konci návrhového období ÚP Luštěnice 60 %. Takové tempo nevyvolá riziko, že byty ve stávajících bytových domech zůstanou neobydlené (viz dále).

Samotný výpočet potřeby nových bytů tak bude vycházet z následujícího vzorce:

#### vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu



- počet osob v obydlých bytech celkem: 2 118
- podíl osob stanovených pro přestěhování do bytů v rodinných domech: 14 %
- počet osob stanovených pro přestěhování do bytů v rodinných domech: 297
- průměrná obsazenost bytů v rodinných domech v ČR: 2,8 osoby/byt

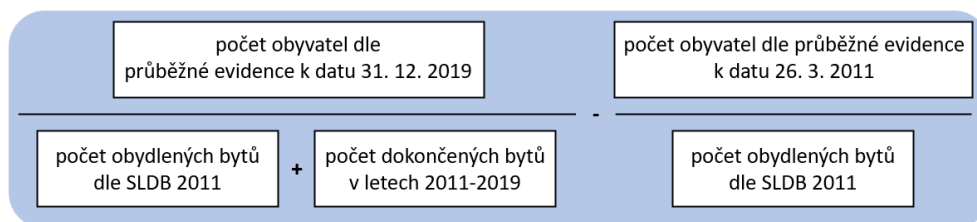
**Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu: + 106 bytů**

#### Vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů

Data o kvalitě bytového fondu (velikost bytů a jejich obsazenost) jsou v současnosti dostupná jen ze SLDB 2011, jsou tedy poměrně stará. Při plánování s výhledem na 15 let do budoucna tak vzniká nyní prostor 25 let (2011 – 2036), ve kterém je třeba zohlednit vývoj obsazenosti bytů. Východiskem pro tuto operaci bude vývoj obsazenosti bytů od roku 2011 do roku 2019.

Výpočet dosavadního trendu obsazenosti bytů v letech 2011 – 2019 se provede dle následujícího vzorečku:

#### dosavadní vývoj obsazenosti bytů



- počet obydlých bytů dle SLDB 2011: 884
- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 26. 3. 2011: 2 128
- počet dokončených bytů v letech 2011 – 2019: 34
- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 31. 12. 2019: 2 212

Obsazenost bytů 2019: 2,41



Obsazenost bytů 2011: 2,41

→ Obsazenost bytů se v obci za poslední roky nemění. Poměrně nízkou obsazenost bytů danou vysokým podílem bytů v bytových domech ovlivňují v obci zřejmě dva protichůdné trendy. Jedním je obecný trend obsazenosti bytů platný v celé ČR, druhým je zvyšování podílu osob v rodinných domech, spojený zřejmě s trendem stěhování rodin s dětmi do obce. Jelikož je v předchozím kroku spočtena potřeba spojená s udržení dosavadního trendu navýšování podílu osob v rodinných domech, lze dosavadní vývoj obsazenosti bytů (tedy nulový) předpokládat i do budoucna.

**Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající ze snižování obsazenosti bytů: + 0 bytů**

### **Výsledný výpočet vnitřní poptávky po nových bytech**

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu: + 106 bytů

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající ze snižování obsazenosti bytů: + 0 bytů

→ Na základě uspokojení potřeby po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu budou uvolňovány byty v bytových domech. Počet osob stanovených pro přestěhování do bytů v rodinných domech je 297. Obsazenost bytů v bytových domech v Luštěnicích je dána podílem počtu osob v bytových domech a počtu bytů v bytových domech:

- počet osob v bytech v bytových domech dle SLDB 2011: 1 141
- počet obydlených bytů v bytových domech dle SLDB 2011: 527
- obsazenost bytů v bytových domech: 2,17

Počet uvolněných bytů v bytových domech je tak dán podílem 297 osob stanovených k přestěhování do rodinných domů a obsazeností 2,17 osoby/byt = 137 bytů.

**Celková vnitřní poptávka po nových bytech v rodinných domech: + 106 bytů**

**Počet uvolněných bytů v bytových domech: - 137 bytů**

### **H.1.1.3 Vyhodnocení vnější poptávky po bytech**

#### **Vyhodnocení dosavadního vývoje migrace**

Vnější poptávka po bytech je **generovaná zájemci o bydlení v dané obci, mimo obyvatele dané obce**. Tedy lidmi, kteří mají zájem se v dané obci usadit a bydlet zde na trvalo. Vnější poptávka po bytech je dána primárně atraktivitou dané obce pro bydlení, zejména pak polohovým potenciálem vůči centrům osídlení a pracovištním centrům.

Míra uspokojení vnější poptávky je **plně na zvážení politického vedení obce**. V atraktivních obcích v zázemí velkých měst může být vnější poptávka setrvalá, nicméně to neznamená, že je nutné těmto podnětům plně vyhovět. V tomto kroku je tak nejprve vyhodnocena výchozí hodnota odvozená z dosavadního vývoje migrace, nicméně v navazujících krocích je možné tuto hodnotu korigovat na základě vyhodnocení urbanistických souvislostí (tzv. **urbanistický korektiv**). V kap. H.1.1.4 je pak prostor na zcela autonomní politickou korekci výsledné hodnoty, a to v souvislosti s vyhodnocením celkové potřeby bytů.

Základní struktura vyhodnocení vnější poptávky je tak navržena v následujících krocích:

1. **dosavadní vývoj migrace** = základní východisko pro výpočet poptávky po nových bytech ze strany migrantů do obce
2. **urbanistický korektiv** = zohlednění faktoru polohy obce v rámci sídelní struktury, faktoru dostupnosti veřejných infrastruktur a faktoru dostupnosti pracovištního centra.

Výchozí výpočet vnější poptávky po bytech je proveden prostou extrapolací dosavadního tempa migrace do obce za posledních 15 let na příštích 15 let. Analyzované období by mělo být dostatečně dlouhé, aby nebylo zkresleno momentálními ekonomickými výkyvy způsobenými náhlými krizemi či střídáním střednědobých (tzv. Juglarových) ekonomických cyklů (recese vs. konjunktura), jejichž standardní délka je cca 7 – 11 let.

Počet předpokládaných přistěhovaných osob je na byty převeden vydělením předpokládanou obsazeností bytů ke konci návrhového období (viz výše krok H.1.1.2).

- přírůstek / úbytek stěhování 2004 – 2019: 614
- předpokládaná obsazenost bytů: 2,41

**Výchozí výpočet vnější poptávky po nových bytech: + 255 bytů**

### Urbanistický korektiv – faktor polohy obce v rámci sídelní struktury

Vyhodnocení tohoto faktoru je provedeno na základě jediného ukazatele, a to zařazením či nezařazením obce do **rozvojové oblasti vymezené v zásadách územního rozvoje kraje**. Obec Luštěnice není zařazena do rozvojové oblasti vymezené v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, korekce tak není provedena.

### Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti veřejných infrastruktur

Tento korektiv ovlivňuje výše vypočtenou potřebu odvozenou z dosavadního tempa migrace zvyšovat/snižovat na základě multikriteriální analýzy **stavu a kapacity základních systémů veřejné infrastruktury** v obci.

Vyhodnocení se týká 3 základních systémů veřejné infrastruktury, tak jak je pojem veřejné infrastruktury definován v § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona (položka veřejných prostranství není zohledněna, neboť není z pohledu vymezení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení významná):

1. dopravní infrastruktura,
2. technická infrastruktura,
3. občanské vybavení,

zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.

#### 1. dopravní infrastruktura

Obec Luštěnice se nachází v blízkosti dálnice D10, což jí zajišťuje komfortní spojení na nejbližší a velmi významné pracovištní centrum, město Mladá Boleslav. Cesta osobním automobilem do Mladé Boleslavi trvá pouze 15 min. Přes Luštěnice jsou vedeny do Mladé Boleslavi i přímé autobusové a vlakové linky, průměrně 2 – 3 linky za hodinu.

Výhodné spojení po dálnici D10 mají Luštěnice i na Hlavní město Prahu, a to na okraj, záchytné parkoviště na Černém Mostě cca 25 min. Spojení na Prahu hromadnou dopravou již není tak komfortní, standardně je nutné přestupovat, celková doba cesty se pohybuje kolem 60 – 90 min.

Přímo přes Luštěnice je vedena trasa silnice I. třídy I/38 umožňující rychlé spojení i s dalšími významnějšími centry osídlení, Nymburkem či Poděbrady.

Celkově lze vyhodnotit, že obec má velmi dobré podmínky pro dopravní spojení s významnými centry osídlení a významnými pracovištními centry. Tomu zjevně odpovídá i dynamický růst počtu obyvatel v uplynulých letech. V tomto kroku tak není nutné provádět žádnou korekci.

#### 2. technická infrastruktura

V rámci zpracování ÚP Luštěnice nebyly identifikovány žádné kapacitní limity, kvůli kterým by bylo nutné dosavadní tempo růstu počtu obyvatel korigovat.

#### 3. občanské vybavení

V rámci zpracování ÚP Luštěnice jsou vytvořeny podmínky pro postupné doplňování občanského vybavení, které absentuje především v dynamicky se rozvíjejícím sídle Zelená. Obec je připravena postupně se zvyšující poptávkou po zařízeních občanského vybavení průběžně doplňovat, stav a kapacita občanského vybavení tak nepředstavuje faktor, kvůli kterému by bylo nutné dosavadní tempo rozvoje korigovat.

### Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti pracovištního centra

Tento korektiv je v zásadě vyhodnocen v předchozím kroku, při hodnocení stavu dopravní infrastruktury napojující obec na nejvýznamnější pracovištní centra – především Mladou Boleslav. Mladá Boleslav je pracovištním centrem, které nevykazuje žádné strukturální problémy. Obec Luštěnice je navíc kvalitně napojena i na další doplňková pracovištní centra (Nymburk, Poděbrady a Prahu). Korekce tempa výstavby tudíž nemusí být na základě tohoto faktoru provedena.

#### **H.1.1.4 Výpočet celkové potřeby nových bytů**

Celková potřeba nových bytů je vypočtena součtem výše vypočtených hodnot:

- Celková vnitřní potřeba nových bytů: + 35 bytů
- Celková vnitřní poptávka po nových bytech v rodinných domech: + 106 bytů
- Počet uvolněných bytů v bytových domech: - 137 bytů
- Vnější poptávka po nových bytech: + 255 bytů

V rámci vyhodnocení potřeby nových bytů je legitimní uplatnit **zcela autonomní politický korektiv**. Politické vedení obce může korigovat tuto potřebu směrem dolů, pokud chce utlumit dosavadní tempo rozvoje obce. Právě taková situace nastává v případě obce Luštěnic. Potřeby bytů odvozená z faktoru vnější poptávky odpovídá dosavadnímu dynamickému rozvoji obce – především v sídle Zelená. Právě v tomto sídle je nicméně nutné rozvoj utlumit, zajistit časový prostor pro postupné doplňování občanského vybavení a dotvoření veřejných prostranství v sídle. Z toho důvodu je potřeba bytů pro uspokojení vnější poptávky razantně utlumena, a to na polovinu:

- Politicky redukována vnější poptávka po nových bytech: + 128 bytů

**CELKOVÁ POTŘEBA NOVÝCH BYTŮ: + 132 bytů**

### H.1.2. Vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů

Vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů má dva hlavní kroky. V prvním kroku se vyhodnotí **absolutní výpočtová kapacita území** pro rozvoj bydlení, tedy kapacita odpovídající hypotetickému 100 % využití všech ploch umožňujících dle návrhu územního plánu rozvoj bydlení, a to jak ploch ve stabilizovaném území, tak ploch přestavby a zastavitelných ploch.

Předpoklad 100 % využití ploch určených územním plánem pro rozvoj je však v české územně plánovací praxi nereálný, územní plán totiž nemůže nikdy předjímat, které plochy vymezené v územním plánu budou nakonec v období, pro něž se územní plán pořizuje, skutečně využité. V následujícím kroku je proto výchozí absolutní výpočtová kapacita ploch umožňujících rozvoj bydlení strukturovaným postupem snížena dle **míry pravděpodobnosti jejich skutečného využití**.

#### H.1.2.1. Výpočtová (100 %) kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení

##### Vyhodnocení výpočtové kapacity stabilizovaných ploch

Kapacita stabilizovaných ploch se skládá z těchto dílčích kapacit počtu bytů (vždy při zohlednění prostorové regulace stanovené v návrhu územního plánu):

1. **nezastavěné proluky ve stávající zástavbě** (vymezené jako součást stabilizovaných ploch),
2. **zahuštění stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch** = dostavby/nástavby/přístavby stávající zástavby, vč. vestavby bytů do podkroví atp.

##### Vyhodnocení výpočtové kapacity nezastavěných proluk ve stabilizovaných plochách

V tomto kroku je vyhodnocena kapacita stabilizovaných ploch, a to s ohledem na potenciál využití dílčích proluk v zastavěném území, které nebyly vymezeny jako plochy přestavby.

Kapacita nezastavěných proluk ve stabilizovaných plochách byla zjištěna terénním průzkumem území a kalibrována průzkumem nad aktuální leteckou mapou.

Prolukou ve stávající zástavbě jsou všechny doposud nezastavěné pozemky, popř. pozemky velkých zahrad anebo pozemky natolik plošně malé, že jsou v návrhu územního plánu zahrnuté do stabilizovaných ploch, a které jsou přitom vhodné k nové zástavbě pro stanovený účel. Potenciální kapacitu nezastavěné proluky ve stabilizované ploše je tak možné kvalifikovaně odhadnout dle charakteru a struktury okolní zástavby, resp. dle prostorové regulace stanovené v územním plánu pro plochu s rozdílným způsobem využití, jíž je proluka součástí. Plošně rozsáhlejší proluky vymezené v územním plánu explicitně jako plochy přestavby jsou zahrnuté do kapacity ploch změn.

Toto vyhodnocení je provedeno v *Příloze P.1. Tabulka bilance kapacit ploch přestavby a zastavitelných ploch*. Výsledná výpočtová (100 %) kapacita proluk ve stabilizovaných plochách je stanovena na **+ 21 nových bytů**.

##### Vyhodnocení výpočtové kapacity zahuštěním stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch

V tomto kroku je vyhodnocena kapacita stabilizovaných ploch, a to s ohledem na potenciál případné intenzifikace zástavby v těchto plochách. Zahuštění stávající zástavby se děje výstavbou, kterou jsou prováděny změny stávajících staveb (nástavby, přístavby, rekonstrukce neobydlených prostorů na byt), popř. jsou stávající stavby nahrazeny stavbami s vyšší obytnou kapacitou.

Hlavním východiskem pro vyhodnocení této kapacity je **stávající počet domů** na území obce. Následně je vyhodnoceno, jaký podíl stávajících domů je umístěn v plochách, jejichž **prostorová regulace umožňuje intenzifikaci zástavby** (např. je stanovena výšková regulace umožňující zvýšení stávajících staveb o další podlaží anebo se jedná o stávající domy se šikmou střechou bez využitelného podkroví) a kvalifikovaně odhadnut počet bytů, který by mohl novým využitím šikmé střechy pro vestavbu podkroví anebo nástavbou domu například o další podlaží vzniknout.

V Luštěnicích vykazují potenciál vestavby nových bytů do podkrovní všechny bytové domy v ulici Nová, které mají valbové střechy. S ohledem na konstrukční omezení nelze očekávat realizaci nástaveb na panelových domech v Zelené ani na bodových bytových domech v ulici Sportovní a ani na bytových domech v Zelené. Potenciál zvýšení o patro vykazují dnes přízemní rodinné domy v plochách SV, potenciál vestavby podkrovní vykazují cca polovina všech rodinných domů v obci dle SLDB 2011 (u novějších rodinných domů postavených v uplynulých 10 letech nelze s ohledem na novost domů předpokládat jakékoli stavební zásahy, ani vestavby podkrovní).

Toto vyhodnocení je provedeno v Příloze P.1. *Tabulka bilance kapacit ploch přestavby a zastavitelných ploch*. Výsledná výpočtová (100 %) kapacita stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch je stanovena na **+ 252 nových bytů**.

### Vyhodnocení výpočtové kapacity ploch změn = ploch přestavby a zastavitelných ploch

Vyhodnocení výpočtové kapacity ploch změn se vztahuje na všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby vymezené v ÚP Luštěnice.

Výpočtová kapacita zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených v územním plánu je dána následujícími faktory:

1. plošná výměra,
2. plošná a prostorová regulace stanovená v územním plánu.

Hodnoty vstupních parametrů výpočtu kapacit ploch přestavby a zastavitelných ploch vymezených v ÚP Luštěnice pro jednotlivé způsoby využití jsou stanoveny na základě analyzovaných trendů jednotlivých funkčních složek území (např. velikost pozemku pro rodinný dům, vývoj celkové plochy bytové jednotky, obydlenost bytové jednotky apod.) nebo kvalifikovaným odhadem na základě předpokládaného nejpravděpodobnějšího možného způsobu zastavění (intenzita zastavění, charakter zástavby, výška zástavby), který odpovídá stanovenému způsobu využití plochy a stanovenému cílovému prostorovému uspořádání plochy stanovenému v ÚP Luštěnice (podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, maximální výška zástavby, typy struktury zástavby). Některé (zejména menší) plochy jsou bilancovány pomocí kvalifikovaného odhadu nejčastěji na základě existující parcelace.

Toto vyhodnocení je provedeno v Příloze P.1. *Tabulka bilance kapacit ploch přestavby a zastavitelných ploch*. Výsledná výpočtová (100 %) kapacita ploch přestavby a zastavitelných ploch je stanovena na **+ 285 nových bytů**.

### Vyhodnocení celkové výpočtové kapacity území pro rozvoj bydlení

Celková výpočtová (100 %) kapacita území pro rozvoj bydlení je součtem výpočtové kapacity nezastavěných ploch ve stabilizovaných plochách, výpočtové kapacity zahuštěním stávající zástavby a výpočtové kapacity ploch změn:

|   |                   |
|---|-------------------|
| výpočtová (100 %) kapacita proluk ve stabilizovaných plochách je stanovena na | + 21 nových bytů  |
| výpočtová (100 %) kapacita stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch   | + 252 nových bytů |
| <u>výpočtová (100 %) kapacita ploch přestavby a zastavitelných ploch:</u>     | <u>+ 185 bytů</u> |
| <b>celkem:</b>  | <b>+ 558 bytů</b> |

#### H.1.2.2. Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených pro rozvoj bydlení

Výpočtovou kapacitu území pro rozvoj bydlení, která počítá se zcela hypotetickým a v reálu nedosažitelným předpokladem využití 100 % celé kapacity pro rozvoj bydlení v období, pro něž se pořizuje územní plán (cca 15 let), je následně nutné snížit dle míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení.

Vymezení plochy změny, tedy plochy přestavby (v rámci zastavěného území) anebo zastavitelné plochy (vně zastavěného území), v územním plánu neznámá automaticky, že tato plocha bude v horizontu, pro něž se územní plán pořizován (cca 15 let), skutečně plně využita. Územní plán totiž nemůže vynutit využití vymezené plochy změny, **územní plán toliko vytváří podmínky pro možnost využití ploch** pro stanovený účel a ve stanovené formě zástavby.

Územní plán má přitom za úkol vytvořit takové podmínky, aby v období, pro něž pořizován, mohly být naplněny predikované potřeby rozvoje jednotlivých funkcí v území. Takový úkol by byl nespílitelný, pokud by územní plán navrhoval vždy jen právě takové množství ploch, jejichž kapacita odpovídá zcela přesně predikované potřebě rozvoje dané funkce. V případě, že by se například ukázalo, že některá z ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj dané funkce je obtížně využitelná (například z důvodu složitých majetkoprávních vztahů), v území by nebylo vůbec možné predikovanou potřebu dané funkce v rozumném čase naplnit.

V rámci tvorby územního plánu je s ohledem na výše uvedené nutné vždy zohlednit předpokládanou míru využití jednotlivých vymezených ploch změn a v případě předpokladu nižší míry využitelnosti některých ploch v územním plánu

vytvořit adekvátní kapacitní rezervu právě pro případ, že některé plochy změny vymezení v územním plánu ve skutečnosti nebudou využité. Nižší míra pravděpodobnosti využití některých ploch změn je obvyklým důvodem pro návrh rezervy ploch pro rozvoj příslušné funkce.

### Stanovení výchozího kritéria rozvojové atraktivity obce

Řešenou obec je třeba na základě dosavadního tempa bytové výstavby, předpokládaných budoucích trendů rozvoje obce a na základě pozice obce ve struktuře osídlení klasifikovat dle její rozvojové atraktivity.

Na základě analýzy tempa bytové výstavby v uplynulých 15 letech dle správního obvodu ORP a rozvojových oblastí byla provedena následující kategorizace obcí. Interval tempa bytové výstavby je přitom nutné brát jako směrné, urbanista musí vyhodnotit i další charakteristiky řešené obce zmíněné ve slovním popisu, včetně předpokládaného trendu rozvoje obce v příštích letech:

- **obec velmi rozvojová** (více než 60 bytů / 1 000 obyv. / 15 let): obec, kde je velký zájem investorů o výstavbu bytů a kde lze tento zájem očekávat i v příštích letech (jedná se typicky o velká města či o města a obce v zázemí velkých měst)  
= nastavena výchozí hladina pravděpodobnosti využití ploch 70 %
- **obec mírně rozvojová** (30 – 60 bytů / 1 000 obyv. / 15 let): obec, kde je zájem o výstavbu bytů, avšak zájem není nijak veliký a často souvisí výhradně se zájmem o výstavbu z řad místních obyvatel a tento trend lze očekávat i do budoucna  
= nastavena výchozí hladina pravděpodobnosti využití ploch 50 %
- **obec nerozvojová / stagnující** (do 30 bytů / 1 000 obyv. / 15 let): obec prakticky zcela bez zájmu investorů o výstavbu nových bytů, a to často včetně nezájmu z řad místních obyvatel (typicky se jedná o velmi malé venkovské obce či o obce v periferních polohách, mimo úzkou vazbu na významnější vyšší centra osídlení či na významné dopravní tahy).  
= nastavena výchozí hladina pravděpodobnosti využití ploch 30 %

Stanovení výchozí hladiny pravděpodobnosti využití ploch není možné odvodit jakoukoliv zcela objektivní metodou. Např. vycházet z dosavadního tempa využití ploch v platném územním plánu by bylo zavádějící, neboť by bylo zkruseno řešením tohoto územního plánu – měl-li tento územní plán nadhodnocenou výměru rozvojových ploch (jak bylo u územních plánů schválených v uplynulých 30 letech ostatně běžné), podíl skutečně využitých ploch nebo jejich částí bude spíše nižší. To ovšem není legitimní důvod potřeby ploch změnou územního plánu či novým územním plánem opět nadhodnotit.

Za uplynulých 15 let se postavilo v Luštěnicích 137 bytů. Tuto hodnotu je třeba vydělit tzv. středním počtem obyvatel, tedy počtem obyvatel k datu 1. 7. 2012, který byl 2 119 obyvatel. Podíl je pak nutné vynásobit 1 000 a vyjde tempo výstavby obce Luštěnice 64,65 bytů / 1000 obyvatel / 15 let. Obec se tak doposud řadila do kategorie obcí velmi rozvojových s výchozí hladinou pravděpodobnosti využití ploch 70 %. Dynamický rozvoj obce po roce 2000 nicméně v posledních letech zpomalil a ze strany vedení obce se taktéž do budoucna nepředpokládá tak aktivní investiční politika. Pro potřeby ÚP Luštěnice je tak výchozí hladina pravděpodobnosti stanovena na 50 % odpovídající obcím **mírně rozvojovým**.

### Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití kapacity stabilizovaných ploch

#### Stanovení míry pravděpodobnosti využití nezastavěných proluk ve stabilizovaných plochách

U potenciálu využití proluk ve stabilizovaných plochách je nutné vyhodnotit pravděpodobnost jejich využití pro výstavbu na základě vyhodnocení dvou hlavních faktorů:

1. rozvojová atraktivita obce,
2. typ proluky – pravděpodobnější využití je u těch pozemků (či částí pozemků), které nejsou aktivně využívány (pro zahradu, sad apod.), ale jedná se spíše o proluky ležící ladem atp.

Výchozí hodnota daná rozvojovou atraktivitou obce je tak korigována vlastností jednotlivých proluk.

V případě ÚP Luštěnice byla zvolena míra pravděpodobnosti skutečného využití proluk ve stabilizovaných plochách na hodnotu 50 %. Prakticky ve všech případech se jedná o volné nezastavěné pozemky v řadě zástavby rodinných domů, přiléhající přímo k ulici bez nutnosti jakýchkoli vyvolaných investic do dopravní či technické infrastruktury či například bez nutnosti obsluhy přes sousední pozemky formou věcného břemene atp. Dá se tedy očekávat poměrně vysoká pravděpodobnost využití těchto proluk na hodnotě výchozí rozvojové atraktivity obce (50 %).



Redukce výpočtové (100 %) kapacity využití proluk ve stabilizovaných plochách je provedena v *Příloze P.1. Tabulka bilance kapacit ploch přestavby a zastavitelných ploch*. Výsledná skutečná (redukovaná) kapacita proluk ve stabilizovaných plochách je stanovena na **+ 10 nových bytů**.

#### Stanovení míry pravděpodobnosti zahuštění stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch

U potenciálu **zahuštění zástavby** je třeba provést razantní korekci výchozí hladiny pravděpodobnosti využití ploch. Je obvyklé, že územní plán nastavenou regulací umožní intenzifikaci zástavby u mnoha zastavěných pozemků. Na základě průzkumů území je nicméně nutné vyhodnotit, jak budou tyto stavební akce v řešeném území časté.

Jelikož se v tomto kroku pracuje s vysokou hodnotou počtu domů, ve kterých může k intenzifikaci dojít, pravděpodobnost je standardně nastavena na nízké jednotky procent. Určitým východiskem pro stanovení počtu bytů vzniklých ve stabilizovaném území je oficiální statistika ČSÚ o druhu domů, ve kterých byly dokončeny nové byty. V roce 2019 vzniklo dle těchto statistik celkem 36 406 bytů, z toho jich 4 066 vzniklo změnou dokončených staveb (tedy typicky nástavbami, vestavbami, přístavbami). Podíl 10 – 13 % bytů vzniklých právě změnou stávajících staveb se uplatňuje dlouhodobě.

Tento poměr nicméně nelze aplikovat paušálně. V sídlech s novější zástavbou lze očekávat změny staveb v menším poměru než v sídlech se zástavbou starší, míra možné intenzifikace se bude taktéž odvíjet od struktury zástavby, konkrétně především od poměru rodinných a bytových domů.

Předpokládaný počet bytů vzniklých v rámci intenzifikací výstavby v obci s průměrným stářím zástavby, průměrným poměrem bytových a rodinných domů a průměrnou rozvojovou atraktivitou by tak odpovídal cca 10 % z předpokládaného celkového počtu nových bytů.

Redukce výpočtové (100 %) kapacity zahuštění stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch je provedena v *Příloze P.1. Tabulka bilance kapacit ploch přestavby a zastavitelných ploch*. Výsledná skutečná (redukovaná) kapacita zahuštění stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch je stanovena na **+ 25 nových bytů**.

#### **Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch změn = ploch přestavby a zastavitelných ploch**

Vzhledem k tomu, že v každém územním plánu dominují plochy změn pro bydlení (včetně ploch smíšených obytných), je vhodné pro stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch změn bydlení použít komplexnější metodu. Všechny plochy změn vymezené pro funkci bydlení (tj. plochy změn bydlení a plochy změn smíšené obytné) jsou pro účely tohoto vyhodnocení posouzeny dle následujících konkrétních klíčových vlastností, které nejzásadněji ovlivňují následnou míru pravděpodobnosti jejich skutečného využití:

- **geometrické vlastnosti plochy**, zejména pak velikost plochy, posuzovaná s ohledem na využití, pro něž je plocha vymezená,
- **technické vlastnosti plochy**, kam spadá snadnost nebo naopak komplikovanost napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu (tj. zainvestovanost plochy) a dále vliv střetů plochy s limity využití území na využitelnost plochy pro stanovený účel,
- **ekologické vlastnosti plochy**, kam spadá případná přítomnost starých ekologických zátěží vyžadující sanaci či přítomnost původní zástavby vyžadující demolici jako podmínky následného využití plochy pro stanovený účel,
- **majetkoprávní vlastnosti plochy**, tedy majetkoprávní rozdrobenost plochy.

Za použití výše popsaných vlastností ploch je provedena **kvantifikace pravděpodobnosti skutečného využití ploch změn pro funkci bydlení**. Kvantifikace, tedy kvalifikovaný odhad míry pravděpodobnosti skutečného využití plochy změny vyjádřené v procentech [%], byla provedena ve dvou na sebe návazných krocích:

1. **bodové hodnocení** každé plochy změny anebo souboru ploch změn dle vybraných vlastností,
2. **stanovení míry pravděpodobnosti** využití ploch změn, a to v závislosti na rozvojové atraktivitě obce, na jejímž území jsou plochy změny vymezené.

**Bodové hodnocení ploch změn podle jejich vlastností** je provedeno jednotlivě, či ve vztahu ke skupinám ploch (agregovaným dle polohy či vlastností). Jednotlivým plochám změn nebo souboru ploch změn se přiřadí příslušný počet pozitivních (+) a negativních (-) bodů dle tabulky níže. Bodové hodnocení provede zpracovatel územního plánu na základě znalosti území obce a na základě limitů využití území:

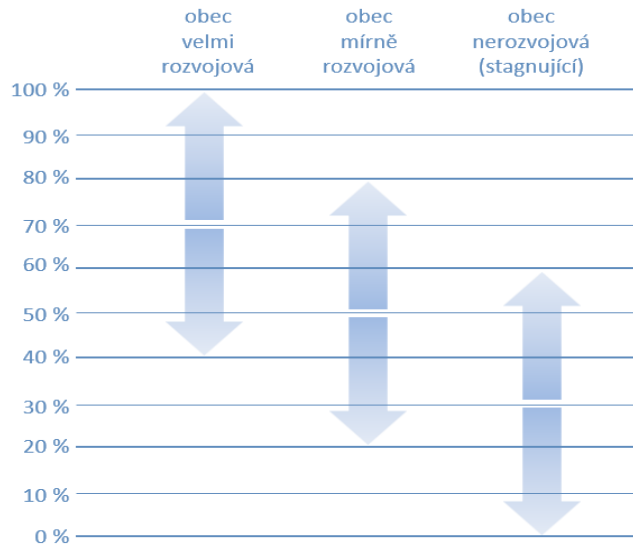
|                          |                                  |   |     |
|--------------------------|----------------------------------|---|-----|
| <b>geometrické (G)</b>   | velikost plochy                  | malá plocha<br>(v případě zástavby rodinnými domy: o velikosti 1 pozemku nebo nízkých jednotek pozemků / velikost v řádu tisíců m <sup>2</sup> )  | + 1 |
|                          |                                  | středně velká plocha<br>(v případě zástavby rodinnými domy: o velikosti jednotek pozemků / velikost v řádu 1 ha)  | - 1 |
|                          |                                  | velká plocha<br>(v případě zástavby rodinnými domy: velikost v řádu několika ha)  | - 2 |
| <b>technické (T)</b>     | napojení na infrastrukturu (I)   | plocha již úplně zainvestovaná, s vybudovanými komunikacemi a sítěmi technické infrastruktury / plocha přímo přiléhající ke stávající komunikaci, na kterou je možné pozemek připojit                           | + 1 |
|                          |                                  | plocha s možností přímého dopravního připojení ze stávajících komunikací a napojitelná na stávající sítě, ale bez vybudovaných komunikací a sítí v rámci plochy   | - 1 |
|                          |                                  | plocha vyžadující vybudování dopravního připojení, napojení na sítě i kompletní zainvestování celé plochy   | - 2 |
|                          | střet s limity využití území (L) | plocha bez zatížení limity využití území<br>(bez nutnosti přeložek existujících sítí a bez nutnosti realizace jiných opatření)  | + 1 |
|                          |                                  | plocha zatížená limity využití území<br>(např. vyžadující dílčí přeložení existujících sítí mimo plochu)  | - 1 |
|                          |                                  | plocha velmi zatížená limity využití území<br>(např. vyžadující přeložení více existujících sítí mimo plochu, vybudování protipovodňových opatření a obdobných složitých opatření podmiňujících využití plochy) | - 2 |
| <b>ekologické (E)</b>    | ekologické zátěže (E)            | plocha bez ekologických zátěží  | + 1 |
|                          |                                  | plocha s ekologickými zátěžemi vyžadujícími sanaci  | - 1 |
|                          | zástavba k asanaci (Z)           | plocha bez původní zástavby / plocha asanovaná (plocha „vyčištěná“)   | + 1 |
|                          |                                  | plocha vyžadující asanaci původní zástavby  | - 1 |
| <b>majetkoprávní (M)</b> | struktura majetkové držby (M)    | plocha majetkově scelená anebo již vhodně rozparcelovaná pro stanovený účel   | + 1 |
|                          |                                  | plocha majetkově fragmentovaná mezi několik vlastníků   | - 1 |
|                          |                                  | plocha s výrazně fragmentovanou majetkovou drůbou   | - 2 |

Jednotlivé plochy nebo soubory ploch změn se následně seřadí podle bodového zisku (součet získaných + a – hodnocení) od nejlepších po nejhorší (tedy od ploch s nejvyšším bodovým ziskem po plochy s nejnižším bodovým ziskem) a stanoví se střední hodnota (medián) bodového zisku mezi nejvyšší a nejnižší získanou hodnotou.

Následně je u seřazené řady ploch změn stanovena **míra pravděpodobnost jejich skutečného využití pro výstavbu**, odvozená od rozvojové atraktivity obce.

Střední hodnota bodového zisku jednotlivých ploch změn, resp. souborů ploch změn dle jejich vlastností se nastaví na hodnotu v procentech [%] podle rozvojové atraktivity obce dle následující tabulky. Nejvyššímu bodovému zisku se pak přidělí hodnota o 30 % vyšší, než je střední hodnota. Nejnižšímu bodovému zisku se přidělí hodnota o 30 % nižší, než je střední hodnota. Všem plochám změn se pak přiřadí procentuální míra pravděpodobnosti skutečného využití **lineární interpolací** mezi střední a nevyšší hodnotou bodového zisku, resp. mezi střední a nejnižší hodnotou bodového zisku (viz schéma).

| rozvojová atraktivita obce pro danou funkci                 | míra pravděpodobnosti využití střední hodnoty bodového zisku |
|---|--|
| obec velmi rozvojová (mimořádný zájem investorů o výstavbu) | 70 %   |
| obec mírně rozvojová (zájem investorů o výstavbu)           | 50 %   |
| obec nerozvojová / stagnující (bez investorské aktivity)    | 30 %   |



Redukce výpočtové (100 %) kapacity ploch změn je provedena v Příloze P.1. Tabulka bilance kapacit ploch přestavby a zastavitelných ploch. Výsledná skutečná (redukováná) kapacita ploch změn je stanovena na **+ 101 nových bytů**.

### Stanovení celkové skutečné (redukováné) kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení

Celková skutečná (redukováná) kapacita území pro rozvoj bydlení je součtem skutečné (redukováné) kapacity nezastavěných ploch ve stabilizovaných plochách, skutečné (redukováné) kapacity zahuštěním stávající zástavby a skutečné (redukováné) kapacity ploch změn:

|   |                    |
|---|--------------------|
| skutečná (redukováná) kapacita proluk ve stabilizovaných plochách je stanovena na | + 10 nových bytů   |
| skutečná (redukováná) kapacita stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch   | + 25 nových bytů   |
| <u>skutečná (redukováná) kapacita ploch přestavby a zastavitelných ploch:</u>     | <u>+ 101 bytů</u>  |
| <b>celkem:</b>  | <b>+ 136 bytů*</b> |

\* výsledná hodnota je součtem dílčích hodnot provedeným v excelové tabulce, která sčítá dílčí hodnoty s přesností na jedno desetinné číslo, přestože je v excelové tabulce vyjádřeno číslo zaokrouhlené; proto je výsledná hodnota o 1 bod odlišná od prostého součtu dílčích hodnot vyjádřených celých číslem

### H.1.3 Závěrečná bilance

|   |  |
|---|--|
| CELKOVÁ POTŘEBA NOVÝCH BYTŮ<br>(kapitola H.1.1) | SKUTEČNÁ (REDUKOVANÁ) KAPACITA PLOCH<br>VYMEZENÝCH V ÚZEMÍM PLÁNU PRO ROZVOJ BYDLENÍ<br>(kapitola H.1.2) |
| <b>132 bytů</b>                                 | <b>x 136 bytů</b>  |

Ze závěrečné bilance vyplývá, že skutečná (redukováná) kapacita ploch vymezených v ÚP Luštěnice pro rozvoj bydlení odpovídá vyhodnocené potřebě nových bytů na území obce Luštěnice, a to jen se zanedbatelnou odchylkou 3 %, která je s ohledem na koncepční charakter územně plánovací činnosti zcela akceptovatelná.

## H.2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro veřejné občanské vybavení

V případě návrhu zastavitelných ploch jiných než pro bydlení, je nutné při tomto vyhodnocení postupovat odlišným způsobem. Nelze vyhodnocovat veškeré plochy agregovaně s tím, že je v zásadě jedno, kde se bude požadovaná funkce na území obce naplňovat. U vymezení nových zastavitelných ploch pro jiné způsoby využití je tak vždy třeba jednotlivě vyhodnotit, zda je jejich konkrétní vymezení potřeba a zda nelze předpokládaný záměr realizovat v jiných k tomu příslušných plochách na území města.

V ÚP Luštěnice se vymezuje pouze jedna zastavitelná plocha pro občanské vybavení, a to zastavitelná plocha sportu (OS) 030c-Z s výměrou 30 505 m<sup>2</sup>. Tato plocha je vymezena na základě konkrétního podnětu obce Luštěnice.

Plocha je součástí souboru ploch 030a-P, 030b-P, 030c-Z, které jsou vymezené v návaznosti na stávající sportovní areál a koupaliště na jihozápadním okraji sídla Luštěnice. Potřeba rozvojových ploch sportu 030a-P, 030b-P, 030c-Z je vyvolána záměrem obce Luštěnice na komplexní rozvoj stávajícího sportovního areálu a areálu koupaliště. V rámci sportovního areálu je v současné době jen jedno fotbalové hřiště a dva antukové tenisové kurty. Všechny 3 herní plochy jsou navíc velmi prostorově stísněné. Chybí odpovídající tréninková plocha pro fotbalisty mimo vlastní fotbalové hřiště, dnes slouží pro trénink fotbalistů zcela nevyhovující zbytková travnatá plocha vedle tenisových kurtů, kde jsou provizorně umístěné branky. Sportovnímu areálu také chybí prostorově adekvátní a zejména technicky důstojné zázemí. Fotbalové hřiště nemá tribunu. Plochy 030a-P, 030b-P, 030c-Z jsou tedy s ohledem na výše uvedené vymezené primárně pro umístění nového plošně odpovídajícího tréninkového fotbalového hřiště, aby k tréninkům nemuselo být užíváno hřiště sloužící pro pořádání ligových utkání. Dále obec plánuje umístění nového víceúčelového hřiště s umělým povrchem pro basketbal, volejbal, nohejbal a další míčové sporty. V jižní části areálu, jižně od koupaliště, plánuje obec umístění hřiště na beachvolejbal a na nohejbal. S ohledem na růst počtu návštěvníků koupaliště v horkých letních obdobích je také nutné zvětšení plochy pobytových luk okolo bazénu a žádoucí je také podstatné rozšíření zázemí koupaliště, zejména o nový gastroprovoz a venkovní posezení, včetně pódia pro pořádání letních kulturních akcí v areálu koupaliště. Záměrem obce je také zásadně zlepšit vybavení koupaliště, o další malý bazén (brouzdaliště), tobogán, herní plochy pro děti a také o minigolfové hřiště. Součástí sportovního areálu by mělo být také nové centrální dětské hřiště. Je nutné vytvořit podmínky také pro umístění nového parkoviště na terénu.

Celková výměra souboru ploch změn pro sport (OS) 030a-P, 030b-P, 030c-Z vymezených pro výše uvedený rozvoj sportovního areálu a areálu koupaliště je **34 145 m<sup>2</sup>**.

Záměr obce obsahuje tyto plošné nároky, které je s ohledem na nedostatečné prostorové rezervy uvnitř stávajícího areálu nutné uspokojit mimo stabilizovanou plochu sportu (OS), tedy ve vymezeném souboru ploch změn pro sport (OS) **030a-P, 030b-P, 030c-Z:**

- velké tréninkové fotbalové hřiště (včetně provozních ploch po obvodu hřiště): 100 x 50 m = 5 000 m<sup>2</sup>
- malé tréninkové fotbalové hřiště (včetně provozních ploch po obvodu hřiště): 60 x 40 m = 2 400 m<sup>2</sup>
- plocha pro diváckou tribunu u stávajícího hlavního fotbalového hřiště: 110 x 20 m = 2 200 m<sup>2</sup>
- rozšíření zázemí sportovního areálu: cca 5 000 m<sup>2</sup>
- víceúčelové hřiště s umělým povrchem (včetně provozních ploch po obvodu hřiště): 20 x 40 m = 800 m<sup>2</sup>
- hřiště na beachvolejbal (včetně provozních ploch po obvodu hřiště): 20 x 30 m = 600 m<sup>2</sup>
- hřiště na nohejbal (včetně provozních ploch po obvodu hřiště): 20 x 40 m = 800 m<sup>2</sup>
- centrální obecní dětské hřiště: cca 1 500 m<sup>2</sup>
- rozšíření zázemí koupaliště (občerstvení, venkovní posezení): cca 1 000 m<sup>2</sup>
- podium pro letní kulturní akce: cca 500 m<sup>2</sup>
- brouzdaliště a tobogán: cca 1 000 m<sup>2</sup>
- rozšíření pobytové louky okolo bazénu koupaliště o dalších cca 100 míst k ležení: 100 x 10 m<sup>2</sup> = 1 000 m<sup>2</sup>
- minigolf: cca 2 000 m<sup>2</sup>
- veřejné prostranství v souladu s § 7 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.: 1 500 m<sup>2</sup>
- parkoviště na terénu s kapacitou cca 100 stání: 2 000 m<sup>2</sup>

**celkem: 27 300 m<sup>2</sup>**

Ze závěrečného porovnání potřebné plochy pro záměr obce Luštěnice na rozšíření sportovního areálu a areálu Koupaliště na jihozápadním okraji Luštěnic a výměry vymezeného souboru ploch změn pro sport (OS) 030a-P, 030b-P, 030c-Z vymezených pro výše uvedený rozvoj sportovního areálu a areálu koupaliště v územním plánu vyplývá, že vymezená plocha je naddimenzovaná o 25 %. S ohledem na koncepční charakter územního plánu a nejistotu, že se obci podaří pro svůj záměr získat do svého vlastnictví pozemky právě v rozsahu ploch změn pro sport (OS) 030a-P, 030b-P, 030c-Z, se jedná o akceptovatelnou odchylku.

### H.3. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch veřejných prostranství

V ÚP Luštěnice se vymezuje 14 zastavitelných ploch veřejných prostranství (PV). Plochy jsou vymezeny pro záměry, jejichž účel a umístění se váže na konkrétní potřebu v daném místě. Podstatný podíl zastavitelných ploch veřejných prostranství je v ÚP Luštěnice vymezován pro obnovu historických zaniklých cest nebo pro návrh zcela nových cest ve volné krajině. Cesty ve volné krajině logicky nelze umísťovat výhradně či přednostně v zastavěném území, jejich umístování v nezastavěném území a vymezení formou zastavitelných ploch v ÚP je nevyhnutelné. Velká část ploch veřejných prostranství je vymezena jako součást nových obytných území za účelem jejich dopravní obsluhy. I v těchto případech je nutné vymezit pro tyto záměry zastavitelné plochy.

Komplexní odůvodnění vymezení zastavitelných ploch veřejných prostranství je součástí odůvodnění ustanovení § C10 tohoto Odůvodnění ↑.

### H.4. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch výroby

V ÚP Luštěnice se vymezují dvě zastavitelné plochy pro výrobu, konkrétně plochy výroby drobné a řemeslné (VD) 120-Z a plochy výroby zemědělské (VZ) 130b-Z. Obě plochy jsou vymezené ve vazbě na stávající provozy, potřebu ploch tak nebylo možné uspokojit jinde v zastavěném území.

Komplexní odůvodnění vymezení zastavitelných ploch výroby je součástí odůvodnění ustanovení § C13 tohoto Odůvodnění ↑.

### H.5. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zeleně

V ÚP Luštěnice se vymezuje pouze jedna zastavitelná plocha zeleně, konkrétně plocha zahrady obytné (ZO) 140-Z, která je vymezená ve vazbě na sousední rodinný dům, potřebu plochy proto nebylo možné uspokojit jinde v zastavěném území.

Komplexní odůvodnění vymezení zastavitelných ploch zeleně je součástí odůvodnění ustanovení § C14 tohoto Odůvodnění ↑.



# I. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

## I.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

### I.1.1. Metoda vyhodnocení

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále jen „ZPF“) je zpracováno v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb. ze dne 24. 10. 2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu a zároveň s Metodickým doporučením Odboru územního plánování MMR ČR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP ČR Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu (Ústav územního rozvoje, Brno, srpen 2013) (dále jen „Metodický pokyn“).

Vymezení ploch a koridorů záboru ZPF je zobrazeno v grafické příloze Odůvodnění Územního plánu Luštěnice ve výkrese II.3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

### I.1.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF

V souladu s Metodickým pokynem jsou všechny plochy změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy změn v krajině) s ohledem na jejich vztah k ZPF rozděleny do následujících skupin ploch (barvy jednotlivých skupin se shodují s barevným označením ploch změn zařazených do jednotlivých skupin ve výkrese II.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu):

#### **Plochy změn se zábořem ZPF a s vyhodnocením záboru ZPF**

001-Z, 002-Z, 003b-Z, 004-Z, 011-Z, 013b-Z, 014b-Z, 015-Z, 016b-Z, 017-Z, 030c-Z, 040-P, 050-Z, 051-Z, 052-Z, 053-Z, 054-Z, 055-Z, 056-Z, 057-Z, 058-Z, 059b-Z, 060b-Z, 061b-Z, 063-Z, 120-Z, 130b-Z, 140-Z, 530-K, 535-K, 536b-K, 537b-K, 539-K, 540-K, 552-K, 553-K, 554-K, 555-K

Všechny plochy změn, které vykazují předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu, jsou označeny vzestupnou nepřerušovanou číselnou řadou (číslo lokality záboru ZPF) a předpokládaný zábor je vyhodnocen v tabulce, která je přílohou tohoto Odůvodnění ÚP Luštěnice: P.2 Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na zemědělský půdní fond.

Všechny předpokládané zábořy ZPF plochami změn jsou podrobně odůvodněny v kapitole I.1.4 Odůvodnění záborů ZPF tohoto Odůvodnění ÚP Luštěnice.

#### **Plochy změn se zábořem ZPF, bez vyhodnocení záboru ZPF**

V souladu s výše uvedeným Metodickým pokynem nebyl předpokládaný zábor ZPF vyhodnocen u těchto ploch, které jsou vymezené na pozemcích ZPF:

- plochy změn uvnitř zastavěného území se zábořem ZPF do výměry 2 000 m<sup>2</sup>  
030b-P (zábor ZPF: 1 409 m<sup>2</sup>), 060a-P (310 m<sup>2</sup>), 061a-P (1 079 m<sup>2</sup>), 062-P (841 m<sup>2</sup>), 130a-P (79 m<sup>2</sup>)
- plochy změn bydlení a smíšené obytné uvnitř zastavěného území  
005-P, 010-P, 012-P, 013a-P, 014a-P, 016a-P
- plochy změn pro účely ÚSES  
531-K, 532-K, 533-K, 534-K, 536a-K, 537a-K, 538-K, 541a-K, 541b-K, 542-K, 543-K, 544-K, 546a-K, 546b-K, 547-K, 548a-K, 548b-K, 549-K, 550-K, 556-K, 557a-K, 557b-K, 558a-K, 558b-K, 558c-K, 559-K, 560-K, 561-K, 562-K, 563-K, 564-K, 565-K, 566-K

#### **Plochy změn bez záboru ZPF (mimo pozemky ZPF)**

003a-P, 006-Z, 020-P, 030a-P, 031-P, 032-P, 033-P, 059a-P, 064a-P, 064b-Z, 065-P, 070-P, 071-P, 080a-P, 080b-Z, 081-P, 082-P, 090-P, 110-P, 520-K, 521-K, 522-K, 545-K, 551-K, 567-K

### Plochy změn kultury ZPF

500-K, 501-K, 502-K, 503-K, 504-K, 505-K (vše: orná půda navržená na převedení na trvalý travní porost)  
570-K, 571-K, 572-K, 573-K, 574-K, 575-K, 576-K, 577-K (vše: orná půda navržená na převedení na zahrady a sady)

#### 1.1.2.1 Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF tvoří **Přílohu P.2. tohoto Odůvodnění ÚP Luštěnice** (zařazena na konci tohoto odůvodnění).

V ÚAP SO ORP Mladá Boleslav nejsou obsaženy žádné údaje o závlahách.

V ÚAP SO ORP Mladá Boleslav nejsou obsaženy žádné údaje o existenci staveb k ochraně před erozní činností vody.

#### 1.1.2.2 Souhrnná tabulka vyhodnocení záborů ZPF plochami změn dle druhu pozemku

Zdrojem pro určení kultur zemědělských pozemků v jednotlivých lokalitách záboru ZPF byla **katastrální mapa** poskytnutá ČÚZK, stav k 31. 5. 2019. Dle § 2 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění, se mezi zemědělské pozemky řadí orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, nezemědělskými pozemky jsou lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.

Zdrojem pro určení tříd ochrany ZPF podle BPEJ v jednotlivých lokalitách záboru ZPF byla **data ÚAP SO ORP Mladá Boleslav 2020**.

| kultura zemědělské půdy    | ZPF k odnětí<br>[ha] | z toho třída ochrany ZPF [ha] |               |               |               |               |
|----------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                            |                      | I                             | II            | III           | IV            | V             |
| orná půda                  | 15,4794              | 3,7013                        | 1,8298        | 5,3755        | 4,5727        | 0,0000        |
| ovocné sady                | 0,0760               | 0,0760                        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        |
| zahrady                    | 0,0874               | 0,0000                        | 0,0874        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        |
| trvalý travní porost (TTP) | 0,0000               | 0,0000                        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        |
| chmelnice                  | 0,0000               | 0,0000                        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        |
| vinice                     | 0,0000               | 0,0000                        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        |
| <b>CELKEM</b>              | <b>15,6428</b>       | <b>3,7773</b>                 | <b>1,9172</b> | <b>5,3755</b> | <b>4,5727</b> | <b>0,0000</b> |

#### 1.1.2.3 Tabulka vyhodnocení záborů ZPF plochami změn dle navrhovaného způsobu využití

| navrhovaný způsob využití     | ZPF<br>k odnětí<br>[ha] | z toho třída ochrany ZPF [ha] |               |               |               |               |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                               |                         | I                             | II            | III           | IV            | V             |
| plochy bydlení                | 7,0528                  | 3,0543                        | 0,1696        | 0,5359        | 3,2930        | 0,0000        |
| plochy občanského vybavení    | 3,2019                  | 0,2280                        | 0,0000        | 2,6697        | 0,3042        | 0,0000        |
| plochy veřejných prostranství | 2,3751                  | 0,1962                        | 0,3413        | 1,0123        | 0,8253        | 0,0000        |
| plochy výroby a skladování    | 0,6445                  | 0,0000                        | 0,4943        | 0,0000        | 0,1502        | 0,0000        |
| plochy zeleně                 | 0,1263                  | 0,0000                        | 0,1263        | 0,0000        | 0,0000        | 0,0000        |
| plochy přírodní               | 2,2422                  | 0,2988                        | 0,7858        | 1,1576        | 0,0000        | 0,0000        |
| <b>CELKEM</b>                 | <b>15,6428</b>          | <b>3,7773</b>                 | <b>1,9172</b> | <b>5,3755</b> | <b>4,5727</b> | <b>0,0000</b> |

#### 1.1.3. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridorů změn na ZPF

V souladu s Metodickým pokynem jsou vyhodnoceny koridory změn s ohledem na jejich vztah k ZPF a jsou zobrazené ve výkrese *II.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu*.

Předpokládané důsledky na zemědělský půdní fond je vyhodnocen pro 3 koridory změn vymezené v ÚP Luštěnice, přičemž všechny představují předpokládaný zábor ZPF:

01-X: koridor pro umístění vedení **přeložky silnice I/38 Luštěnice – Újezd (obchvat Luštěnic)**

02-X: koridor pro umístění vedení **místní komunikace sběrné či obslužné pro přímé dopravní napojení výrobního areálu v Zelené na silnici II/275**

10-X: koridor pro umístění vedení stavby **zdvoukolejnění a zvýšení traťové rychlosti železniční tratě č. 071 Nymburk – Mladá Boleslav**

20-X: koridor pro umístění vedení **stezky pro chodce a cyklisty propojující centrum sídla Luštěnice s centrem sídla Zelená**

Předpokládané důsledky na zemědělský půdní fond není vyhodnocen pro koridory 30-X a 31-X, které jsou vymezené pro vedení výtlačných kanalizačních stok, které budou uloženy v celém rozsahu pod zemí, v nezámrzné hloubce a neovlivní tak hospodaření na ZPF na povrchu a nevyvolají tak žádný trvalý zábor ZPF. Navíc kanalizační výtlačný řad v koridoru 30-X bude uložen pod nově navrhovanou komunikací do výrobního areálu v Zelené (koridor 02-X) a kanalizační výtlačný řad v koridoru 31-X bude uložen pod stávající komunikací.

### 1.1.3.1 Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridoru změn na ZPF

#### 01-X: koridor pro umístění vedení přeložky silnice I/38 Luštěnice – Újezd (obchvat Luštěnic)

| Základní informace o koridoru   |  |
|---|--|
| číslo lokality záboru ZPF   | <b>KZPF01</b>                                |
| označení koridoru   | 01-X   |
| navržené využití koridoru   | DS.k – koridor dopravy silniční              |
| účel využití koridoru   | přeložka silnice I/38 – obchvat Luštěnic     |
| celková plocha koridoru   | 39,1486 ha                                   |
| šířka koridoru  | 100 m + lokální rozšíření v místě křižovatek |
| délka osy koridoru  | 3 546 m                                      |
| dotčená katastrální území   | Luštěnice, Voděřady u Luštěnic               |
| Předpokládaný zábor ZPF celým koridorem (čistě informativní charakter)  |  |
| plocha koridoru bez záboru ZPF  | 2,3340 ha                                    |
| plocha koridoru se záborem ZPF  | 36,8146 ha (100 %)                           |
| z toho zábor I. třídy ochrany   | 0,0000 ha (0 %)                              |
| z toho zábor II. třídy ochrany  | 6,5772 ha (18 %)                             |
| z toho zábor III. třídy ochrany   | 7,3246 ha (20 %)                             |
| z toho zábor IV. třídy ochrany  | 22,9128 ha (62 %)                            |
| z toho zábor V. třídy ochrany   | 0,0000 ha (0 %)                              |
| Předpokládaný dočasný zábor ZPF po dobu realizace liniové stavby dopravní infrastruktury  |  |
| Nepředpokládá se žádný dočasný zábor ZPF v rámci koridoru 01-X.   |  |
| Předpokládaný trvalý zábor ZPF pro liniovou stavbu dopravní infrastruktury  |  |
| předpokládaná šířka vlastní silnice v návrhové kategorii S 11,5/80  | 11,5 m                                       |
| předpokládaná reálná šířka záboru ZPF vlastní silnicí a všemi souvisejícími stavbami a opatřeními (předpokládaná průměrná šířka liniové stavby včetně průměrné šířky násypů, zářezů a příkopů, které budou součástí tělesa komunikace a včetně ploch pro křižovatky či vyvolané přeložky křížených komunikací a včetně ploch protihlukových opatření) - kvalifikovaný odhad | 30 – 35 m<br>= cca 1/3 plochy koridoru 01-X  |

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>předpokládaná reálná plocha trvalého záboru ZPF vlastní silnicí a všemi souvisejícími stavbami a opatřeními</b> | 12,2715 ha (100 %) |
| <b>z toho předpokládaný reálný zábor I. třídy ochrany</b>  | 0,0000 ha (0 %)    |
| <b>z toho předpokládaný reálný zábor II. třídy ochrany</b>   | 2,1924 ha (18 %)   |
| <b>z toho předpokládaný reálný zábor III. třídy ochrany</b>  | 2,4415 ha (20 %)   |
| <b>z toho předpokládaný reálný zábor IV. třídy ochrany</b>   | 7,6376 ha (62 %)   |
| <b>z toho předpokládaný reálný zábor V. třídy ochrany</b>  | 0,0000 ha (0 %)    |

**Informace o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně před erozní činností vody**

|  |     |
|--|-----|
| informace o existenci závlah                                     | ne  |
| informace o existenci odvodnění                                  | ano |
| informace o existenci staveb k ochraně před erozní činností vody | ne  |

**Informace o případném vymezení plochy v platné ÚPD**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| vymezení plochy v platné ÚPD | <b>ano</b><br>koridor je vymezený v ZÚR Středočeského kraje |
|------------------------------|---|

**02-X: koridor pro umístění vedení místní komunikace sběrné či obslužné pro přímé dopravní napojení výrobního areálu v Zelené na silnici II/275****Základní informace o koridoru**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| číslo lokality záboru ZPF | <b>KZPF02</b>                                   |
| označení koridoru         | 02-X  |
| navržené využití koridoru | DS.k – koridor dopravy silniční                 |
| účel využití koridoru     | místní komunikace                               |
| celková plocha koridoru   | 6,9594 ha                                       |
| šířka koridoru            | 50-100 m + lokální rozšíření v místě křižovatek |
| délka osy koridoru        | 1 482 m   |
| dotčená katastrální území | Luštěnice                                       |

**Předpokládaný zábor ZPF celým koridorem (čistě informativní charakter)**

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>plocha koridoru bez záboru ZPF</b>  | 1,4338 ha         |
| <b>plocha koridoru se zábořem ZPF</b>  | 5,5256 ha (100 %) |
| <b>z toho zábor I. třídy ochrany</b>   | 0,0000 ha (0 %)   |
| <b>z toho zábor II. třídy ochrany</b>  | 0,0000 ha (0 %)   |
| <b>z toho zábor III. třídy ochrany</b> | 0,0000 ha (0 %)   |
| <b>z toho zábor IV. třídy ochrany</b>  | 5,5256 ha (100 %) |
| <b>z toho zábor V. třídy ochrany</b>   | 0,0000 ha (0 %)   |

**Předpokládaný dočasný zábor ZPF po dobu realizace liniové stavby dopravní infrastruktury**

Nepředpokládá se žádný dočasný zábor ZPF v rámci koridoru 02-X.

**Předpokládaný trvalý zábor ZPF pro liniovou stavbu dopravní infrastruktury**

|   |       |
|---|-------|
| <b>předpokládaná šířka vlastní místní komunikace v návrhové kategorii MS 7,5/50</b> | 7,5 m |
|---|-------|

|   |  |
|---|--|
| předpokládaná reálná šířka záboru ZPF vlastní místní komunikací a všemi souvisejícími stavbami a opatřeními<br>(předpokládaná průměrná šířka liniové stavby včetně průměrné šířky násypů, zářezů a příkopů, které budou součástí tělesa komunikace a včetně ploch pro křižovatky či vyvolané přeložky křížených komunikací a včetně ploch protihlukových opatření)<br>- kvalifikovaný odhad | 15 m<br>= cca 1/4 plochy koridoru 02-X |
| <b>předpokládaná reálná plocha trvalého záboru ZPF vlastní místní komunikací a všemi souvisejícími stavbami a opatřeními</b>  | 1,3814 ha (100 %)                      |
| z toho předpokládaný reálný zábor I. třídy ochrany  | 0,0000 ha (0 %)                        |
| z toho předpokládaný reálný zábor II. třídy ochrany   | 0,0000 ha (0 %)                        |
| z toho předpokládaný reálný zábor III. třídy ochrany  | 0,0000 ha (0 %)                        |
| z toho předpokládaný reálný zábor IV. třídy ochrany   | 1,3814 ha (100 %)                      |
| z toho předpokládaný reálný zábor V. třídy ochrany  | 0,0000 ha (0 %)                        |

**Informace o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně před erozní činností vody**

|  |     |
|--|-----|
| informace o existenci závlah                                     | ne  |
| informace o existenci odvodnění                                  | ano |
| informace o existenci staveb k ochraně před erozní činností vody | ne  |

**Informace o případném vymezení plochy v platné ÚPD**

|                              |    |
|------------------------------|----|
| vymezení plochy v platné ÚPD | ne |
|------------------------------|----|

**10-X: zdvoukolejnění a zvýšení traťové rychlosti železniční tratě č. 071 Nymburk – Mladá Boleslav**
**Základní informace o koridoru**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| číslo lokality záboru ZPF | <b>KZPF03</b>   |
| označení koridoru         | 10-X  |
| navržené využití koridoru | DZ.k – koridor dopravy železniční                           |
| účel využití koridoru     | zdvoukolejnění a zvýšení traťové rychlosti železniční trati |
| celková plocha koridoru   | 19,6063 ha  |
| šířka koridoru            | 60 m  |
| délka osy koridoru        | 3 325 m   |
| dotčená katastrální území | Luštěnice, Voděradý u Luštěnic                              |

**Předpokládaný zábor ZPF celým koridorem (čistě informativní charakter)**

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| plocha koridoru bez záboru ZPF  | 8,0656 ha          |
| plocha koridoru se zábořem ZPF  | 11,5407 ha (100 %) |
| z toho zábor I. třídy ochrany   | 1,8656 ha (16 %)   |
| z toho zábor II. třídy ochrany  | 7,6996 ha (67 %)   |
| z toho zábor III. třídy ochrany | 1,9756 ha (17 %)   |
| z toho zábor IV. třídy ochrany  | 0,0000 ha (0 %)    |
| z toho zábor V. třídy ochrany   | 0,0000 ha (0 %)    |

**Předpokládaný dočasný zábor ZPF po dobu realizace liniové stavby dopravní infrastruktury**

Nepředpokládá se žádný dočasný zábor ZPF v rámci koridoru 10-X.



**Předpokládaný trvalý zábor ZPF pro liniovou stavbu dopravní infrastruktury**

|   |  |
|---|--|
| <i>předpokládaná šířka vlastní dvoukolejné tratě</i>  | 10,0 m                                 |
| <i>předpokládaná reálná šířka záboru ZPF vlastní dvoukolejnou železniční tratí a všemi souvisejícími stavbami a opatřeními (předpokládaná průměrná šířka liniové stavby včetně průměrné šířky náspů, zářezů a příkopů, které budou součástí tělesa trati, včetně např. ploch pro protihluková opatření, podpěry elektrické trakce, zabezpečovací zařízení atp.)<br/>- kvalifikovaný odhad</i> | 20 m<br>= cca 1/3 plochy koridoru 10-X |
| <b><i>předpokládaná reálná plocha trvalého záboru ZPF vlastní železniční tratí a všemi souvisejícími stavbami a opatřeními</i></b>  | 3,8469 ha (100 %)                      |
| <i>z toho předpokládaný reálný zábor I. třídy ochrany</i>   | 0,6219 ha (16 %)                       |
| <i>z toho předpokládaný reálný zábor II. třídy ochrany</i>  | 2,5665 ha (67 %)                       |
| <i>z toho předpokládaný reálný zábor III. třídy ochrany</i>   | 0,6585 ha (17 %)                       |
| <i>z toho předpokládaný reálný zábor IV. třídy ochrany</i>  | 0,0000 ha (0 %)                        |
| <i>z toho předpokládaný reálný zábor V. třídy ochrany</i>   | 0,0000 ha (0 %)                        |

**Informace o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně před erozní činností vody**

|  |     |
|--|-----|
| informace o existenci závlah                                     | ne  |
| informace o existenci odvodnění                                  | ano |
| informace o existenci staveb k ochraně před erozní činností vody | ne  |

**Informace o případném vymezení plochy v platné ÚPD**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| vymezení plochy v platné ÚPD | <b>ano</b><br>koridor je vymezený v ZÚR Středočeského kraje |
|------------------------------|---|

**20-X: koridor pro umístění vedení stezky pro chodce a cyklisty propojující centrum sídla Luštěnice s centrem sídla Zelená****Základní informace o koridoru**

|                                  |                                    |
|----------------------------------|------------------------------------|
| <i>číslo lokality záboru ZPF</i> | <b>KZPF04</b>                      |
| <i>označení koridoru</i>         | 20-X                               |
| <i>navržené využití koridoru</i> | DC.k – koridor dopravy cyklistické |
| <i>účel využití koridoru</i>     | stezka pro chodce a cyklisty       |
| <i>celková plocha koridoru</i>   | 5,9961 ha                          |
| <i>šířka koridoru</i>            | 30-100 m                           |
| <i>délka osy koridoru</i>        | 1 117 m                            |
| <i>dotčená katastrální území</i> | Luštěnice                          |

**Předpokládaný zábor ZPF celým koridorem (čistě informativní charakter)**

|  |                   |
|--|-------------------|
| <i>plocha koridoru bez záboru ZPF</i>  | 0,0000 ha         |
| <i>plocha koridoru se zábořem ZPF</i>  | 5,9961 ha (100 %) |
| <i>z toho zábor I. třídy ochrany</i>   | 0,0000 ha (0 %)   |
| <i>z toho zábor II. třídy ochrany</i>  | 0,0000 ha (0 %)   |
| <i>z toho zábor III. třídy ochrany</i> | 0,3036 ha (5 %)   |
| <i>z toho zábor IV. třídy ochrany</i>  | 5,6925 ha (95 %)  |

|  |  |
|--|--|
| z toho zábor V. třídy ochrany  | 0,0000 ha (0 %)                          |
| <b>Předpokládaný dočasný zábor ZPF po dobu realizace liniové stavby dopravní infrastruktury</b>  |  |
| Nepředpokládá se žádný dočasný zábor ZPF v rámci koridoru 20-X.  |  |
| <b>Předpokládaný trvalý zábor ZPF pro liniovou stavbu dopravní infrastruktury</b>  |  |
| předpokládaná šířka vlastní stezky pro chodce a cyklisty   | 4,0 m                                    |
| předpokládaná reálná šířka záboru ZPF vlastní stezkou pro chodce a cyklisty a všemi souvisejícími stavbami a opatřeními (předpokládaná průměrná šířka liniové stavby včetně průměrné šířky násypů, zářezů a příkopů, které budou součástí tělesa stezky) - kvalifikovaný odhad | 6,0 m<br>= cca 1/10 plochy koridoru 20-X |
| <b>předpokládaná reálná plocha trvalého záboru ZPF vlastní stezkou pro chodce a cyklisty a všemi souvisejícími stavbami a opatřeními</b>   | 0,5996 ha (100 %)                        |
| z toho předpokládaný reálný zábor I. třídy ochrany   | 0,0000 ha (0 %)                          |
| z toho předpokládaný reálný zábor II. třídy ochrany  | 0,0000 ha (0 %)                          |
| z toho předpokládaný reálný zábor III. třídy ochrany   | 0,0304 ha (5 %)                          |
| z toho předpokládaný reálný zábor IV. třídy ochrany  | 0,5693 ha (95 %)                         |
| z toho předpokládaný reálný zábor V. třídy ochrany   | 0,0000 ha (0 %)                          |
| <b>Informace o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně před erozní činností vody</b>  |  |
| informace o existenci závlah   | ne                                       |
| informace o existenci odvodnění  | ano                                      |
| informace o existenci staveb k ochraně před erozní činností vody   | ne                                       |
| <b>Informace o případném vymezení plochy v platné ÚPD</b>  |  |
| vymezení plochy v platné ÚPD   | ne                                       |

#### 1.1.4. Odůvodnění záborů ZPF plochami změn

Odůvodnění jednotlivých dílčích záborů ZPF plochami se zábohem ZPF a s vyhodnocením záborů ZPF je provedeno v následující struktuře:

- Vymezení plochy v platné územně plánovací dokumentaci, včetně specifikace, zda je v platné územně plánovací dokumentaci předmětná plocha vymezena pro stejné využití (§ 4 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější (§ 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. i) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- Kvalita půdy představující zábor předmětnou plochou (§ 4 odst. 1 bod b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- V případě záboru ZPF I. anebo II. třídy ochrany specifikace veřejného zájmu nadřazeného veřejnému zájmu na ochranu ZPF (§ 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- Odůvodnění vlivu na organizaci ZPF a na hydrologické a odtokové poměry v území (§ 4 odst. 1 bod c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- Odůvodnění vlivu na síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a síť polních cest (§ 4 odst. 1 bod c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. h) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- U směrových a liniových staveb odůvodnění vlivu na obhospodařování ZPF (§ 4 odst. 1 bod e) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF).

| č. lokality záboru ZPF                | ozn. plochy změny | způsob využití plochy |
|---------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| odůvodnění předpokládaných záborů ZPF |                   |                       |

**ZPF01**                      **001-Z**                      BV – bydlení venkovské

- a) Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.
- b) Komplexní odůvodnění potřeby nově vymezených ploch změn bydlení vyplývá ze Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot a Urbanistické koncepce a kompozice, které jsou odůvodněny v kapitole G – Komplexní zdůvodnění přijatého řešení tohoto Odůvodnění ↑.  
Rozsah nově vymezených ploch změn bydlení vyplývá z kapitoly H – Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch tohoto Odůvodnění ↑.  
Plocha je vymezená v rozsahu urbanistické proluky, která je vklíněná do zastavěného území sídla Voděrady. Plocha tak vyplňuje mezeru mezi dvěma pozemky rodinných domů podél silnice III. třídy III/27510 vedoucí do Kosořic. Tuto proluku je tak z urbanistického hlediska vhodné využít pro zastavění přednostně, před rozšiřováním zastavitelných ploch do volné krajiny.  
Územní plán tak vytváří podmínky pro možný rozvoj bydlení přednostně v místech, kde jsou podmínky pro výstavbu již připravené (existující síť dopravních komunikací, existující síť technické infrastruktury) a kde nová zástavba rodinných domů může vhodně navázat na již existující zástavbu rodinných domů.  
Plocha je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury ze silnice III/27510, která prochází obytným sídlem Voděrady.
- c) Plocha je vymezena na ZPF II. třídy ochrany.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která disponuje rozvinutou stávající veřejnou infrastrukturou, zajišťující kvalitní životní podmínky v obci. V okrajovém sídle Voděrady je stanoven pouze minimální plošný rozvoj zástavby sestávající ze dvou drobných zastavitelných ploch (001-Z a 006-Z). Tyto plochy pouze dílčím způsobem vyplňují proluky v zastavěném území a jsou tak vymezeny v drobných neobdělávatelných enklávách ZPF.
- e) Plocha je vymezena v rozsahu zbytkové velmi malé enklávy ZPF vymezené z jedné strany stávající komunikací a ze dvou stran pak stávající zástavbou. Využitím plochy k zastavění dojde k zarovnání zastavěného území, které přispěje k větší kompaktnosti zástavby sídla. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

**ZPF02**                      **002-Z**                      BV – bydlení venkovské

- a) Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.
- b) Komplexní odůvodnění potřeby nově vymezených ploch změn bydlení vyplývá ze Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot a Urbanistické koncepce a kompozice, které jsou odůvodněny v kapitole G – Komplexní zdůvodnění přijatého řešení tohoto Odůvodnění ↑.  
Rozsah nově vymezených ploch změn bydlení vyplývá z kapitoly H – Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch tohoto Odůvodnění ↑.  
Plocha je vymezená v návaznosti na severní okraj zástavby sídla Luštěnice. Plocha je vymezena v rozsahu, který umožňuje dokončení oboustranného obestavení ulice Boleslavská. Zastavění plochy 002-Z tak přispěje k urbanistickému dotvoření ulice a urbanistické stabilizaci celé ulice Boleslavská, která bude v celém úseku vedoucím skrz zastavěné území obce oboustranně obestavená zástavbou. Územní plán tím vytváří podmínky pro možný rozvoj bydlení přednostně v místech, kde jsou podmínky pro výstavbu již připravené (existující síť dopravních komunikací, existující síť technické infrastruktury) a kde nová zástavba rodinných domů může vhodně navázat na již existující zástavbu rodinných domů.  
Plocha je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulice Boleslavská.
- c) Plocha je vymezena na ZPF IV. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
- e) Plocha je vymezena pro zástavbu rodinných domů v severní části obytného sídla Luštěnice, která po dokončení zajistí arondaci zastavěného území severní části obytného sídla Luštěnice. Po dostavění celého severního okraje sídla, jehož je tato vymezená plocha součástí, dojde k plošnému zastavění celé souvislé plochy a dojde tedy k vynětí celého uceleného bloku zemědělské půdy. Nežůstanou tedy žádné neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

| č. lokality záboru ZPF  | ozn. plochy změny | způsob využití plochy   |
|---|-------------------|-------------------------|
| <i>odůvodnění předpokládaných záborů ZPF</i>  |                   |                         |
| <b>ZPF03</b>  | <b>003b-Z</b>     | BV – bydlení venkovské  |
| <b>ZPF04</b>  | <b>004-Z</b>      | BV – bydlení venkovské  |
| <p>a) Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.</p> <p>b) Komplexní odůvodnění potřeby nově vymezených ploch změn bydlení vyplývá ze Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot a Urbanistické koncepce a kompozice, které jsou odůvodněny v kapitole G – Komplexní zdůvodnění přijatého řešení tohoto Odůvodnění ↑.</p> <p>Rozsah nově vymezených ploch změn bydlení vyplývá z kapitoly H – Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch tohoto Odůvodnění ↑.</p> <p>Plochy jsou součástí souboru ploch 003a-P, 003b-Z a 004-Z, pro které platí stejné odůvodnění. Vymezení této rozvojové lokality pro bydlení využívá potenciál stávající záhumenní cesty pro přirozený plošný rozvoj sídla Luštěnice navazující na historický vývoj zástavby sídla podél dopravních radiál. Vytvoření další řady zástavby podél již založeného severního výběžku zastavěného území je výhodnější oproti dalšímu protahování zástavby podél ulice Boleslavská. A to především z pohledu zachování dobrých podmínek dostupnosti centra sídla a zde koncentrovaných zařízení veřejného i komerčního občanského vybavení. V rámci návrhu této rozvojové lokality jsou vytvořeny podmínky i pro zajištění vysoké kvality obytného prostředí, když je ve středu lokality vymezena plocha veřejné zeleně (070-P), která by měla pro okolní obytnou zástavbu sloužit jako lokálně významné veřejné prostranství.</p> <p>S cílem zajištění logického postupu výstavby a s cílem eliminace nežádoucí nekoordinované rozestavěnosti v plošně nejrozsáhlejší souboru ploch změn bydlení 003a-P, 003b-Z a 004-Z na okraji sídla Luštěnice je pro předmětné plochy stanovena etapizace, přičemž výstavba v plochách 003a-P a 003b-Z je podmíněna předchozím zastavěním zastavitelné plochy 004-Z.</p> <p>c) Plochy jsou vymezeny na ZPF I. třídy ochrany.</p> <p>d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která disponuje rozvinutou stávající veřejnou infrastrukturou, zajišťující kvalitní životní podmínky v obci. Z pohledu rozvoje obytné funkce v sídle Luštěnice jde o strategicky významnou plochu vymezenou na pozemcích obce.</p> <p>e) Plochy jsou vymezeny pro zástavbu rodinných domů v severní části obytného sídla Luštěnice, která po dokončení zajistí arondaci zastavěného území severní části obytného sídla Luštěnice. Po dostavění celého severního okraje sídla, jehož jsou tyto vymezené plochy součástí, dojde k plošnému zastavění celé souvislé plochy a dojde tedy k vynětí celého uceleného bloku zemědělské půdy. Nezůstanou tedy žádné neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení ploch tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.</p> <p>f) V rámci ploch se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.</p> <p>g) Plochy nejsou vymezeny pro směrovou nebo liniovou stavbu.</p> |                   |                         |
| <b>ZPF05</b>  | <b>011-Z</b>      | BP – bydlení příměstské |
| <p>a) Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.</p> <p>b) Komplexní odůvodnění potřeby nově vymezených ploch změn bydlení vyplývá ze Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot a Urbanistické koncepce a kompozice, které jsou odůvodněny v kapitole G – Komplexní zdůvodnění přijatého řešení tohoto Odůvodnění ↑.</p> <p>Rozsah nově vymezených ploch změn bydlení vyplývá z kapitoly H – Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch tohoto Odůvodnění ↑.</p> <p>Plocha je součástí souboru ploch 011-Z, 012-P, pro které platí stejné odůvodnění. Vymezená lokalita navazuje na stabilizované plochy pro bydlení. Navrhované plochy vyplňují nezastavěné plochy roztržštěné urbanistické struktury této lokality. Zastavěním této lokality dojde k arondaci zastavěného území sídla Luštěnice.</p> <p>Lokalita je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulice Štěpánská.</p> <p>c) Plocha je vymezena na ZPF IV. třídy ochrany.</p> <p>d) Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.</p> <p>e) Plocha je vymezena v urbanistické proluce, ze dvou stran obklopené zastavěným územím a stabilizovanou obytnou zástavbou. Využitím plochy k zastavění dojde k zarovnání zastavěného území, které přispěje k větší kompaktnosti sídla. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.</p> <p>f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.</p> <p>g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.</p>  |                   |                         |

| č. lokality záboru ZPF   | ozn. plochy změny | způsob využití plochy   |
|--|-------------------|-------------------------|
| <i>odůvodnění předpokládaných záborů ZPF</i>   |                   |                         |
| <b>ZPF06</b>   | <b>013b-Z</b>     | BP – bydlení příměstské |
| <b>ZPF07</b>   | <b>014b-Z</b>     | BP – bydlení příměstské |
| <p>a) Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.</p> <p>b) Komplexní odůvodnění potřeby nově vymezených ploch změn bydlení vyplývá ze Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot a Urbanistické koncepce a kompozice, které jsou odůvodněny v kapitole G – Komplexní zdůvodnění přijatého řešení tohoto Odůvodnění ↑.</p> <p>Rozsah nově vymezených ploch změn bydlení vyplývá z kapitoly H – Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch tohoto Odůvodnění ↑.</p> <p>Plocha je součástí souboru ploch 013a-P, 013b-Z, 014a-P, 014b-Z, pro které platí stejné odůvodnění. Vymezení této lokality navazuje na stabilizované plochy pro bydlení na severu a na sportovní areál a koupaliště včetně navrhované plochy 030c-Z k jeho rozšíření na jihu. Navrhovaná lokalita vyplňuje nezastavěné území mezi stabilizovanými plochami. Naplněním navrhovaných ploch tak dojde k ucelení obytné zástavby západní části sídla Luštěnice a arondaci zastavěného území.</p> <p>Lokalita je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulice Ke Kaštanu a Krátká.</p> <p>c) Plochy jsou vymezeny na ZPF III. a IV. třídy ochrany.</p> <p>d) Plochy nejsou vymezeny na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.</p> <p>e) Plochy jsou vymezeny pro zástavbu rodinných domů na okraji západní strany obytného sídla Luštěnice, která po dokončení zajistí arondaci zastavěného území západní části obytného sídla Luštěnice. Po dostavění celého západního okraje sídla, jehož jsou tyto vymezené plochy součástí, dojde k plošnému zastavění celé souvislé plochy a dojde tedy k vynětí celého uceleného bloku zemědělské půdy. Nezůstanou tedy žádné neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení ploch tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.</p> <p>f) V rámci ploch se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.</p> <p>g) Plochy nejsou vymezeny pro směrovou nebo liniovou stavbu.</p>   |                   |                         |
| <b>ZPF08</b>   | <b>015-Z</b>      | BP – bydlení příměstské |
| <p>a) Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.</p> <p>b) Komplexní odůvodnění potřeby nově vymezených ploch změn bydlení vyplývá ze Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot a Urbanistické koncepce a kompozice, které jsou odůvodněny v kapitole G – Komplexní zdůvodnění přijatého řešení tohoto Odůvodnění ↑.</p> <p>Rozsah nově vymezených ploch změn bydlení vyplývá z kapitoly H – Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch tohoto Odůvodnění ↑.</p> <p>Plocha je vymezená z důvodu dokončení zástavby východního okraje obytného sídla Luštěnice. Plocha navazuje na zastavěné území sídla Luštěnice a je vymezena po hranici záplavového území Vlkavy. Vymezení této plochy umožňuje arondaci zastavěného území sídla Luštěnice v jeho jihovýchodní části a stavební využití fragmentární zemědělské plochy oddělené od ucelených zemědělských ploch silnicemi I/38, II/275 a nivou (nyní nevhodně oranou) řeky Vlkavy. Plocha svým umístěním bezprostředně navazuje na historické jádro obytného sídla Luštěnice. Plocha je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulice Boleslavská.</p> <p>c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.</p> <p>d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která disponuje rozvinutou stávající veřejnou infrastrukturou, zajišťující kvalitní životní podmínky v obci.</p> <p>e) Plocha je vymezená v rozsahu záplavy zemědělské půdy při okraji bloku orné půdy na jihovýchodním okraji obytného sídla Luštěnice v návaznosti na zastavěné území. Vynětím plochy pro bydlení dojde k vynětí uceleného kusu zemědělské půdy při okraji půdního bloku, nezůstanou tak žádné neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy proto nijak nenaruší organizaci ZPF ani hydrologické a odtokové poměry.</p> <p>f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.</p> <p>g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.</p> |                   |                         |
| <b>ZPF09</b>   | <b>016b-Z</b>     | BP – bydlení příměstské |
| <b>ZPF10</b>   | <b>017-Z</b>      | BP – bydlení příměstské |
| <p>a) Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.</p>   |                   |                         |



| č. lokality záboru ZPF                | ozn. plochy změny | způsob využití plochy |
|---------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| odůvodnění předpokládaných záborů ZPF |                   |                       |

- b) Komplexní odůvodnění potřeby nově vymezených ploch změn bydlení vyplývá ze Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot a Urbanistické koncepce a kompozice, které jsou odůvodněny v kapitole G – Komplexní zdůvodnění přijatého řešení tohoto Odůvodnění ↑.  
Rozsah nově vymezených ploch změn bydlení vyplývá z kapitoly H – Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch tohoto Odůvodnění ↑.  
Plochy jsou součástí souboru ploch 016a-P, 016b-Z, 017-Z, pro které platí stejné odůvodnění. Vymezení této lokality navazuje na neuspořádanou zástavbu v jižní části sídla Luštěnice, kterou v současné době tvoří zástavba bytových domů, areál domova pro seniory a započatá zástavba rodinných domů. Zastavěním celé lokality dojde k urbanistickému dokončení zástavby v jižní části sídla Luštěnice a rozvolněním zástavby s menší hustotou zastavění, tedy zástavbou rodinných domů, dojde k plynulému přechodu zástavby do volné krajiny. Plochy 016a-P a 016b-Z jsou vymezeny na fragmentární zemědělské ploše oddělené od ucelených zemědělských ploch nivou řeky Vlkavy, rybníkem a ČOV. Plocha 017-Z umožňuje oboustranné obestavění již existující místní komunikace a zároveň plynule navazuje na plochu 030c-Z pro rozšíření sportovního areálu. Tím zabraňuje vytvoření těžko obhospodařovatelného zálivu zemědělské plochy.  
Lokalita je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulice Nová.
- c) Plochy jsou vymezeny na ZPF IV. třídy ochrany.
- d) Plochy nejsou vymezeny na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
- e) Plochy jsou vymezeny pro zástavbu rodinných domů na okraji jižní strany obytného sídla Luštěnice, která po dokončení zajistí arondaci zastavěného území jižní části obytného sídla Luštěnice. Po dostavění celého jižního okraje sídla, jehož jsou tyto vymezené plochy součástí, dojde k plošnému zastavění celé souvislé plochy a dojde tedy k vynětí celého uceleného bloku zemědělské půdy. Nežůstanou tedy žádné neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Plocha 016b-Z je navíc vymezena na pozemcích, které nejsou využívány k zemědělským účelům. Vymezení ploch tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci ploch se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plochy nejsou vymezeny pro směrovou nebo liniovou stavbu.

**ZPF11** plocha vypuštěna po společném jednání

**ZPF12** 030c-Z OS – sport

- a) Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.
- b) Komplexní odůvodnění potřeby nově vymezených ploch změn občanského vybavení vyplývá ze Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot a Urbanistické koncepce a kompozice, které jsou odůvodněny v kapitole G – Komplexní zdůvodnění přijatého řešení tohoto Odůvodnění ↑.  
Potřeba nově vymezených ploch změn občanského vybavení vyplývá z kapitoly H – Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch tohoto Odůvodnění ↑.  
Plocha je součástí souboru ploch 030a-P, 030b-P, 030c-Z, pro které platí stejné odůvodnění. Lokalita je vymezená v návaznosti na stávající sportovní areál a koupaliště na jihozápadním okraji sídla Luštěnice. Důvodem vymezení tohoto souboru ploch je zajištění podmínek pro každodenní rekreaci formou sportovních aktivit obyvatel obce Luštěnice. Plochy jsou vymezené za účelem rozšíření stávajícího sportovního areálu a koupaliště, umístěných na jihozápadním okraji obytného sídla Luštěnice. Navržené plochy spolu s navrhovanými plochami pro bydlení na severně a jihovýchodně od sportovního areálu dotvářejí jihozápadní okraj sídla Luštěnice. V souladu s obecným urbanistickým principem je plošně náročný sportovně-rekreační areál rozvíjen právě na okraji sídla, ve vazbě na volnou krajinu a primárně v návaznosti na již existující sportovní infrastrukturu, jejíž zázemí může být pro další plošný rozvoj synergicky využito.  
Potřeba rozvojových ploch sportu 030a-P, 030b-P, 030c-Z je vyvolána záměrem obce Luštěnice na komplexní rozvoj stávajícího sportovního areálu a areálu koupaliště. V rámci sportovního areálu je v současné době jen jedno fotbalové hřiště a dva antukové tenisové kurty. Všechny 3 herní plochy jsou navíc velmi prostorově stísněné. Chybí odpovídající tréninková plocha pro fotbalisty mimo vlastní fotbalové hřiště, dnes slouží pro trénink fotbalistů zcela nevyhovující zbytková travnatá plocha vedle tenisových kurtů, kde jsou provizorně umístěné branky. Sportovnímu areálu také chybí prostorově adekvátní a zejména technicky důstojné zázemí. Fotbalové hřiště nemá tribunu. Plochy 030a-P, 030b-P, 030c-Z jsou tedy s ohledem na výše uvedené vymezené primárně pro umístění nového plošně odpovídajícího tréninkového fotbalového hřiště, aby k tréninkům nemuselo být užíváno hřiště sloužící pro pořádání ligových utkání. Dále obec plánuje umístění nového víceúčelového hřiště s umělým povrchem pro basketbal, volejbal, nohejbal a další míčové sporty. V jižní části areálu, jižně od koupaliště, plánuje obec umístění hřiště na beachvolejbal a na nohejbal. S ohledem na růst počtu návštěvníků koupaliště v horkých letních obdobích



| č. lokality záboru ZPF | ozn. plochy změny | způsob využití plochy |
|------------------------|-------------------|-----------------------|
|------------------------|-------------------|-----------------------|

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| odůvodnění předpokládaných záborů ZPF |  |  |
|---------------------------------------|--|--|

je také nutné zvětšení plochy pobytových luk okolo bazénu a žádoucí je také podstatné rozšíření zázemí koupaliště, zejména o nový gastroprovoz a venkovní posezení, včetně pódia pro pořádání letních kulturních akcí v areálu koupaliště. Záměrem obce je také zásadně zlepšit vybavení koupaliště, o další malý bazén (brouzdaliště), tobogán, herní plochy pro děti a také o minigolfové hřiště. Součástí sportovního areálu by mělo být také nové centrální dětské hřiště. Je nutné vytvořit podmínky také pro umístění nového parkoviště na terénu.

- c) Plocha je vymezena na ZPF III. a IV. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
- e) Plocha je vymezena pro rozšíření sportovního areálu na okraji západní strany obytného sídla Luštěnice, který po dokončení zajistí arondaci zastavěného území západní části obytného sídla Luštěnice. Po dostavění celého západního okraje sídla, jehož je tato vymezená plocha součástí, dojde k plošnému zastavění celé souvislé plochy a dojde tedy k vynětí celého uceleného bloku zemědělské půdy. Nezůstanou tedy žádné neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

|              |              |              |
|--------------|--------------|--------------|
| <b>ZPF13</b> | <b>040-P</b> | OH – hřbitov |
|--------------|--------------|--------------|

- a) Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.
- b) Komplexní odůvodnění potřeby nově vymezených ploch změn občanského vybavení vyplývá ze Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot a Urbanistické koncepce a kompozice, které jsou odůvodněny v kapitole G – Komplexní zdůvodnění přijatého řešení tohoto Odůvodnění ↑.  
Potřeba nově vymezených ploch změn občanského vybavení vyplývá z kapitoly H – Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch tohoto Odůvodnění ↑.  
Plocha je vymezená na základě aktuálního podnětu obce Luštěnice, a to pro plošný rozvoj obecního hřbitova v Luštěnicích. Důvodem pro vymezení plochy pro rozvoj hřbitova je již dnes hraniční kapacita stávajícího hřbitova, kde je jen velmi omezená možnost dalšího pohřbívání. V řádu jednotek let vznikne potřeba rozšíření plochy hřbitova, pro což nový územní plán vytváří podmínky.  
Plocha je vymezená v rámci zastavěného území na východní straně sídla Luštěnice, ve vazbě na stávající areál obecního hřbitova na východním okraji obytného sídla Luštěnice, s přímou vazbou na historické jádro sídla Luštěnice. Rozvoj hřbitova je umožněn až po hranici záplavového území Vlkavy.  
Navržený rozvoj plochy hřbitova v návaznosti na stávající hřbitov je urbanisticky nejlogičtější, podstatně vhodnější než zakládat zcela nový hřbitov bez jakýchkoli historických souvislostí.  
Plocha 040-P je vymezená na základě zpracované dokumentace rozšíření hřbitova v Luštěnicích: *Rekonstrukce a dostavba hřbitova, Luštěnice (Ing. arch. Tomáš Myslivec, 07/2011)*.
- c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.  
Veřejnému zájmu na ochraně ZPF je nadřazen veřejný zájem na rozvoji občanského vybavení zřizovaného ve veřejném zájmu, konkrétně obecního hřbitova. Plocha 040-P pro plošné rozšíření hřbitova je vymezená z důvodu navýšení potřebné kapacity pro pohřbívání na území obce Luštěnice, protože kapacita stávajícího hřbitova je již téměř vyčerpána a v řádu jednotek let nastane potřeba plošného rozšíření hřbitova. Navržený rozvoj plochy hřbitova v návaznosti na stávající hřbitov je urbanisticky nejlogičtější, podstatně vhodnější než zakládat zcela nový hřbitov bez jakýchkoli historických souvislostí.
- d) Plocha je vymezena v rámci zastavěného území pro rozšíření obecního hřbitova na východním okraji obytného sídla Luštěnice. Pozemky, na kterých je plocha vymezena nejsou využívány k zemědělským účelům. Nezůstanou tedy žádné neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- e) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- f) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

|              |              |                           |
|--------------|--------------|---------------------------|
| <b>ZPF14</b> | <b>050-Z</b> | PV – veřejná prostranství |
|--------------|--------------|---------------------------|

- a) Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.
- b) Záměr obnovy historické cesty v krajině zanesené v mapách Stablního katastru z let 1826-43. Kromě obnovy historické paměti krajiny je zásadním důvodem pro vymezení plochy vytvoření územních podmínek pro rozčlenění plošně rozsáhlého bloku orné půdy na menší půdní bloky, což je žádoucí z hlediska ekologické udržitelnosti zemědělské krajiny, prevence erozního ohrožení zemědělské půdy a ekonomiky obhospodařování zemědělské půdy. Nová cesta také zlepší přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku a přispěje zásadně ke zlepšení

| č. lokality záboru ZPF                       | ozn. plochy změny | způsob využití plochy   |
|--|-------------------|---|
| <i>odůvodnění předpokládaných záborů ZPF</i> |                   |   |
|  |                   | <p>pěší a cyklistické prostupnosti krajiny. Navržená cesta navazuje z jihu na stávající místní komunikaci a směrem na sever propojuje území obce Luštěnice se sídlem Strašnov.</p> <p>c) Plocha je vymezena na ZPF III. a IV. třídy ochrany.</p> <p>d) Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.</p> <p>e) Nová cesta rozdělí dnes velký blok orné půdy na dva menší půdní bloky. Dva nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření. Vymezením plochy pro cestu tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry. Nově vzniklá cesta s oboustrannou alejí přispěje ke zlepšení retence srážkové vody ve volné krajině a zkrátí dráhu povrchového odtoku vody po orané půdě.</p> <p>f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.</p> <p>g) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu, která však rozdělí dnes plošně větší blok orné půdy na dva menší půdní bloky. Dva nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření.</p>   |
| <b>ZPF15</b>                                 | <b>051-Z</b>      | PV – veřejná prostranství   |
| <b>ZPF16</b>                                 | <b>052-Z</b>      | PV – veřejná prostranství   |
| <b>ZPF17</b>                                 | <b>053-Z</b>      | PV – veřejná prostranství   |
|  |                   | <p>a) Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.</p> <p>b) Plocha je vymezena spolu s plochami 052-Z a 053-Z pro stejný účel a se stejným odůvodněním. Tím je záměr obnovy historické cesty v krajině zanesené v mapách Stabilmního katastru z let 1826-43. Kromě obnovy historické paměti krajiny je zásadním důvodem pro vymezení plochy vytvoření územních podmínek pro rozčlenění plošně rozsáhlého bloku orné půdy na menší půdní bloky, což je žádoucí z hlediska ekologické udržitelnosti zemědělské krajiny, prevence erozního ohrožení zemědělské půdy a ekonomiky obhospodařování zemědělské půdy. Nová cesta také zlepší přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku a přispěje zásadně ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti krajiny. Navržená cesta propojuje území obce Luštěnice s územím sousední obce Němčice.</p> <p>c) Plochy jsou vymezeny na ZPF II., III. a IV. třídy ochrany.</p> <p>d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků. Dále je veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany nadřazen veřejný zájem na protierozní ochranu zemědělské půdy před větrnou erozí, která je v oblasti jižního Mladobolesavska zásadním problémem krajiny. Nová cesta lemovaná alejí stromů přispěje k ochraně bloků orné půdy před větrnou erozí.</p> <p>e) Nová cesta rozdělí dnes velké bloky orné půdy na několik menších půdních bloků. Nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření. Vymezením ploch pro cestu tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry. Nově vzniklá cesta s oboustrannou alejí přispěje ke zlepšení retence srážkové vody ve volné krajině a zkrátí dráhu povrchového odtoku vody po orané půdě.</p> <p>f) V rámci ploch se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.</p> <p>g) Plochy jsou vymezeny pro liniovou stavbu, která však rozdělí dnes plošně větší blok orné půdy na několik menších půdních bloků. Nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření.</p> |
| <b>ZPF18</b>                                 | <b>054-Z</b>      | PV – veřejná prostranství   |
| <b>ZPF19</b>                                 | <b>055-Z</b>      | PV – veřejná prostranství   |
|  |                   | <p>a) Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.</p> <p>b) Plocha je vymezena spolu s plochou 055-Z pro stejný účel a se stejným odůvodněním. Tím je záměr obnovy historické cesty v krajině zanesené v mapách Stabilmního katastru z let 1826-43. Kromě obnovy historické paměti krajiny je zásadním důvodem pro vymezení plochy vytvoření územních podmínek pro rozčlenění plošně rozsáhlého bloku orné půdy na menší půdní bloky, což je žádoucí z hlediska ekologické udržitelnosti zemědělské krajiny, prevence erozního ohrožení zemědělské půdy a ekonomiky obhospodařování zemědělské půdy. Nová cesta také zlepší přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku a přispěje zásadně ke zlepšení pěší a cyklistické</p>   |

| č. lokality záboru ZPF | ozn. plochy změny | způsob využití plochy |
|------------------------|-------------------|-----------------------|
|------------------------|-------------------|-----------------------|

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

prostupnosti krajiny. Navržená cesta propojuje území obce Luštěnice s územím sousední obce Němčice. Záměr cesty propojující území obce Luštěnice s územím obce Němčice vymezený plochami 054-Z a 055-Z navazuje na návrh cesty propojující obytné sídlo Luštěnice s obytným sídlem Voděrady vymezený plochou 056-Z.

- c) Plochy jsou vymezeny na ZPF II. a III. třídy ochrany.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro zlepšení dopravní obsluhy přílehlých zemědělských pozemků. Dále je veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany nadřazen veřejný zájem na protierozní ochranu zemědělské půdy před větrnou erozí, která je v oblasti jižního Mladoboleslavska zásadním problémem krajiny. Nová cesta lemovaná alejí stromů přispěje k ochraně bloků orné půdy před větrnou erozí.
- e) Nová cesta rozdělí dnes velké bloky orné půdy na několik menších půdních bloků. Nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření. Vymezením ploch pro cestu tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry. Nově vzniklá cesta s oboustrannou alejí přispěje ke zlepšení retence srážkové vody ve volné krajině a zkrátí dráhu povrchového odtoku vody po orané půdě.
- f) V rámci ploch se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plochy jsou vymezeny pro liniovou stavbu, která však rozdělí dnes plošně větší bloky orné půdy na několik menších půdních bloků. Nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření.

**ZPF20****056-Z**

PV – veřejná prostranství

- a) Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.
- b) Záměr obnovy historické cesty v krajině zanesené v mapách Stablního katastru z let 1826-43. Kromě obnovy historické paměti krajiny je zásadním důvodem pro vymezení plochy vytvoření územních podmínek pro rozčlenění plošně rozsáhlého bloku orné půdy na menší půdní bloky, což je žádoucí z hlediska ekologické udržitelnosti zemědělské krajiny, prevence erozního ohrožení zemědělské půdy a ekonomiky obhospodařování zemědělské půdy. Nová cesta také zlepšit přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku a přispěje zásadně ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti krajiny. Navržená cesta propojuje sídlo Luštěnice se sídlem Voděrady.
- c) Plocha je vymezena na ZPF II. a III. třídy ochrany.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro zlepšení dopravní obsluhy přílehlých zemědělských pozemků. Dále je veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany nadřazen veřejný zájem na protierozní ochranu zemědělské půdy před větrnou erozí, která je v oblasti jižního Mladoboleslavska zásadním problémem krajiny. Nová cesta lemovaná alejí stromů přispěje k ochraně bloků orné půdy před větrnou erozí.
- e) Nová cesta spolu s navrhovanou navazující cestou vymezenou plochami změn 054-Z a 055-Z rozdělí dnes velký blok orné půdy na několik menších půdních bloků. Nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření. Vymezením plochy pro cestu tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry. Podél cesty je vymezen pás zeleně k realizaci prvku lokálního ÚSES, který přispěje ke zlepšení retence srážkové vody ve volné krajině a zkrátí dráhu povrchového odtoku vody po orané půdě.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu, která však rozdělí dnes plošně větší blok orné půdy na několik menších půdních bloků. Nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření.

**ZPF21****057-Z**

PV – veřejná prostranství

- a) Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.
- b) Plocha je vymezená pro záhumenní cestu kolem Voděradských rybníků v jihozápadní části obytného sídla Voděrady, která pro pěší a cyklisty propojuje místní komunikaci Luštěnice – Voděrady a silnici třetí třídy III/27510. Nová cesta také zlepšit přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku a přispěje zásadně ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti krajiny.

| č. lokality záboru ZPF                       | ozn. plochy změny | způsob využití plochy   |
|--|-------------------|---|
| <i>odůvodnění předpokládaných záborů ZPF</i> |                   |   |
|  |                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>c) Plocha je vymezena na ZPF II. třídy ochrany.</li> <li>d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků.</li> <li>e) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu, která je však navržena celá na okraji záhumenní krajiny, a tedy po obvodu bloku zemědělské půdy. Vymezením plochy pro cestu tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.</li> <li>f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.</li> <li>g) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu, která je však navržena celá na okraji záhumenní krajiny, a tedy po obvodu bloku zemědělské půdy. Vymezením plochy proto nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF.</li> </ul>  |
| <b>ZPF22</b>                                 | <b>058-Z</b>      | PV – veřejná prostranství   |
|  |                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.</li> <li>b) Plocha je vymezená pro ulici navrženou k obsluze zastavitelných ploch pro bydlení 003b-Z, 004-Z a plochy přestavby 003a-P vymezených východně od ulice. Účelem navrhované ulice je napojit rozvojové plochy pro bydlení na ulici Boleslavská (silnice I/38). Dalším účelem ulice je dotvořit propojenou síť ulic v obytném sídle Luštěnice a tím zlepšit prostupnost obytného sídla primárně pro pěší a cyklisty.</li> <li>c) Plocha je vymezena na ZPF I. a IV. třídy ochrany.</li> <li>d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury, zajišťujících optimální prostupnost a dostupnost zastavěného území obce nejen pro automobilovou dopravu, ale rovněž pro pěší a cyklistický pohyb a zajišťujícím provázáním stávajících a navrhovaných veřejných prostranství tak, aby nedocházelo ke vzniku izolovaných a neprostupných enkláv zástavby.</li> <li>e) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu, která je však navržena celá po okraji zástavby, a tedy po obvodu bloku zemědělské půdy. Vymezením plochy pro cestu tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.</li> <li>f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.</li> <li>g) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu, která je však navržena celá po okraji zástavby, a tedy po obvodu bloku zemědělské půdy. Vymezením plochy proto nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF.</li> </ul>  |
| <b>ZPF23</b>                                 | <b>059b-Z</b>     | PV – veřejná prostranství   |
|  |                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.</li> <li>b) Plochy 059a-P a 059b-Z jsou vymezené pro ulici navrženou k obsluze plochy změn pro bydlení 013b-Z a 013a-P vymezených východně od ulice. Účelem navrhované ulice je napojit rozvojové plochy pro bydlení na ulici Brodecká (silnice II/275). Dalším účelem ulice je dotvořit propojenou síť ulic v obytném sídle Luštěnice a tím zlepšit prostupnost obytného sídla primárně pro pěší a cyklisty.</li> <li>c) Plocha je vymezena na ZPF IV. třídy ochrany.</li> <li>d) Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.</li> <li>e) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu, která je však navržena k obsluze nově vymezené obytné lokality. Po dokončení celé lokality, jejíž je vymezená plocha 059b-Z součástí, dojde k plošnému zastavění území v západní části obytného sídla Luštěnice a dojde tedy k vynětí celého uceleného bloku zemědělské půdy. Nezůstanou tedy žádné neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezením plochy pro cestu tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.</li> <li>f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.</li> <li>g) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu, která je však navržena k obsluze nově vymezené obytné lokality. Po dokončení celé lokality, jejíž je vymezená plocha 059b-Z součástí, dojde k plošnému zastavění území v západní části obytného sídla Luštěnice a dojde tedy k vynětí celého uceleného bloku zemědělské půdy. Nezůstanou tedy žádné neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF.</li> </ul> |
| <b>ZPF24</b>                                 | <b>060b-Z</b>     | PV – veřejná prostranství   |
|  |                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.</li> <li>b) Plochy 060a-P a 060b-Z jsou vymezené pro ulici navrženou k obsluze ploch změn pro bydlení 013a-P, 013b-Z, 014a-P, 014b-Z, vymezených východně a západně od ulice. Účelem navrhované ulice je napojit navrhované plochy pro bydlení na ulici Ke Kaštanu, a dále na ulici Brodecká (silnice II/275) na severu, a také na nově navrhovanou ulici vymezenou plochami 061a-P a 061b-Z na jihu. Dalším účelem ulice je dotvořit propojenou síť ulic v obytném sídle Luštěnice a tím zlepšit prostupnost obytného sídla primárně pro pěší a cyklisty.</li> </ul>  |

| č. lokality záboru ZPF                | ozn. plochy změny | způsob využití plochy |
|---------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| odůvodnění předpokládaných záborů ZPF |                   |                       |

- c) Plocha je vymezena na ZPF III. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
- e) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu, která je však navržena k obsluze nově vymezené obytné lokality. Po dokončení celé lokality, jejíž je vymezená plocha 060b-Z součástí, dojde k plošnému zastavění území v západní části obytného sídla Luštěnice a dojde tedy k vynětí celého uceleného bloku zemědělské půdy. Nezůstanou tedy žádné neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezením plochy pro cestu tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu, která je však navržena k obsluze nově vymezené obytné lokality. Po dokončení celé lokality, jejíž je vymezená plocha 060b-Z součástí, dojde k plošnému zastavění území v západní části obytného sídla Luštěnice a dojde tedy k vynětí celého uceleného bloku zemědělské půdy. Nezůstanou tedy žádné neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF.

|              |               |                           |
|--------------|---------------|---------------------------|
| <b>ZPF25</b> | <b>061b-Z</b> | PV – veřejná prostranství |
|--------------|---------------|---------------------------|

- a) Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.
- b) Plochy 061a-P a 061b-Z jsou vymezené pro ulici navrženou k obsluze ploch změn pro bydlení 013a-P, 013b-Z, 014a-P, 014b-Z a k obsluze navrhované zastavitelné plochy pro občanské vybavení – sport 030c-Z, vymezených severně a jižně od ulice. Účelem navrhované ulice je napojit navrhované plochy pro bydlení a občanské vybavení – sport na ulice Krátká a Družstevní na východě. Dalším účelem komunikace je dotvořit propojenou síť ulic v obytném sídle Luštěnice a tím zlepšit prostupnost obytného sídla primárně pro pěší a cyklisty. Nově navržena ulice v plochách 061a-P a 061b-Z je prodloužením stávající ulice Sportovní dále na západ. V návaznosti na prodloužení ulice Sportovní je pak navržena páteřní cyklostezka, resp. stezka pro chodce a cyklisty propojující jádrové sídlo Luštěnice s prostorově odděleným sídlem Zelená (koridor 20-X).
- c) Plocha je vymezena na ZPF III. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
- e) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu, která je však navržena k obsluze nově vymezené obytné lokality. Po dokončení celé lokality, jejíž je vymezená plocha 061b-Z součástí, dojde k plošnému zastavění území v západní části obytného sídla Luštěnice a dojde tedy k vynětí celého uceleného bloku zemědělské půdy. Nezůstanou tedy žádné neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezením plochy pro cestu tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu, která je však navržena k obsluze nově vymezené obytné lokality. Po dokončení celé lokality, jejíž je vymezená plocha 061b-Z součástí, dojde k plošnému zastavění území v západní části obytného sídla Luštěnice a dojde tedy k vynětí celého uceleného bloku zemědělské půdy. Nezůstanou tedy žádné neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF.

|              |              |                           |
|--------------|--------------|---------------------------|
| <b>ZPF26</b> | <b>063-Z</b> | PV – veřejná prostranství |
|--------------|--------------|---------------------------|

- a) Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.
- b) Plocha je vymezená pro ulici navrženou k obsluze zastavitelné plochy pro bydlení 016b-Z vymezené východně od ulice. Účelem navrhované ulice je napojit navrhovanou plochu pro bydlení na ulici Boleslavská (silnice I/38) na východě, propojit ulici Boleslavská (silnice I/38) a areál ČOV, a dále propojit zastavěné území obytného sídla Luštěnice se systémem veřejných prostranství ve volné krajině na jihu. Dalším účelem ulice je dotvořit propojenou síť ulic v obytném sídle Luštěnice a tím zlepšit prostupnost obytného sídla primárně pro pěší a cyklisty.
- c) Plocha je vymezena na ZPF I. a IV. třídy ochrany.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury, zajišťujících optimální prostupnost a dostupnost zastavěného území obce nejen pro automobilovou dopravu, ale rovněž pro pěší a cyklistický pohyb a zajišťujícím provázáním stávajících a navrhovaných veřejných prostranství tak, aby nedocházelo ke vzniku izolovaných a neprostupných enkláv zástavby.
- e) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu, která je však navržena k obsluze nově vymezené obytné lokality. Po dokončení celé lokality, jejíž je vymezená plocha 063-Z součástí, dojde k plošnému zastavění území v jižní části obytného sídla Luštěnice a dojde tedy k vynětí celého uceleného bloku zemědělské půdy. Plocha je navíc vymezena na pozemcích, které nejsou k zemědělské činnosti využívány. Nezůstanou tedy žádné neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezením plochy pro cestu tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.







| č. lokality záboru ZPF   | ozn. plochy změny                            | způsob využití plochy |
|--|--|-----------------------|
| <i>odůvodnění předpokládaných záborů ZPF</i>   |  |                       |
| <b>ZPF29</b>   | <b>140-Z</b>                                 | ZO – zahrady obytné   |
| <p>a) Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.</p> <p>b) Plocha je vymezená v návaznosti na zastavěné území obytného sídla Voděrady. Navrhovaná plocha navazuje na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou venkovskou, která je využívána jako rodinný dům a s integrovaným provozem truhlářství. Navrhovaná plocha je v celém svém rozsahu již v současnosti využívána jako zahrada rodinného domu a taktéž ke skladování dřeva. Vymezením plochy tak dochází k narovnání regulace v územním plánu se stavem v území.</p> <p>c) Plocha je vymezena na ZPF II. třídy ochrany.</p> <p>d) Plocha dlouhodobě není zemědělsky využívána, již na leteckém snímkování z roku 2003 je plocha zachycena se zcela zjevně nezemědělským využitím, a to jako zahrada rodinného domu, taktéž využívána ke skladování dřeva truhlářské provozovny. V ÚP Luštěnice je toliko fixován dlouhodobý skutečný stav využití dané plochy.</p> <p>e) Plocha je vymezená při okraji bloku orné půdy v návaznosti na zastavěné území a stabilizovanou zástavbu. Plocha je již v současnosti využívána jako zahrada rodinného domu, taktéž využívána ke skladování dřeva truhlářské provozovny. Vynětím plochy pro zahradu obytnou dojde k vynětí uceleného kusu zemědělské půdy při okraji půdního bloku, nezůstanou tak žádné neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy proto nijak nenaruší organizaci ZPF ani hydrologické a odtokové poměry. Naopak, navrhované využití plochy pro zahrady obytné přispěje ke zvýšení retenční schopnosti a kapacity území, k zadržení vody v krajině a bude mít tak pozitivní vliv na hydrologické a odtokové poměry.</p> <p>f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.</p> <p>g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.</p> |  |                       |
| <b>ZPF30</b>   | <i>plocha vypuštěna po společném jednání</i> |                       |
| <b>ZPF31</b>   | <b>530-K</b>                                 | NK – krajinná zeleň   |
| <p>a) Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.</p> <p>b) Plocha změny v krajině vymezená pro pás přírodní zeleně podél stávajícího odvodňovacího příkopu. Důvodem pro vymezení pásu zeleně je ochrana kvality vody v odvodňovacím příkopu před negativními vlivy intenzivního zemědělství (zejména splachy živin a půdy) a ochrana odvodňovacího příkopu před orbou až k břehové linii kanálu, jak se to zcela nevhodně děje v současné době. Navrhovaná změna má protierozní a také protipovodňovou funkci, zároveň přispívá ke zvýšení biodiverzity a ekologické stability.</p> <p>c) Plocha je vymezena na ZPF II. a III. třídy ochrany.</p> <p>d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF je nadřazen veřejný zájem na vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti a retenční kapacity území, protipovodňové ochrany, protierozní ochrany kvalitních zemědělských půd a zvýšení ekologické stability území.</p> <p>e) Plocha je vymezená při okraji bloku orné půdy podél stávajícího odvodňovacího příkopu. Přeměnou plochy na krajinnou zeleň dojde k vynětí uceleného kusu zemědělské půdy při okraji půdního bloku, nezůstanou tak žádné neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy proto nijak nenaruší organizaci ZPF ani hydrologické a odtokové poměry. Naopak, navrhované využití plochy pro krajinnou zeleň přispěje ke zvýšení retenční schopnosti a kapacity území, k zadržení vody v krajině a bude mít tak pozitivní vliv na hydrologické a odtokové poměry.</p> <p>f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.</p> <p>g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.</p>   |  |                       |
| <b>ZPF32</b>   | <b>535-K</b>                                 | NK – krajinná zeleň   |
| <b>ZPF33</b>   | <b>536b-K</b>                                | NK – krajinná zeleň   |
| <p>a) Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.</p> <p>b) Plochy změn v krajině vymezené pro pás přírodní zeleně podél stávajícího odvodňovacího příkopu. Důvodem pro vymezení pásu zeleně je ochrana kvality vody v odvodňovacím příkopu před negativními vlivy intenzivního zemědělství (zejména splachy živin a půdy) a ochrana odvodňovacího příkopu před orbou až k břehové linii kanálu, jak se to zcela nevhodně děje v současné době. Navrhovaná změna má protierozní a také protipovodňovou funkci, zároveň přispívá ke zvýšení biodiverzity a ekologické stability.</p> <p>c) Plochy jsou vymezeny na ZPF II. a III. třídy ochrany.</p> <p>d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF je nadřazen veřejný zájem na vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti a retenční kapacity území, protipovodňové ochrany, protierozní ochrany kvalitních zemědělských půd a zvýšení ekologické stability území.</p>   |  |                       |

| č. lokality záboru ZPF                       | ozn. plochy změny   | způsob využití plochy |
|--|---|-----------------------|
| <i>odůvodnění předpokládaných záborů ZPF</i> |   |                       |
| e)   | Plochy jsou vymezeny při okraji bloku orné půdy podél stávajícího odvodňovacího příkopu. Přeměnou ploch na krajinnou zeleň dojde k vynětí ucelených kusů zemědělské půdy při okraji půdního bloku, nezůstanou tak žádné neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení ploch proto nijak nenaruší organizaci ZPF ani hydrologické a odtokové poměry. Naopak, navrhované využití ploch pro krajinnou zeleň přispěje ke zvýšení retenční schopnosti a kapacity území, k zadržení vody v krajině a bude mít tak pozitivní vliv na hydrologické a odtokové poměry.  |                       |
| f)   | V rámci ploch se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.   |                       |
| g)   | Plochy nejsou vymezeny pro směrovou nebo liniovou stavbu.   |                       |
| <b>ZPF34</b>                                 | <b>537b-K</b>   | NK – krajinná zeleň   |
| a)   | Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.  |                       |
| b)   | Plocha změny v krajině vymezená pro pás přírodní zeleně podél stávajícího odvodňovacího příkopu. Důvodem pro vymezení pásu zeleně je ochrana kvality vody v odvodňovacím příkopu před negativními vlivy intenzivního zemědělství (zejména splachy živin a půdy) a ochrana odvodňovacího příkopu před orbou až k břehové linii kanálu, jak se to zcela nevhodně děje v současné době. Navrhovaná změna má protierozní a také protipovodňovou funkci, zároveň přispívá ke zvýšení biodiverzity a ekologické stability.  |                       |
| c)   | Plocha je vymezena na ZPF III. třídy ochrany.   |                       |
| d)   | Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.  |                       |
| e)   | Plocha je vymezená při okraji bloku orné půdy podél stávajícího odvodňovacího příkopu. Přeměnou plochy na krajinnou zeleň dojde k vynětí uceleného kusu zemědělské půdy při okraji půdního bloku, nezůstanou tak žádné neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy proto nijak nenaruší organizaci ZPF ani hydrologické a odtokové poměry. Naopak, navrhované využití plochy pro krajinnou zeleň přispěje ke zvýšení retenční schopnosti a kapacity území, k zadržení vody v krajině a bude mít tak pozitivní vliv na hydrologické a odtokové poměry. |                       |
| f)   | V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.  |                       |
| g)   | Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.   |                       |
| <b>ZPF35</b>                                 | <b>539-K</b>  | NK – krajinná zeleň   |
| <b>ZPF36</b>                                 | <b>540-K</b>  | NK – krajinná zeleň   |
| a)   | Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.  |                       |
| b)   | Plochy změn v krajině vymezené pro pás přírodní zeleně podél stávajícího odvodňovacího příkopu. Důvodem pro vymezení pásu zeleně je ochrana kvality vody v odvodňovacím příkopu před negativními vlivy intenzivního zemědělství (zejména splachy živin a půdy) a ochrana odvodňovacího příkopu před orbou až k břehové linii kanálu, jak se to zcela nevhodně děje v současné době. Navrhovaná změna má protierozní a také protipovodňovou funkci, zároveň přispívá ke zvýšení biodiverzity a ekologické stability.   |                       |
| c)   | Plochy jsou vymezeny na ZPF II. a III. třídy ochrany.   |                       |
| d)   | Veřejnému zájmu na ochranu ZPF je nadřazen veřejný zájem na vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti a retenční kapacity území, protipovodňové ochrany, protierozní ochrany kvalitních zemědělských půd a zvýšení ekologické stability území.   |                       |
| e)   | Plochy jsou vymezeny při okraji bloku orné půdy podél stávajícího odvodňovacího příkopu. Přeměnou ploch na krajinnou zeleň dojde k vynětí ucelených kusů zemědělské půdy při okraji půdního bloku, nezůstanou tak žádné neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení ploch proto nijak nenaruší organizaci ZPF ani hydrologické a odtokové poměry. Naopak, navrhované využití ploch pro krajinnou zeleň přispěje ke zvýšení retenční schopnosti a kapacity území, k zadržení vody v krajině a bude mít tak pozitivní vliv na hydrologické a odtokové poměry.  |                       |
| f)   | V rámci ploch se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.   |                       |
| g)   | Plochy nejsou vymezeny pro směrovou nebo liniovou stavbu.   |                       |
| <b>ZPF37</b>                                 | <b>552-K</b>  | NK – krajinná zeleň   |
| <b>ZPF38</b>                                 | <b>553-K</b>  | NK – krajinná zeleň   |
| a)   | Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.  |                       |
| b)   | Plochy změn v krajině vymezené pro pás přírodní zeleně podél stávajícího odvodňovacího příkopu. Důvodem pro vymezení pásu zeleně je ochrana kvality vody v odvodňovacím příkopu před negativními vlivy intenzivního zemědělství (zejména splachy živin a půdy) a ochrana odvodňovacího příkopu před orbou až k břehové linii kanálu, jak se to zcela nevhodně děje v současné době. Navrhovaná změna má protierozní a také protipovodňovou funkci, zároveň přispívá ke zvýšení biodiverzity a ekologické stability.   |                       |
| c)   | Plochy jsou vymezeny na ZPF II. a III. třídy ochrany.   |                       |



- b) Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější (§ 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. i) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- c) Kvalita půdy představující zábor předmětný koridorem (§ 4 odst. 1 bod b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- d) V případě záboru ZPF I. anebo II. třídy ochrany specifikace veřejného zájmu nadřazeného veřejnému zájmu na ochranu ZPF (§ 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- e) Odůvodnění vlivu na organizaci ZPF a na hydrologické a odtokové poměry v území (§ 4 odst. 1 bod c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- f) Odůvodnění vlivu na síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítí polních cest (§ 4 odst. 1 bod c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. h) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- g) U směrových a liniových staveb odůvodnění vlivu na obhospodařování ZPF (§ 4 odst. 1 bod e) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF).

| č. lokality záboru ZPF  | ozn. koridoru změny | způsob využití koridoru         |
|---|---------------------|---------------------------------|
| <i>odůvodnění předpokládaných záborů ZPF</i>  |                     |                                 |
| <b>KZPF01</b>   | <b>01-X</b>         | DS.k – koridor dopravy silniční |
| <p>a) Koridor je zpřesněním koridoru veřejně prospěšné stavby D045 (Koridor silnice I/38: obchvat Luštěnic) vymezeného v platných ZÚR Středočeského kraje.</p> <p>b) Koridor je vymezený pro umístění vedení přeložky silnice I/38 Luštěnice – Újezd (obchvat Luštěnic), včetně všech souvisejících staveb, součástí a příslušenství nezbytných k realizaci této přeložky silnice (typicky násypy, zářezy, mosty, propustky, chodníky, přeložky navazujících místních a účelových komunikací atp.) a včetně mimoúrovňové křižovatky MÚK Luštěnice na křížení se silnicí II/275 a včetně křižovatkového napojení na stávající silnici I/38 severně od Luštěnic.<br/>Koridor je zpřesněním veřejně prospěšné stavby D045 (Koridor silnice I/38: obchvat Luštěnic) ze ZÚR Středočeského kraje.</p> <p>c) Koridor je vymezen na ZPF II., III. a IV. třídy ochrany.</p> <p>d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury nadmístního významu, konkrétně na vybudování přeložky silnice I/38 (obchvat Luštěnic), vedené mimo zastavěné území obce Luštěnice.</p> <p>e) Koridor je vymezen napříč několika současným blokům orné půdy. Oddělené části bloků orné půdy zůstávají stále dostatečně velké na jejich bezproblémové zemědělské obhospodařování. Vymezení koridoru proto nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.</p> <p>f) Navržený koridor kříží jednu zemědělskou účelovou komunikaci, která bude dle projektu přeložky v místě křížení s navrhovaným koridorem přerušena a vedena souběžně s navrhovanou přeložkou do místa křížení silnice I/38 a silnice III/27510, kde bude napojena.</p> <p>g) Koridor je vymezen napříč několika současnými bloky orné půdy. Oddělené části bloků orné půdy zůstávají stále dostatečně velké na jejich bezproblémové zemědělské obhospodařování. Vymezení koridoru proto nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF.</p> |                     |                                 |
| <b>KZPF02</b>   | <b>02-X</b>         | DS.k – koridor dopravy silniční |
| <p>a) Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.</p> <p>b) Koridor je vymezený pro umístění vedení nové místní komunikace sběrné či obslužné pro přímé dopravní napojení výrobního areálu v Zelené na silnici II/275 mimo obytné území sídla Zelená, včetně všech souvisejících staveb, součástí a příslušenství nezbytných k realizaci této komunikace (typicky násypy, zářezy, mosty, propustky, chodníky, přeložky navazujících místních a účelových komunikací atp.) a včetně křižovatkového napojení na silnici II/275.<br/>Koridor je vymezený z důvodu umožnění umístění zcela nové pozemní komunikace pro přímé dopravní napojení a přímou dopravní obsluhu výrobního areálu na severovýchodním okraji sídla Zelená pro automobilovou dopravu, bez nutnosti průjezdu zejména těžké nákladní dopravy po okraji stávající a plánované obytné zástavby sídla Zelená. Veškerá nákladní doprava z/do výrobního areálu na severovýchodním okraji Zelené dnes musí od silnice II/275 vedené severně od Zelené přijet po jediné přístupové komunikaci, která tanguje existující obytnou zástavbu kolem ulice Sluneční, jakož i plochy navržené v novém ÚP Luštěnice pro rozvoj bydlení (plocha přestavby 080a-P). Důvodem vymezení koridoru 02-X je tedy vytvořit územním plánem podmínky pro možné odklonění veškeré, zvláště pak ale nákladní dopravy z/do výrobního areálu na severovýchodním okraji Zelené mimo jakýkoli přímý kontakt s obytnou zástavbou Zelené. Komunikace v rámci koridoru 02-X umožní přímé napojení předmětného výrobního areálu přímo na hlavní silnici II/275, bez nutnosti průjezdu kolem obytné zástavby Zelené.</p>  |                     |                                 |





| č. lokality záboru ZPF                | ozn. koridoru změny | způsob využití koridoru |
|---------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| odůvodnění předpokládaných záborů ZPF |                     |                         |

- c) Koridor je vymezen na ZPF I., II. a III. třídy ochrany.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury nadmístního významu, konkrétně na zdvojkolejnění železniční tratě č. 071 Nymburk – Mladá Boleslav
- e) Osa koridoru je vymezená v ose stávající železniční trati, využitím koridoru proto nedojde k žádnému narušení současných půdních bloků zemědělské půdy. Vymezení koridoru proto nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) Navržený koridor kříží jednu zemědělskou účelovou komunikaci a tři zemědělské účelové komunikace jsou vedeny souběžně s železniční tratí. Zdvoukolejněním železniční trati by nemělo dojít k zániku těchto zemědělských účelových komunikací.
- g) Osa koridoru je vymezená v ose stávající železniční trati, využitím koridoru proto nedojde k žádnému narušení současných půdních bloků zemědělské půdy. Vymezení koridoru proto nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF.

**KZPF04****20-X**

## DC.k – koridor dopravy cyklistické

- a) Obec Luštěnice nemá žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.
- b) Koridor je vymezený pro umístění vedení stezky pro chodce a cyklisty propojující centrum sídla Luštěnice s centrem sídla Zelená pro nemotorovou dopravu.

Důvodem vymezení koridoru 20-X je vytvořit územním plánem podmínky pro přímé a bezpečné propojení jader sídel Luštěnice a Zelená pro bezmotorovou dopravu (tj. primárně pro chodce a cyklisty), odděleně od motorové dopravy.

Sídlo Luštěnice je jádrovým sídlem celé obce Luštěnice. Přestože se nejedná o sídlo nejlidnatější, jeho centrální pozice v sídelní struktuře obce je dána historicky. Z toho důvodu je v sídle Luštěnice koncentrované občanské vybavení sloužící všem obyvatelům obce, jako je obecní úřad, mateřská škola, základní škola, sokolovna, sportovní areál s koupalištěm, knihovna, pošta, několik restaurací a obchodů ad.

Sídlo Zelená je nejlidnatějším sídlem obce. Jedná se o historickou osadu, která byla před rokem 1991 přičleněná k vojenskému prostoru Milovice-Mladá. K obci Luštěnice bylo území bývalé osady Zelená (která v době přičlenění k vojenskému prostoru zanikla) přičleněno po roce 1991. Tehdejší obecní zastupitelstvo po zrušení vojenského prostoru rozhodlo Zelenou oživit a obnovit tak bývalou osadu nesoucí stejný název. Rozhodlo však zároveň o masivní bytové výstavbě, která se z velké části v uplynulých 30 letech realizovala. Dnes má proto Zelená dvojnásobný počet obyvatel než sídlo Luštěnice. Nikdy však nebylo myšleno na odpovídající vybavení sídla Zelená občanským vybavením, proto je dnes sídlo Zelená prakticky úplně závislé na občanském vybavení v sídle Luštěnice. Obyvatelé Zelené tak prakticky denně musejí za občanským vybavením dojíždět do Luštěnic, což generuje vysoké nároky na vzájemné propojení obou sídel.

V současné době je Zelená s Luštěnicemi propojená primárně silnicí II/275. S ohledem na trajektorii trasy po silnici II/275 a s ohledem na dopravní zatížení silnice II/275 mezi Brodciemi a Luštěnicemi, je toto propojení zcela nevhodné pro pěší a cyklistickou dopravu. Pro bezmotorovou dopravu je Zelená s Luštěnicemi propojená jedinou polní cestou, která je však vedená z východního okraje Zelené, nikoli z jádra tohoto sídla. Polní cesta tak vůbec nenavazuje na centrum Zelené. Polní cesta navíc bude přerušena plánovanou přeložkou silnice I/38 a do budoucna se tak s tímto propojením Zelené a Luštěnic vůbec nepočítá. Z toho důvodu je navrženo nové pěší a cyklistické propojení přímo mezi jádrem a těžištěm sídla Zelená a historickým jádrem Luštěnic. Takto navržená trasa stezky pro chodce a cyklisty je zohledněna i v projektu přeložky silnice I/38 – obchvatu Luštěnic, který počítá s podjezdem stezky pro chodce a cyklisty pod obchvatem.

Na území sídla Luštěnice je již dnes jednoznačně známé napojení plánované stezky pro chodce a cyklisty do ulice Sportovní, proto je na této straně koridor odpovídajícím způsobem zúžený. Znamé je rovněž místo křížení stezky s plánovanou přeložkou silnice I/38. Koridor 20-X je však plošně rozšířený na straně sídla Zelená, kde není přesné místo napojení stezky zatím vyjasněné. Rozšíření plochy koridoru na straně Zelené tak vytváří prostor pro možné další prověření přesného místa napojení stezky pro chodce a cyklisty na veřejná prostranství v jádru sídla Zelená.

Podkladem pro vymezení koridoru 20-X byla *Dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení Cyklostezka Luštěnice (Ing. Ivan Šír, projektování dopravních staveb, a.s., 08/2019)*.

- c) Koridor je vymezen na ZPF III. a IV. třídy ochrany.
- d) Koridor není vymezen na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
- e) Koridor je vymezen napříč současnému velkému bloku orné půdy. Oddělené části bloku orné půdy zůstávají stále dostatečně velké na jejich bezproblémové zemědělské obhospodařování. Vymezení koridoru proto nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) Koridor nekříží žádné stávající zemědělské účelové komunikace.



| č. lokality záboru ZPF                | ozn. koridoru změny | způsob využití koridoru |
|---------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| odůvodnění předpokládaných záborů ZPF |                     |                         |

- g) Koridor je vymezen napříč současně velkému bloku orné půdy. Oddělené části bloku orné půdy zůstávají stále dostatečně velké na jejich bezproblémové zemědělské obhospodařování. Vymezení koridoru proto nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF.

## I.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky k plnění funkcí lesa

### I.2.1. Metoda vyhodnocení

Z hlediska záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) jsou vyhodnoceny všechny plochy změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině). Způsob vyhodnocení v základním principu vychází z metodiky vyhodnocení záborů ZPF v ÚP Luštěnice. Vyhodnocení je provedeno také pro plochy zasahující do vzdálenosti 50 m od okraje pozemků PUPFL.

Vyhodnocení je provedeno také pro plochy zasahující do vzdálenosti 50 m od okraje pozemků PUPFL.

**Zdrojem pro identifikaci záboru PUPFL a určení kultur jednotlivých pozemků a kategorií lesa byly údaje uvedené v katastrální mapě od ČÚZK, stav k 31. 7. 2021, nikoli údaje o lesích uvedené v datech ÚAP SO ORP Mladá Boleslav, které nekorelují s vymezením pozemků lesa dle katastru nemovitostí.**

Vymezení ploch záboru PUPFL, resp. prosté zobrazení ploch změn zasahujících do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je zobrazeno v grafické příloze Odůvodnění Územního plánu Luštěnice ve výkrese II.3. *Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.*

### I.2.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na PUPFL

Všechny plochy změn vymezené v ÚP Luštěnice jsou s ohledem na jejich vztah k PUPFL rozděleny do následujících skupin ploch:

#### Plochy změn se zábořem PUPFL a s vyhodnocením záboru PUPFL

##### 064b-Z, 080b-Z

Všechny plochy změn, které vykazují předpokládaný zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa, jsou označeny vzestupnou nepřerušovanou číselnou řadou (číslo lokality záboru PUPFL) a předpokládaný zábor je vyhodnocen v tabulce na konci této kapitoly.

Všechny předpokládané záboř PUPFL plochami změn jsou podrobně odůvodněny v kapitole I.2.4.1 *Odůvodnění předpokládaných záborů PUPFL plochami změn* tohoto Odůvodnění ÚP Luštěnice.

#### Plochy změn kategorie lesa

520-K, 521-K, 522-K (les hospodářský navržený na změnu na les rekreační)

#### Plochy změn bez záboru PUPFL

Všechny ostatní plochy změn vymezené v ÚP Luštěnice, kromě ploch 064b-Z a 080b-Z.

#### **Plochy změn zasahující do vzdálenosti 50 m od okraje lesa**

Do vzdálenosti 50 m od okraje lesa v rámci řešení ÚP Luštěnice zasahují tyto plochy změn:

- zastavitelné plochy a plochy přestavby  
020-P, 031-P, 032-P, 033-P, 064a-P, 065-P, 080a-P, 081-P, 082-P, 110-P
- plochy změn v krajině  
559-K, 567-K

Všechny zásahy ploch změn do vzdálenosti 50 m od okraje lesa jsou podrobně odůvodněny v kapitole I.2.4.2 *Odůvodnění zásahů zastavitelných ploch a ploch přestavby do vzdálenosti 50 m od okraje lesa* tohoto Odůvodnění ÚP Luštěnice.

Dotčení vzdálenosti 50 m od okraje lesa není odůvodňováno u ploch změn v krajině, které nemohou mít žádný negativní vliv na blízké pozemky PUPFL. Plochy změn v krajině (konkrétně plochy pro ÚSES) zasahující do vzdálenosti 50 m od okraje lesa nemohou představovat žádné ohrožení ploch lesa a ani les pro ně nemůže znamenat žádné riziko. **K narušení nebo ohrožení stávajících ploch lesa proto při vymezení výše uvedených ploch změn v krajině nedojde.**

### Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na PUPFL

| číslo lokality záboru PUPFL    | ozn. plochy změny | způsob využití plochy               | celková výměra záboru PUPFL (ha) | kategorie lesa  | charakter záboru PUPFL | k. ú.     |
|--------------------------------|-------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------|------------------------|-----------|
| LPF01                          | 064b-Z            | PV – veřejná prostranství           | 0,1198                           | les hospodářský | odnětí                 | Luštěnice |
| LPF02                          | 080b-Z            | SZ – plochy smíšené obytné – Zelená | 0,1859                           | les hospodářský | odnětí                 | Luštěnice |
| <b>Celkem zábor PUPFL (ha)</b> |                   |                                     | <b>0,3057</b>                    | les hospodářský | odnětí                 |           |

### 1.2.3. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridorů změn na PUPFL

V souladu s Metodickým pokynem jsou vyhodnoceny koridory změn s ohledem na jejich vztah k PUPFL a jsou zobrazené ve výkrese 11.3 *Výkres předpokládaných záborů půdního fondu*.

Předpokládané důsledky na PUPFL jsou vyhodnoceny pro jediný **koridor změny 31-X** (koridor pro umístění výtlačného potrubí kanalizace) vymezený v ÚP Luštěnice, přičemž tento koridor vykazuje předpokládaný zábor PUPFL.

Všechny předpokládané zábery PUPFL koridory změn jsou podrobně odůvodněny v kapitole 1.2.4.3 *Odůvodnění předpokládaných záborů PUPFL koridory změn* tohoto Odůvodnění ÚP Luštěnice.

### Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridorů změn na PUPFL

#### 31-X: koridor pro umístění vedení výtlačné kanalizační stoky z navrhované čerpací stanice Zelená

##### Základní informace o koridoru

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| číslo lokality záboru PUPFL | <b>KLPF01</b>                           |
| označení koridoru           | 31-X                                    |
| navržené využití koridoru   | Tl.k – koridor technické infrastruktury |
| účel využití koridoru       | výtlačná kanalizační stoka              |
| celková plocha koridoru     | 1,8138 ha                               |
| šířka koridoru              | 15 m                                    |
| dotčená katastrální území   | Luštěnice                               |

##### Předpokládaný zábor PUPFL celým koridorem (čistě informativní charakter)

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| plocha koridoru bez záboru PUPFL    | 1,4018 ha         |
| plocha koridoru se zábořem PUPFL    | 0,4120 ha (100 %) |
| z toho zábor lesa hospodářského     | 0,4120 ha (100 %) |
| z toho zábor lesa ochranného        | 0,000 ha (0 %)    |
| z toho zábor lesa zvláštního určení | 0,000 ha (0 %)    |

##### Předpokládaný trvalý zábor PUPFL pro liniovou stavbu technické infrastruktury – omezení PUPFL

(za předpokladu, že trvalý zábor PUPFL v případě kanalizační stoky uložené v nezámrazné hloubce pod zemským povrchem vyvolá potřebu průseku lesem v šířce cca 10 m jednak pro provedení výkopu pro bezpečné uložení vedení kanalizace do nezámrazné hloubky a jednak pro ochránění kanalizační stoky před narušením kořenovým systémem okolních stromů).

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| předpokládaná reálná šířka záboru PUPFL z důvodu provedení výkopu v šířce 10 m | 10 m<br>= 75 % plochy koridoru |
|--|--------------------------------|

|  |                          |
|--|--------------------------|
| podíl záboru PUPFL pro výkop pro uložení kanalizační stoky z celkového předpokládaného záboru PUPFL celým koridorem 31-X | 0,75                     |
| <b>předpokládaná reálná plocha trvalého záboru PUPFL pro výkop pro uložení plynovodního potrubí</b>                      | <b>0,3090 ha (100 %)</b> |
| <b>z toho zábor lesa hospodářského</b>   | <b>0,3090 ha (100 %)</b> |
| <b>z toho zábor lesa ochranného</b>  | <b>0,000 ha (0 %)</b>    |
| <b>z toho zábor lesa zvláštního určení</b>   | <b>0,000 ha (0 %)</b>    |
| <b>Informace o případném vymezení plochy v platné ÚPD</b>  |                          |
| vymezení plochy v platné ÚPD   | ne                       |

## 1.2.4. Odůvodnění předpokládaných záborů PUPFL

### 1.2.4.1 Odůvodnění předpokládaných záborů PUPFL plochami změn

| č. lokality záboru PUPFL   | ozn. plochy změny | způsob využití plochy               |
|--|-------------------|-------------------------------------|
| odůvodnění předpokládaných záborů PUPFL  |                   |                                     |
| <b>LPF01</b>   | <b>064b-Z</b>     | PV – veřejná prostranství           |
| <p>Plocha je vymezená pro ulici určenou k obsluze zastavitelné plochy smíšené obytné 080b-Z a plochy přestavby 080a-P, které jsou vymezené východně od této nově navrhované ulice. Účelem navrhované ulice je napojit navrhované plochy smíšené obytné na bezejmennou ulici na severu a na ulici Sluneční na jihu. Nová ulice je navržena ke vzájemnému propojení stávajících místních komunikací a k zokruhování dnes slepě zakončené uliční sítě v severní části sídla Zelená, a tím přispět ke zlepšení prostupnosti obytného sídla primárně pro pěší a cyklisty.</p> <p><b>Plocha navazuje na zastavěné území obytného sídla Zelená. Plocha je vymezená v místech s nízkou hustotou zalesnění, kde se jedná spíše o náletové dřeviny na okraji bývalého vojenského areálu. Navrhované plochy 064b-Z a 080b-Z jsou vymezeny v klínu nezastavěného území, po jehož naplnění dojde k celkové arondaci zastavěného území a zkompaktnění celého obytného sídla Zelená.</b></p>  |                   |                                     |
| <b>LPF02</b>   | <b>080b-Z</b>     | SZ – plochy smíšené obytné – Zelená |
| <p>Plocha je součástí souboru ploch 080a-P a 080b-Z, pro které platí stejné odůvodnění. Navrhované plochy jsou vymezené ve významném nezastavěném prostoru obytného sídla Zelená, který je ze dvou stran obklopený stabilizovanými plochami pro bydlení. Výstavbou v této ploše dojde k celkovému zkompaktnění obytného sídla Zelená. Lokalita, jejíž součástí by mělo být také zařízení veřejného občanského vybavení, je navržena ve strategické poloze v těžišti sídla Zelená s přímou vazbou na volnou krajinu (lesní masív). Návrh ploch smíšených obytných umožňuje umístění staveb nejen pro bydlení, ale i pro obslužné či ekonomické funkce. Doplnění těchto aktivit je v sídle Zelená žádoucí, neboť v současnosti je v tomto sídle dominantní obytná funkce a chybí především odpovídající občanské vybavení veřejné i komerční.</p> <p><b>Plocha navazuje na zastavěné území obytného sídla Zelená. Plocha je vymezená v místech s nízkou hustotou zalesnění, kde se jedná spíše o náletové dřeviny na okraji bývalého vojenského areálu. Navrhované plochy 064b-Z a 080b-Z jsou vymezeny v klínu nezastavěného území, po jehož naplnění dojde k celkové arondaci zastavěného území a zkompaktnění celého obytného sídla Zelená.</b></p> |                   |                                     |

### 1.2.4.2 Odůvodnění zásahů zastavitelných ploch a ploch přestavby do vzdálenosti 50 m od okraje lesa

| ozn. plochy  | způsob využití plochy           |
|--|---------------------------------|
| odůvodnění vymezení plochy ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa   |                                 |
| <b>020-P</b>   | OK – občanské vybavení komerční |
| <p>Plocha je vymezená v rámci zastavěného území sídla Zelená. Plocha je vymezená na jihozápadním okraji obytného sídla Zelená, u kterého převládá čistě obytná funkce, je tedy žádoucí převahu čistě obytné funkce vyvážit doplněním plochy, která zvýší taktéž ekonomický potenciál sídla. Zároveň by provoz zařízení občanského vybavení v sídle pomohl vyváženějšímu rytmu života v sídle – sídlo by žilo více i přes den, kdy v současnosti velká část jeho obyvatel odjíždí ven ze sídla za prací. Rozsáhlou plochu v atraktivním prostředí na okraji obytného sídla Zelená s vazbou na lesní masív lze využít i na prostorově náročnější areál komerčního či veřejného občanského vybavení typu sportovně-rekreačního či zábavního areálu, sanatoria, domova pro seniory apod.</p> |                                 |

ozn. plochy způsob využití plochy

odůvodnění vymezení plochy ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa

**Vzdálenost 50 m od okraje lesa zasahuje pouze obvod plochy. Velká část výměry plochy leží mimo vzdálenost 50 m od okraje lesa a je tak pro stanovený účel využitelná zcela bez omezení. Nadzemní stavby, jejich umístování v blízkosti lesa je nepřipustné, mohou být umístěny v části plochy mimo vzdálenost 50 m od okraje lesa.**

**031-P OS – sport**

Důvodem vymezení plochy je zajištění podmínek pro každodenní rekreaci formou sportovních aktivit obyvatel obce Luštěnice, konkrétně pak obyvatel sídla Zelená. Plocha je vymezená v rámci zastavěného území sídla Zelená, ve vazbě na krajinné zázemí obytného sídla (lesní masív). Plocha je vymezena z důvodu vytvoření sportovního zázemí v docházkové vzdálenosti pro obyvatele severní části obytného sídla Zelená, která bude sloužit k uspokojování každodenních potřeb obyvatel po aktivní rekreaci formou sportovních aktivit. Vymezením této plochy jsou vytvořeny podmínky pro vznik různých typů sportovišť (např. dětské hřiště, víceúčelová hřiště).

**Vzdálenost 50 m od okraje lesa zasahuje do velké části plochy. Plocha je pro stanovený účel využitelná zcela bez omezení, neboť není určena primárně pro umístování nadzemních staveb, ale pro umístění sportovních hřišť na terénu, pro něž není les žádným rizikem a které ani svým provozem neohrožují blízký les. Využití plochy pro sportovní využití není ve střetu s blízkým lesem.**

**032-P OS – sport****033-P OS – sport**

Plocha je součástí souboru ploch 032-P, 033-P pro které platí stejné odůvodnění. Důvodem vymezení ploch je zajištění podmínek pro každodenní rekreaci formou sportovních aktivit obyvatel obce Luštěnice, konkrétně pak obyvatel sídla Zelená. Plochy jsou vymezené v rámci zastavěného území sídla Zelená, ve vazbě na rekreační zázemí obytného sídla (lesní masív). Plochy jsou vymezené z důvodu vytvoření sportovního zázemí v docházkové vzdálenosti pro obyvatele jižní části obytného sídla Zelená, která bude sloužit k uspokojování každodenních potřeb obyvatel po aktivní rekreaci formou sportovních aktivit. Vymezením těchto ploch jsou vytvořeny podmínky pro vznik různých typů sportovišť (např. dětské hřiště, víceúčelová hřiště).

**Vzdálenost 50 m od okraje lesa zasahuje do většiny ploch. Plochy jsou pro stanovený účel využitelné zcela bez omezení, neboť nejsou určeny primárně pro umístování nadzemních staveb, ale pro umístění sportovních hřišť na terénu, pro něž není les žádným rizikem a které ani svým provozem neohrožují blízký les. Využití ploch pro sportovní využití není ve střetu s blízkým lesem.**

**064a-P PV – veřejná prostranství**

Plocha je vymezená pro ulici určenou k obsluze zastavitelné plochy smíšené obytné 080b-Z a plochy přestavby 080a-P, které jsou vymezené východně od této nově navrhované ulice. Účelem navrhované ulice je napojit navrhované plochy smíšené obytné na bezejmennou ulici na severu a na ulici Sluneční na jihu. Nová ulice je navržena ke vzájemnému propojení stávajících místních komunikací a k zokruhování dnes slepě zakončené uliční sítě v severní části sídla Zelená, a tím přispět ke zlepšení prostupnosti obytného sídla primárně pro pěší a cyklisty.

**Využití ulice nepředstavuje žádné riziko pro blízký les. Blízký les zároveň nepředstavuje žádné riziko pro využití navržené ulice.**

**065-P PV – veřejná prostranství**

Plocha je vymezená pro ulici navrženou k obsluze ploch přestavby pro občanské vybavení – sport (OS) 032-P a 033-P vymezených východně a západně od ulice. Účelem navrhované ulice je napojení navrhovaných ploch pro občanské vybavení – sport na systém ulic obytného sídla Zelená, a dále napojení plochy přestavby občanského vybavení (OV) P01 vymezené na hranici obcí Luštěnice a Smilovice v platném ÚP Smilovice na systém ulic obytného sídla Zelená.

**Využití místní komunikace nepředstavuje žádné riziko pro blízký les. Blízký les zároveň nepředstavuje žádné riziko pro využití navržené místní komunikace.**

**080a-P SZ – plochy smíšené obytné – Zelená**

Plocha je součástí souboru ploch 080a-P a 080b-Z, pro které platí stejné odůvodnění. Navrhované plochy jsou vymezené ve významném nezastavěném prostoru obytného sídla Zelená, který je ze dvou stran obklopený stabilizovanými plochami pro bydlení. Výstavbou v této ploše dojde k celkovému zkompaktnění obytného sídla Zelená. Lokalita, jejíž součástí by mělo být také zařízení veřejného občanského vybavení, je navržena ve strategické poloze v těžišti sídla Zelená s přímou vazbou na volnou krajinu (lesní masív). Návrh ploch smíšených obytných umožňuje umístění staveb nejen pro bydlení, ale i pro obslužné či ekonomické funkce. Doplnění těchto aktivit je v sídle Zelená žádoucí, neboť v současnosti je v tomto sídle dominantní obytná funkce a chybí především odpovídající občanské vybavení veřejné i komerční.

ozn. plochy způsob využití plochy

odůvodnění vymezení plochy ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa

**Vzdálenost 50 m od okraje lesa zasahuje pouze na západní okraj plochy, nadzemní stavby je tak možné umístit na východnější okraj plochy, v dostatečné vzdálenosti od okraje lesa. Využití plochy pro stanovený účel tak není blízkým lesem nijak omezeno.**

**081-P** SZ – plochy smíšené obytné – Zelená

**082-P** SZ – plochy smíšené obytné – Zelená

Plocha je součástí souboru ploch 081-P, 082-P pro které platí stejné odůvodnění. Navrhované plochy jsou vymezené ve významném nezastavěném prostoru obytného sídla Zelená, který navazuje na stabilizované plochy pro bydlení. Výstavbou v této ploše dojde k celkovému zkompaktnění obytného sídla Zelená. Lokalita je umístěná na okraji sídla Zelená s přímou vazbou na volnou krajinu (lesní masív). Návrh ploch smíšených obytných umožňuje umístění staveb nejen pro bydlení, ale i pro obslužné či ekonomické funkce. Doplnění těchto aktivit je v sídle Zelená žádoucí, neboť v současnosti je v tomto sídle dominantní obytná funkce a chybí především odpovídající občanské vybavení veřejné i komerční.

**Vzdálenost 50 m od okraje lesa zasahuje pouze na západní okraj ploch, nadzemní stavby je tak možné umístit na východnější okraj ploch, v dostatečné vzdálenosti od okraje lesa. Využití ploch pro stanovený účel tak není blízkým lesem nijak omezeno.**

**110-P** VL – výroba lehká

Plocha je vymezená v rámci zastavěného území obytného sídla Zelená. Důvodem vymezení plochy je rozšíření stávajícího průmyslového areálu, na který navrhovaná plocha navazuje. Plocha využívá fragmentární prostor zastavěného území sídla Zelená obklopený průmyslovým areálem, chatovou osadou, lesem a silnicí II/275. Plocha je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury ze silnice II/275.

**Vzdálenost 50 m od okraje lesa zasahuje pouze na západní okraj plochy, nadzemní stavby je tak možné umístit na východnější okraj plochy, v dostatečné vzdálenosti od okraje lesa. Využití plochy pro stanovený účel tak není blízkým lesem nijak omezeno.**

### 1.2.4.3 Odůvodnění předpokládaných záborů PUPFL koridory změn

č. lokality záboru PUPFL ozn. koridoru způsob využití koridoru

odůvodnění předpokládaných záborů PUPFL

**KLPF01** **31-X** TI.k – koridor technické infrastruktury

Návrhový koridor technické infrastruktury (TI.k) 31-X je vymezený pro umístění vedení výtlačné kanalizační stoky z navrhované čerpací stanice Zelená, která bude umístěná ve stabilizované ploše technické infrastruktury v rámci stávajícího areálu ČOV Zelená, po místo napojení na stávající již realizovanou výtlačnou kanalizační stoku, včetně všech souvisejících staveb, součástí a příslušenství nezbytných k realizaci této kanalizační stoky. Výstavba výtlačného potrubí je součástí záměru VaK Mladá Boleslav na svedení odpadních vod na ČOV Neuberk. Tento záměr je ve veřejném zájmu, neboť jednak umožní kapacitně dostačující odkanalizování všech rozvojových ploch na území obce Luštěnice, jednak zajistí lepší kvalitu vypouštěných vyčištěných odpadních vod do recipientu.

**Koridor 31-X zasahuje do PUPFL na území obce Luštěnice svou jižní částí. Zábor PUPFL a odlesnění budou vyvolány nutností uložení potrubí kanalizační stoky pod zem do nezámrzné hloubky. Průsek lesem bude zachován trvale pro ochránění kanalizační stoky před narušením kořenovým systémem okolních stromů, výkop pro uložení potrubí však bude zahrnut předtím sejmoutou zeminou. Průsek lesem bude proveden v minimální nezbytné šířce (předpoklad 10 m) a nebude se proto nijak zásadně uplatňovat, vizuálně zůstane plocha lesa prakticky nenarušena. Nejedná se přitom o les v žádné krajinářsky exponované poloze, kde by průsek lesa způsobil narušení krajinného rázu.**



## **J. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

### **J.1. Přezkoumání souladu Územního plánu Luštěnice s Politikou územního rozvoje ČR**

Pořizovatel se ztotožňuje s vyhodnocením, které je provedeno v kap. B.1 tohoto Odůvodnění a konstatuje, že ÚP Luštěnice je s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 v souladu.

### **J.2. Přezkoumání souladu Územního plánu Luštěnice s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR Středočeského kraje)**

Pořizovatel se ztotožňuje s vyhodnocením, které je provedeno v kap. B.2 tohoto Odůvodnění a konstatuje, že ÚP Luštěnice je se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č. 1 a č. 2 v souladu.

### **J.3. Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování (dle § 18 a § 19 stavebního zákona), zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Pořizovatel se ztotožňuje s vyhodnocením, které je provedeno v kap. B.3 tohoto Odůvodnění a konstatuje, že ÚP Luštěnice je s cíli a úkoly územního plánování v souladu.

### **J.4. Přezkoumání souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Pořizovatel se ztotožňuje s vyhodnocením, které je provedeno v kap. B.4 tohoto Odůvodnění a konstatuje, že ÚP Luštěnice je s požadavky stavebního zákona v souladu.

### **J.5. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

ÚP Luštěnice byl v souladu s procesními pravidly stavebního zákona ve všech fázích projednán s dotčenými orgány, v jejichž kompetenci je hájení veřejných zájmů potenciálně dotčených jejím řešením. V rámci jednotlivých fází projednání návrhu ÚP Luštěnice byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů, jejichž podrobné vyhodnocení dle jednotlivých etap je obsahem kapitoly B.5 tohoto odůvodnění. ↑

Z popsaného vyhodnocení stanovisek uplatněných dotčenými orgány vyplývá, že všechny jejich požadavky byly splněny a řešení ÚP Luštěnice tak odpovídá požadavkům hájeným dotčenými orgány.

U dotčených orgánů, které stanovisko neuplatnily, bylo ze strany pořizovatele prověřeno, zda nemohlo dojít k dotčení jimi hájených veřejných zájmů. Pořizovatel konstatuje, že na základě tohoto prověření nebylo shledáno riziko negativního dotčení předmětných veřejných zájmů a ÚP Luštěnice je tak v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

## K. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

|   |
|---|
| <b>Námitka č. 1: AGRO, družstvo služeb Luštěnice, evidováno pod č. j.572/2021 dne 02.11.2021</b>  |
| <b>OBSAH NÁMITKY</b>  |
| Požadujeme změnit využití plochy vymezené na pozemcích p. č. 803/1 a 803/2 v k. ú. Luštěnice z ploch zahrad a sadů (ZS) na plochy výroby lehké (VL). S předmětnými pozemky se počítá pro rozvoj areálu, v minulosti sloužily jako překladiště řepy.   |
| <b>ROZHODNUTÍ O NÁMITCE</b>   |
| <b>Zamítá se.</b>   |
| <b>ODŮVODNĚNÍ</b>   |
| <p>Celý výrobní a skladovací areál, který je návrhem ÚP Luštěnice stabilizován vymezením plochy výroby lehké (VL), má výměru 2,5 ha. Pozemky p. č. 803/1 a 803/2 s výměrou necelých 0,5 ha nejsou z tohoto pohledu zásadní pro další provoz areálu. Podatel námítky nedoložil konkrétní rozvojový záměr, který by byl pro další provoz areálu nezbytný. Deklarované dosavadní využití v podobě dočasného skladování zemědělských plodin je i dle stanovené regulace ploch zahrad a sadů (ZS) možné.</p> <p>V takové situaci je hodnoceno jako řešení nevyvážené, pokud by byla vymezena plocha pro rozvoj areálu v těsném sousedství pozemku rodinného domu č. p. 228. Ten by tak byl výrobním areálem obklopen již z druhé světové strany a zvýšilo by se tak riziko střetů v území. V obdobných situacích, kdy je historicky založen potenciálně konfliktní územní vztah, v rámci kterého spolu bezprostředně sousedí pozemky rodinných domů a výrobně-skladový areál, představuje zpravidla vyvážené řešení, zajistí-li územně plánovací dokumentace status quo. Tedy stabilizuje-li současný stav, na který jsou uživatelé území dlouhodobě zvyklí, počítají s ním, případné investice plánují s ohledem na tento stav.</p> <p>Z toho důvodu představuje vymezení plochy zahrad a sadů (ZS) na dotčených pozemcích vyvážené a kompromisní řešení, které umožňuje ze strany majitele pozemků využití těchto pozemků pro činnosti související s provozem areálu, zároveň ale neumožní významnou změnu poměrů v území.</p> |
| <b>Námitka č. 2: Ing. J. B., evidováno pod č. j. 578/21 dne 2. 11. 2021</b>   |
| <b>OBSAH NÁMITKY</b>  |
| Nesouhlas s vymezením lokálních biokoridorů 542-K a 543-K na pozemcích p. č. 80 a p. č. 113 v k. ú. Voděrady u Luštěnic. Požadavek ponechat pozemky v režimu zemědělské půdy.   |
| <b>ROZHODNUTÍ O NÁMITCE</b>   |
| <b>Zamítá se.</b>   |
| <b>ODŮVODNĚNÍ</b>   |
| <p>Trasování biokoridorů právě podél hrany zástavby má pozitivní efekty v tom, že přírodní zeleň v biokoridorech oddělí obytnou zástavbu od intenzivně obdělávaných zemědělských ploch, a zároveň takové trasování nenaruší ucelené bloky zemědělské půdy a nezhorsí tak podmínky pro jejich obhospodařování.</p> <p>Předmětný lokální biokoridor LBK 261b „Voděradský – U Němčice“ je lokální biokoridor nově vymezený v ÚP Luštěnice pro propojení v Okresním generelu ÚSES vymezených lokálních biocenter LBC 316b „Pod Stezkami“ a LBC 315 „U Němčice“ způsobem, který zajistí reprezentativnost stanovištních podmínek pro ekosystémy kyselých bukových doubrav. Šířka biokoridoru cca 20 m odpovídá požadavkům aktuální metodiky pro vymezení územního systému ekologické stability (Bínová et al., 2017).</p>  |
| <b>Námitka č. 3: L. F., P. P., J. F., evidováno pod č. j. 558/2021 dne 01.11.2021</b>   |
| <b>OBSAH NÁMITKY</b>  |
| Nesouhlas s podmínkou U-01 – podmínka vymezení veřejného prostranství s místní komunikací za účelem dopravní obsluhy plochy O10-P a jejího propojení s ulicí Boleslavskou. Na dotčených pozemcích p. č. 132/1, 62/2 a 132/16 je již realizován projekt 10 stavebních pozemků včetně příjezdové komunikace a inženýrských sítí. Vše bylo již konzultováno s dotčenými orgány a nyní probíhá dokončování projektové dokumentace.  |
| Případný požadovaný přístup na ulici Boleslavskou může být řešen přes obecní pozemek p. č. 134/3 a 99.  |

|  |
|--|
| ROZHODNUTÍ O NÁMITCE   |
| <b>Vyhovuje se.</b>  |
| ODŮVODNĚNÍ   |
| <p>Právě připravovaný projekt přestavby na pozemcích p. č. 62/2, 132/1 a 132/16 je ideální příležitost koncipovat dopravní obsluhu této transformační plochy tak, aby utvořila optimální komunikační síť v širším území, včetně vazby na plochu přestavby 010-P. Z námítky nicméně vyplývá, že projekt je v tak pokročilé fázi přípravy, že účinek regulace v novém ÚP by do procesu investiční přípravy vstoupil již pozdě.</p> <p>Je tak ponecháno již na případných jednáních mezi dotčenými osobami a obcí, zda budou schopni nalézt řešení, které zajistí vhodnou dopravní obsluhu celého dotčeného území. Pokud bude provedena parcelace dle aktuálního záměru podatelů námítky, bude to zakládat řešení, kdy bude plocha přestavby 010-P obslužena dvěma slepými ulicemi. Takové řešení není z pohledu údržby těchto komunikací pro obec vhodné, obec tak nemusí takovou komunikaci následně převzít do svého vlastnictví. Údržba komunikace tak bude následně na jejích majitelích, zpravidla to bývají vlastníci okolních pozemků. Tato situace zakládá prostor k jednání mezi obcí a dotčenými vlastníky. Od využití regulativních prvků ÚP je tak v dané situaci možné ustoupit. Koncepční prvek veřejné infrastruktury U-01 tedy bude z ÚP vypuštěn bez náhrady.</p> |
| <b>Námítka č. 4: Ing. P. H., Bc. J. H., evidováno pod č. j. 576/21 dne 2. 11. 2021</b>   |
| OBSAH NÁMITKY  |
| <p>Nesouhlas s vymezením zastavitelných ploch na pozemcích p. č. 287/1 a 289/4 v k. ú. Luštěnice. Pozemky jsou zemědělsky obhospodařovány, mají vysokou kvalitu. Obec disponuje jinými lokalitami vhodnými pro výstavbu (např. sídlo Zelená, za zemědělským areálem či za fotbalovým hřištěm). V dotčené lokalitě žije lesní zvěř i ohrožené druhy obojživelníků.</p> <p>Podatelé námítky jsou vlastníky domu č. p. 291, tento dům si zvolili pro bydlení právě z důvodu jeho umístění v klidné lokalitě s pohledem do krajiny. Výstavbou na předmětných pozemcích bude tento volný průhled do krajiny zničen. Nesouhlasí ani se související výstavbou infrastruktury na pozemku cesty p. č. 289/18, bude tím ohrožený klidný charakter lokality.</p>  |
| ROZHODNUTÍ O NÁMITCE   |
| <b>Zamítá se.</b>  |
| ODŮVODNĚNÍ   |
| <p>Obecně k důvodům pro vymezení zastavitelných ploch 003a-P, 003b-Z a 004-Z:</p> <p>Plochy 003a-P, 003b-Z a 004-Z určené pro rozvoj bydlení byly vymezeny z důvodu strategického zájmu obce na tom, aby měla pro své občany připraveny stavební pozemky v sídle Luštěnice. Obec Luštěnice disponuje jen omezeným výčtem pozemků v sídle Luštěnice, které by bylo možné využít pro rozvoj bydlení – viz výřez z katastrální mapy s vyznačením pozemků ve vlastnictví obce:</p>   |
| <p>Mapa ukazuje katastrální výřez z Luštěnice. Vyznačeno je několik pozemků červenými kruhy a čísly 1 až 5. Pozemky 1, 2, 3 a 4 jsou vyznačeny v blízkosti ulic a stavebních ploch. Pozemek 5 je vyznačen v blízkosti železniční zastávky Luštěnice-Újezd. Mapa obsahuje také názvy ulic jako 'Zelená', 'Ve stávkách' a 'V devít', a železniční zastávku 'Zst. Luštěnice-Újezd'.</p>   |

Lokalita 1 je využita pro vymezení v námitce zpochybněných zastavitelných ploch 003a-P, 003b-Z a 004-Z. Lokalita 2 je využita pro vymezení rozvojové plochy přestavby 10-P. Lokalita 3 je zčásti využita pro vymezení zastavitelné plochy 016b-Z, zbylé pozemky se nachází v záplavovém území Vlkavy. Lokality 4 a 5 se taktéž nacházejí v záplavovém území Vlkavy či její nivě.

Obec Luštěnice taktéž disponuje rozsáhlými pozemky v sídle Zelená. Důvody pro koncepční záměr umožnit rozvoj bydlení v podstatné míře také v sídle Luštěnice jsou v Odůvodnění ÚP detailně vysvětleny – cit. z kapitoly G. *Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, konkrétně odůvodnění § B01 písm. b):*

„Jádrové hlavní obytné sídlo Luštěnice plní v hierarchii sídelní struktury obce funkci přirozeného správního a kulturního centra celé obce. Sídlo je zároveň historicky nejstarší a již od doby svého vzniku se přirozeně rozvíjelo jako správní a kulturní centrum dané oblasti a tato jeho historicky daná pozice v sídelní struktuře je územním plánem potvrzena. V sídle Luštěnice se koncentruje občanské vybavení (mateřská škola, základní škola, sociální služby, sportovní areál, obchody apod.), které plní obslužnou funkci obyvatelům celé obce. (...)

Koncepce rozvoje tohoto sídla je dále postavena na rozvoji funkce bydlení. To má v zásadě dva hlavní důvody. Jednak pozitivní demografický vývoj sídla výrazně napomůže udržitelnosti provozu jak veřejného, tak komerčního občanského vybavení. Za druhé obecně platí, že bydlení je vhodné umísťovat v návaznosti na již vybudovanou infrastrukturu občanského vybavení a v optimální docházkové vzdálenosti od ní. Blízkost bydlení a občanského vybavení je základním předpokladem pro zabezpečení optimální dostupnosti občanského vybavení pro každého obyvatele obce bez rozdílu sociálního statutu, věku, pohlaví, zdravotního stavu apod. Vzhledem ke koncentraci občanského vybavení v sídle Luštěnice tak právě toto sídlo v rámci celé obce vykazuje nejvyšší potenciál pro rozvoj funkce obytné.“

Vedle využití rozsáhlého zastavěného území sídla Zelená pro rozvoj bydlení tak bylo vhodné rozvoj tohoto historicky mladšího sídla vyvažovat rozvojem sídla Luštěnice. Tím má ÚP Luštěnice směřovat k vyváženému vztahu obou sídel, a naopak zabránit tomu, aby sídlo Zelená postupně neodsálo význam centrálních funkcí ze sídla Luštěnice na své území.

V české územně plánovací praxi neexistuje nástroj, jakým by bylo možné zajistit výstavbu v rozvojových plochách vymezených na pozemcích soukromých osob. Územní plán představuje možnost a nabídku, nikoliv povinnost stavět. Sleduje-li tedy vedení obce strategický cíl podpořit rozvoj obytné výstavby v sídle Luštěnice a nabídnout svým obyvatelům možnost výstavby v tomto sídle, jsou pozemky ve vlastnictví obce pro naplnění takového cíle nejúčinnějším nástrojem. Jak je ve schématu výše prokázáno, ÚP Luštěnice v tomto ohledu využívá potenciál pozemků ve vlastnictví obce v plné míře, a to nejen vymezením ploch 003a-P, 003b-Z a 004b-Z.

Zajištění popsaného strategického cíle ovšem nemůže být jediným východiskem pro vymezení zastavitelných ploch. Samotný vlastnický titul obce nemůže obstát jako jediný důvod, proč je takový pozemek zařazený do zastavitelných ploch. V tomto ohledu bylo ovšem vymezení ploch 003a-P, 003b-Z a 004b-Z důkladně vyhodnoceno i z hlediska urbanistického a z hlediska funkčních vazeb. Podrobně je toto vyhodnocení popsáno v Odůvodnění ÚP – cit. z kapitoly G. *Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, konkrétně odůvodnění § C08:*

„Vymezení této rozvojové lokality pro bydlení využívá potenciál stávající záhumenní cesty pro přirozený plošný rozvoj sídla Luštěnice navazující na historický vývoj zástavby sídla podél radiálních komunikací vycházejících paprskovitě z jádra sídla. Vytvoření další řady zástavby podél již založeného severního výběžku zastavěného území je výhodnější oproti dalšímu protahování zástavby podél ulice Boleslavská na sever, a tedy oproti nežádoucí dekoncentraci obytné zástavby od jádra sídla. A to především z pohledu zachování dobrých podmínek dostupnosti centra sídla a zde koncentrovaných zařízení veřejného i komerčního občanského vybavení. V rámci návrhu této rozvojové lokality jsou vytvořeny podmínky i pro zajištění vysoké kvality obytného prostředí, když je ve středu lokality vymezena plocha veřejné zeleně (070-P), která by měla pro okolní obytnou zástavbu sloužit jako lokálně významné veřejné prostranství.“

Konkrétně k námitce, že obec disponuje jinými lokalitami vhodnými pro výstavbu:

Viz výše.

Konkrétně k námitce, že jsou plochy vymezeny na kvalitních zemědělských půdách:

Vymezení předmětných ploch bylo předmětem dohodovacího řízení s příslušným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF). V jeho stanovisku č. j. 078443/2021/KUSK ze dne 20. 7. 2021 byly akceptovány výše popsané

důvody pro vymezení předmětných ploch. Aby nedošlo k neefektivnímu využití ploch, bylo dohodnuto doplnění podmínky etapizace výstavby v těchto plochách. Vzhledem k tomu, že jsou plochy vymezeny na půdách I. třídy ochrany, byl zároveň vyhodnocen veřejný zájem na záboru této půdy, a to následujícím způsobem:

„Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která disponuje rozvinutou stávající veřejnou infrastrukturou, zajišťující kvalitní životní podmínky v obci. Z pohledu rozvoje obytné funkce v sídle Luštěnice jde o strategicky významnou plochu vymezenou na pozemcích obce.“

V obecné rovině je třeba dodat, že hledisko ochrany půdy nemůže v územně plánovacích procesech představovat hledisko jediné. Toto hledisko je třeba ve vzájemných souvislostech vyhodnocovat i z hledisky žádoucí koncepce rozvoje území obce a žádoucí urbanistické koncepce – viz obecný výklad výše. Je-li provedeno takové vyhodnocení, jeho výsledkem může být i návrh záboru půd nejvyšší třídy ochrany.

Konkrétně k námitce, že výstavba ohrozí stanoviště divoké zvěře a chráněných druhů obojživelníků:

Předně je třeba odkázat na kladné stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody k vymezení předmětných ploch. Dále je třeba zdůraznit, že v místě stávající vodní plochy (pravidelně vysychající) je vymezena plocha veřejné zeleně 070-P. Účelem této plochy je právě umožnit případnou revitalizaci vodní plochy a její začlenění do veřejného prostranství doplňujícího předmětnou rozvojovou lokalitu.

Co se týče namítaného výskytu zvláště chráněných druhů živočichů, z procesního hlediska platí, že v rámci zpracování územního plánu jakožto dokumentu koncepčního charakteru v měřítku 1 : 5000 není pochopitelně reálné provádět na celém území podrobné mapování výskytu volně žijících živočichů. Z toho důvodu má projektant územního plánu k dispozici územně analytické podklady obsahující limity využití území, ze kterých je povinen vycházet.

Mezi sledované jevy v územně analytických podkladech obcí patří dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, tři jevy, které se k ochraně zvláště chráněných druhů vztahují: Jev 36 – lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem, jev 36a – mokřady dle Ramsarské úmluvy a jev 36b – biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců. Žádný z těchto jevů není v aktuálních Územně analytických podkladech ORP Mladá Boleslav na území obce Luštěnice sledován.

V rámci doplňujících průzkumů a rozborů, které byly na území obce Luštěnice dle § 11 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb. provedeny na začátku procesu pořízení ÚP Luštěnice, nebylo vyhodnoceno dotčené území jako území s tak výraznými znaky, které by jednoznačně napovídaly, že jde o přírodní výjimečně hodnotné území. Nebyly tedy z tohoto pohledu shledány důvody v oblasti ochrany přírody, kvůli kterým by bylo vyhodnoceno jako nevhodné využít území pro obytnou výstavbu. Je pochopitelně možné, že bude na určitém území identifikován výskyt chráněných druhů. Pro takové situace jsou nastavena specifická pravidla, která by se uplatnila v rámci navazujícího povolovacího řízení. V rámci procesu pořízení územního plánu nicméně není možné přezkoumávat jednotlivé podněty na výskyt chráněných druhů na území obce.

Na závěr je k tomu tématu třeba dodat, že ÚP Luštěnice obsahuje řešení, které předpokládá výrazný rozvoj kvality krajiny a kvality přírodních podmínek v této oblasti. V celé nivě Vlkavy ÚP vymezuje široký pás ploch smíšených zemědělských (NZt), a to pro vytvoření pásu záhumenní krajiny. Komplexní ochrana nivy Vlkavy před intenzivním zemědělským využitím je pro rozvoj vhodných stanovišť určených pro divokou zvěř a obojživelníky účinnějším opatřením, než je ochrana jedné fragmentární lokality s přírodním charakterem, na místě kterého je navržena rozvojová lokalita.

Konkrétně k námitce, že výstavba naruší klid v dané oblasti:

Obecně platí, že žádný vlastník nemovitosti či stavby pro bydlení nemá nárok na to, aby se v jeho okolí již nikdy nestavělo. Je pochopitelné, že nová výstavba pak přináší do již obývané oblasti určité narušení dosavadního stavu. Nicméně tento přirozený fakt nemůže být sám o sobě důvodem, proč by nemohly být plochy pro rozvoj vymezeny. Aby tomu tak bylo, zatížení novou výstavbou by muselo být v takové intenzitě, že by šlo o zásah nepřiměřený.

V případě rozvoje bydlení v sousedství obytné lokality ovšem nelze takovou zátěž předvídat. Jak je popsáno v urbanistickém odůvodnění této rozvojové lokality výše, je vymezena podél stávající záhumenní cesty. Tato cesta je



již nyní v menší míře využívána pro dopravní obsluhu této lokality. Realizace výstavby na druhé straně od cesty je tak především naplněním principu efektivního využití veřejné infrastruktury. Režim nově vymezených zastavitelných ploch svou regulací odpovídá regulaci nastavené na stávající zástavbu – tedy režim ploch pro bydlení venkovské (BV). V příloze Odůvodnění ÚP P.1. *Tabulka bilance kapacit ploch přestavby a zastavitelných ploch* je podrobně bilancována předpokládaná kapacita jednotlivých ploch. Pro soubor ploch 003a-P, 003b-Z a 004-Z vychází souhrnná kapacita na 24 bytů v rodinných domech, tj. cca 22 rodinných domů. Zhruba tolik rodinných domů se nyní již nachází mezi ulicí Boleslavská a záhumenní cestou. Vymezení předmětné rozvojové lokality tedy do území nevstupuje s nějakými zcela odchylovými parametry, s nějakým zcela se odchylovým charakterem. Zástavbu o obdobné struktuře a obdobného charakteru zkrátka navrhuje i na druhé straně existující záhumenní cesty, a to v situaci, kdy podél podstatného úseku této cesty bylo již několik nových rodinných domů na původně zadních částech zahrad umístěno (č.p. 289, 290, 291).

Byť nelze dotčenému území upřít krajinářské kvality, jde o území fragmentární. ÚP Luštěnice obsahuje řešení, které předpokládá mnohem výraznější rozvoj kvality krajiny v této oblasti, když podél nivy Vlkavy vymezuje široký pás ploch smíšených zemědělských (NZt), a to pro vytvoření širokého pásu záhumenní krajiny. Je legitimní, když se tato záhumenní krajina bude rozvíjet až za lokalitou nově navržené zástavby, která přitom využije stávající záhumenní cestu pro svojí dopravní obsluhu. Vzhledem ke stanovené prostorové regulaci ploch BV (omezení zastavitelnosti pozemků a výška zástavby 1 nadzemní podlaží + podkroví) a dále vzhledem k vymezení plochy veřejné zeleně ve středu této rozvojové lokality (plocha 070-P) je zajištěno, že i nadále budou do určité míry ochráněny průhledy novou zástavbou do volné krajiny a bude zachována vazba této části sídla na jeho krajinné zázemí.

#### Námítka č. 5: L. J., evidováno pod č. j. 562/21 dne 1. 11. 2021

##### OBSAH NÁMITKY

Nesouhlas s výškovou regulací 12 m od úrovně terénu pro standardní zástavbu, 15 m pro dominanty obce (ZŠ, sokolovna, kostel Sv. Martina).

##### ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

**Zamítá se.**

##### ODŮVODNĚNÍ

Podatelka námítky neupřesňuje, o jaké plochy s výškovou regulací se jedná. Většina stabilizovaného území sídla Luštěnice je zařazena do ploch BV: bydlení venkovské s výškovou regulací max. 9 m. Liberálnější regulace je stanovena pro plochy BP: bydlení příměstské využitě převážně pro rozvoj zástavby v nově vymezených zastavitelných plochách, popř. pro stávající zástavbu kolem ulic Školní a Dlouhá. Zde se nachází různorodější novodobá zástavba zpravidla na větších pozemcích. I v nově vymezených zastavitelných plochách se předpokládá zástavba s vyšším podílem zeleně (dle regulace 60 %), tedy na větších pozemcích, než jsou zpravidla úzké pozemky v plochách BV. Větší pozemky, a tudíž větší rozestupy staveb umožňují umístění i vyšších staveb s 2 nadzemními podlažími a podkrovím, pro které je stanoven standardní regulativní absolutní výšky 12 m. Ten odpovídá dvěma klasickým podlažím (2 x 3 m – včetně konstrukce stropu a podlah), podkroví pod šikmou střechou převyšující výšku jednoho podlaží (cca 4-5 m, v závislosti na šířce půdorysu stavby a na sklonu střechy), s rezervou pro umístění domu do sklonitého terénu, popř. pro umístění stavby na nízké nadezdívce (umožňující například bazilikální osvětlení suterénu). Výšková regulace 12 m je taktéž využita pro zástavbu v plochách SV: smíšené venkovské vymezené ve středu sídla podél ulice Boleslavská, kde se již dnes hmotnější a vyšší zástavba domů městského typu nachází. Zmíněné dominanty – budovy školy, sokolovny a kostela – v případě školy a kostela oproti této městské zástavbě skutečně tvoří výškové dominanty a hladinu 12 m přesahují. V případě sokolovny je umožněna případná přestavba či nástavba na větší objekt. Jde o stavbu plnící veřejnou funkci nacházející se vedle školy. Z pohledu urbanistické kompozice obce je vhodné připustit, aby tyto stavby význačné pro život obce a její obyvatele, představovaly v panoramatu zástavby dominanty. Jde navíc o stavby umístěné ve středu sídla, gradace výšky zástavby od okrajů směrem do středu je klasickým kompozičním prvkem.

#### Námítka č. 6: P. K., evidováno pod č. j. 573/21 dne 2. 11. 2021

##### OBSAH NÁMITKY

Nesouhlas s vymezením zastavitelných ploch na pozemcích p. č. 287/1 a 289/4 v k. ú. Luštěnice. Podatel námítky je vlastníkem domu č. p. 290. Výstavbou na předmětných pozemcích bude narušena klidná část obce, bude zničen prostor, kde žijí divocí živočichové. Taktéž bude navýšena doprava na obslužné komunikaci. Jde o klidné místo v obci s krásnou krajinou, vhodné pro procházky, taková místa je třeba chránit, v obci jich moc není.

|   |
|---|
| ROZHODNUTÍ O NÁMITCE  |
| <b>Zamítá se.</b>   |
| ODŮVODNĚNÍ  |
| <p>K obecným důvodům pro vymezení předmětných zastavitelných ploch pro bydlení 003a-P, 003b-Z a 004-Z viz výše odůvodnění rozhodnutí námítky č. 4. To samé platí pro vypořádání námítky, že zástavbou v této lokalitě bude zničen prostor pro volně žijící živočichy.</p> <p>S námítkou, že bude navýšena doprava po předmětné záhumenní cestě, která se má stát obslužnou komunikací pro navrženou rozvojovou lokalitu, lze přirozeně souhlasit. V příloze Odůvodnění ÚP P.1. <i>Tabulka bilance kapacit ploch přestavby a zastavitelných ploch</i> je podrobně bilancována předpokládaná kapacita jednotlivých ploch. Pro soubor ploch 003a-P, 003b-Z a 004-Z vychází souhrnná kapacita na 24 bytů v rodinných domech. Při uvažovaném počtu denních cest 4 na jeden byt lze tedy po dostavění předmětné lokality uvažovat s dopravní zátěží cca 100 jízd denně. Při rozložení této zátěže do 12 denních hodin jde o cca 8 jízd za hodinu, tj. jedna jízda za 7,5 min. Předpokládá se, že předmětná rozvojová lokalita bude obsluhována především nejkratším napojením na silnici I/38 přes místní komunikaci v ploše 058-Z. Úsek nové obslužné komunikace (prodloužené ulice Pod Humny), který bude novou rozvojovou lokalitu obsluhovat, bude dlouhý cca 350 m. Lze jej tedy průměrnou rychlostí chůze přejít za cca 5 min. Z provedeného výpočtu vyplývá, že chodec pohybující se po této ulici po dokončení realizace výstavby v předmětné rozvojové lokalitě potká (samozřejmě s odchylkou danou závislostí na denní době) průměrně 0 – 1 auto. Tuto zátěž lze jistě v porovnání se současnou, takřka nulovou automobilovou dopravou po této cestě, vnímat jako kvalitativní změnu. Nicméně tuto změnu nelze hodnotit tak, že obytné podmínky v této části obce citelně a nepřiměřeně zhoršuje.</p> <p>Co se týče námítky, že realizací zástavby v předmětné rozvojové lokalitě dojde ke zničení klidného místa v obci s hodnotnou krajinou, je třeba také odkázat na odůvodnění rozhodnutí námítky č. 4 výše, a to k výkladu pod nadpisem „<b>Konkrétně k námítce, že výstavba naruší klid v dané oblasti</b>“. V reakci na námítku, že je zde prostor vhodný pro procházky, je třeba upozornit na to, že nový ÚP Luštěnice na celém území navrhuje systém zokruhovaných cest v krajině. V rámci něj je navrženo doplnění mnoha cest v krajině, popř. obnovu historických, avšak v současnosti rozoraných cest v krajině. Na trase mezi ulicí Pod Humny a sídlem Voděrady je dotvořen cestní okruh vymezením ploch veřejných prostranství 056-Z a 057-Z. Nový ÚP Luštěnice v tomto ohledu zcela jistě přináší do území Luštěnic změny. Vymezení popsaného rozvoje cestní sítě nicméně dokládá, že tyto změny jsou navrženy vyváženě, jak při zohlednění zájmů obce na rozvoji bydlení, tak při zohlednění zájmů stávajících obyvatel na zachování kvalitních obytných podmínek v obci.</p> |
| <b>Námítka č. 7: Ing. P. K., J. P., M. Š., evidováno pod č. j. 570/21 dne 1. 11. 2021</b>   |
| OBSAH NÁMITKY   |
| <p>Podatelé námítky jsou spoluvlastníky domu č. p. 104 a související zahrady. Nesouhlasí s vymezením koridoru VD17, konkrétně s jeho vymezením na jimi vlastněném pozemku p. č. 94. Hranice předmětného koridoru je vedena těsně podél stěny domu č. p. 104. Tím dochází ke znehodnocení jak domu, tak té části přilehlého pozemku, u kterého je koridorem VD17 stanovena možnost vyvlastnění. Dále je tím dle podatelů námítky taktéž znemožněn obvyklý způsob užívání domu a související části zahrady.</p> <p>Jelikož je tento koridor vymezen za účelem zkapacitnění trati, které by mělo sloužit hlavně přepravě výrobků z automobilky Škoda Auto, a.s., nespĺňuje tento záměr definici veřejného zájmu. Přitom jen kvůli němu je možné dle § 1038 občanského zákoníku omezit vlastnické právo.</p> <p>Pozemek p. č. 409/4, na kterém se nachází stávající koleje, dle tvrzení podatelů námítky sám o sobě umožňuje potřebné zkapacitnění železniční tratě. Navíc se dle jejich názoru předpokládá umístění druhé koleje na druhé straně železnice, nikoliv na té straně přiléhající k domu č. p. 104. Realizace tohoto záměru se navíc plánuje až ve vzdálenější budoucnosti (k roku 2040), využití institutu vyvlastnění je tak považováno za nepřiměřené.</p> <p>Předmětný dům č. p. 104 je již cca 100 let umístěn v blízkosti železnice, vládne mezi nimi bezproblémové soužití. To by mělo být předmětným záměrem narušeno.</p> <p>Na části zahrady zahrnuté do koridoru se nachází vzrostlé stromy, více než 100 let staré lípy a jírovec, které tvoří jedinečné genius loci této lokality.</p> <p>Již v minulosti vyšli podatelé námítky vstříc potřebám Správy železnic a poskytli součinnost při rekonstrukci tratě. Není tedy odůvodněné pro navazující záměr vymezovat koridor s možností vyvlastnění. Zástupci Správy železnic měli při té příležitosti sdělit, že proběhlá rekonstrukce pamatuje i na budoucí doplnění druhé koleje.</p>   |

|  |
|--|
| ROZHODNUTÍ O NÁMITCE   |
| <b>Zamítá se.</b>  |
| ODŮVODNĚNÍ   |
| <p>Detailně jsou důvody pro vymezení předmětného koridoru železniční dopravy 10-X obsaženy v kap. G – Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, odůvodnění ustanovení § C19. V plném rozsahu je třeba na toto detailní odůvodnění odkázat.</p> <p>Co se týče námítky znehodnocení nemovitostí ve vlastnictví podatelů námítky vymezením koridoru 10-X, je tomu právě naopak. V tuto chvíli (až do doby vydání Územního plánu Luštěnice) platí koridor vymezený v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR SČK) pro záměr „D213: Koridor železniční trati č.071 v úseku Nymburk – Mladá Boleslav: přeložky a zdvoukolejnění tratě, nový úsek silnice III. tř.“. Tento koridor je v ZÚR SČK v blízkosti sídla Luštěnice vymezen v šířce cca 600 m, zasahuje od stávajících kolejí území skoro až k silnici I/38. Tento koridor je i v ZÚR SČK vymezen jako veřejně prospěšná stavba, pro kterou lze pozemky a stavby vyvlastnit. Pozemky ve vlastnictví podatelů námítky jsou tak již nyní v celém svém rozsahu omezeny koridorem veřejně prospěšné stavby, není možné na nich povolit novou výstavbu, či podstatné změny stávajících staveb.</p> <p>ÚP Luštěnice tento koridor významně zpřesňuje a zužuje. Jak je popsáno v komplexním odůvodnění, toto zúžení je provedeno dle zatím nejaktuálnější dokumentace modernizace železniční trati č. 071 <i>Studie proveditelnosti železniční trati Praha – Mladá Boleslav – Liberec (AF-CityPlan + Metroprojekt, 09/2019)</i>, přičemž osa koridoru 10-X je identická s navrženou osou dvoukolejné trati dle výše uvedené studie proveditelnosti. V rámci projednávání návrhu ÚP Luštěnice bylo navíc v průchodu železniční trati zástavbou sídla Luštěnice i sídla Voděrady dohodnuto s příslušným oprávněným investorem, Správou železnic, s.p., lokální zúžení, aby se koridor zcela vyhnul obytným stavbám.</p> <p>Tento princip byl sledován i u obytného domu ve vlastnictví podatelů námítky. Koridor byl vymezen podél fasády stávajícího domu. Toto řešení ÚP Luštěnice nikterak neomezuje využití tohoto domu způsobem, jak je využíván nyní, tedy pro bydlení. Přípustné jsou udržovací práce, kromě stěny domů orientované k železnici je možné dokonce u domu realizovat přístavby. Taktéž část zahrady zařazenou do koridoru je do doby realizace záměru zdvoukolejnění trati možné užívat dosavadním způsobem.</p> <p>Je nesporné, že vymezení koridoru pro realizaci dopravní stavby, navíc v režimu veřejně prospěšné stavby, je zásahem do právní sféry vlastníků dotčených nemovitostí. Tento zásah je v daném případě ale prováděn na základě strategického rozvojového záměru sledovaného v nadřazených ZÚR SČK. Je povinností obce Luštěnice tento záměr ve své územně plánovací dokumentaci dle § 36 odst. 5 stavebního zákona respektovat, a to nejen v podobě vymezení návrhového koridoru, ale rovněž v rozsahu vymezení tohoto koridoru pro umístění veřejně prospěšné stavby. Zajištění podmínek v území pro tyto strategické záměry nadmístního významu představuje veřejný zájem převyšující zájmy vlastníků dotčených nemovitostí.</p> <p>Námítka, kdy je napadán veřejný zájem na realizaci předmětného záměru zdvoukolejnění a elektrifikace trati č. 071, a to s odkazem na to, že slouží především soukromému subjektu, společnosti Škoda Auto, a.s., je v daném případě pouze hypotetická. Veřejný zájem na této stavbě je deklarován již v ZÚR SČK a na úrovni obce Luštěnice již není prostor nad tímto krokem jakkoliv polemizovat. Pouze na okraj lze tak odkázat na komplexní zdůvodnění koridoru 10-X, kde je jasně popsáno, že tato trať má sloužit nejen nákladní dopravě z Mladé Boleslavy. Zároveň je železniční trať č. 071 součástí dlouhodobě sledované a technicky prověřované tzv. milovické varianty železničního spojení Praha – Mladá Boleslav – Liberec, které by mělo vytvořit konkurenci spojení Prahy a Liberce po dálnici D10. Je proto prověřováno zvýšení traťové rychlosti až na 160 km/h a zdvoukolejnění trati.</p> <p>K námítce, že se předpokládá umístění druhé koleje na druhou stranu od stávající koleje, je třeba vysvětlit, že koridor se vymezuje nejen pro samotné umístění koleje, ale i pro všechny související a vyvolané stavby (typicky násypy, zářezy, mosty, propustky, opěrné zdi, zabezpečovací zařízení, přeložky navazujících místních a účelových komunikací atp.). Zda bude či nebude třeba využít pro realizaci předmětného záměru pozemky ve vlastnictví podatelů námítky, bude s přiměřenou mírou jistoty jasné až v okamžiku, kdy bude dokončena projektová dokumentace k územnímu rozhodnutí. Teprve v ní budou v dostatečném detailu prověřeny všechny náležitosti plánované stavby. Dočasné omezení využití sousedních nemovitostí šířeji vymezeným koridorem je v takové situaci standardním řešením na úrovni územně plánovací dokumentace.</p> <p>V té souvislosti je třeba na závěr zmírnit obavy podatelů námítky, že omezení předmětným koridorem budou muset strpět neúměrně dlouho. Dle sdělení příslušného oprávněného investora, Správy železnic, s.p., se již v současnosti na předmětné projektové dokumentaci pracuje. Její odevzdání je tak záležitostí cca 1 roku až 2 let. Na základě této dokumentace bude možné změnou ÚP Luštěnice v budoucnu dále zúžit předmětný koridor, mimo pozemky, u kterých bude projektovou dokumentací jednoznačně vyloučeno, že by mohly být pro realizaci záměru nezbytné.</p> |

V tomto okamžiku ale není možné takový krok provést, ani slíbit. Vše záleží na tom, jaká bude výsledná podoba projektové dokumentace.

#### Námítka č. 8: Ondřej Novák, Eva Nováková, evidováno pod č. j. 559/2021 dne 01.11.2021

##### OBSAH NÁMITKY

Požadavek umožnit výstavbu rodinného domu na pozemku p. č. 160 v k. ú. Voděrady, který je návrhem ÚP Luštěnice zařazen do ploch zahrad a sadů (ZS). Záměr postavit jeden rodinný dům a rekonstrukce bývalé bažantnice. Dle legislativy platné do 31. 12. 2020 bylo možné podél hranice zastavěného území umístit stavbu pro bydlení i v obcích, které nemají územní plán. Tato možnost byla ze strany podatelů námítky v minulosti projednávána s příslušnými orgány státní správy.

##### ROZHODNUTÍ O NÁMITCE

##### Zamítá se.

##### ODŮVODNĚNÍ

Předmětný pozemek tvoří spolu se sousedním pozemkem vodního toku p. č. 159, pozemkem za tímto vodním tokem p. č. 147/2, pozemky rybníku p. č. 156 a 29, a především zastavěným pozemkem p. č. 18/1, na kterém se nachází stavba pro bydlení č. p. 33, související soubor pozemků ve vlastnictví podatelů námítky. Možnost bezprostřední údržby předmětných pozemků je tak podpořena možností užívat k bydlení stavbu č. p. 33. Tak tomu velmi pravděpodobně bylo i v minulosti, kdy k tomuto souboru pozemků patřily i sousední hospodářské budovy a dvůr.

Podatelé námítky nevedly žádné důvody, kvůli kterým nedostačuje k bydlení předmětný objekt č. p. 33. Ten je v ÚP Luštěnice zařazen do ploch smíšených obytných venkovských (SV), je možné ho tedy využít jak pro bydlení, tak pro hospodářskou či podnikatelskou činnost.

Námítkou dotčený pozemek p. č. 160 byl v rámci vymezení zastavěného území pořízeného samostatným postupem v souladu s ustanovením § 6 odst. 6 písm. a) stavebního zákona dne 22. 6. 2017 zahrnut mimo toto zastavěné území. Tento pozemek dlouhodobě tvořil zázemí domu č. p. 33 v podobě přírodní zeleně, resp. zahrady. V rámci zpracování ÚP Luštěnice nebyly shledány žádné důvody režim v tomto území jakkoliv měnit a umožnit doplnění výstavby i na pozemcích tvořících zázemí stavby č. p. 33. K pozemku p. č. 159 nevede žádná veřejně přístupná komunikace, umístění domu na tento pozemek by tak představovalo umístění domu v tzv. „druhé řadě“, které je obecně z urbanistického hlediska nevhodné. I v tomto případě by umístění domu na pozemku p. č. 160 narušilo historicky vzniklou urbanistickou strukturu sídla Voděrady, kdy byly domy umísťovány zpravidla podél na sebe navazujících a organicky rozvinutých sítí místních komunikací.

Taktéž z pohledu přírodních hodnot dotčeného pozemku není jeho zastavění vhodné. V intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině obce Luštěnice mají paradoxně plochy zeleně v samotných sídlech mnohem vyšší ekologický význam. I z toho důvodu byla v ustanovení § C03 písm. e) formulována následující koncepční zásada pro rozvoj sídla Voděrady: „rozvíjet zelený pás záhumenních zahrad, pastvin či přírodních ploch okolo sídla s cílem zajistit přechod zástavby sídla do intenzivně zemědělsky obhospodařovaných ploch a zároveň zajistit harmonické zakomponování sídla zástavby do okolní zemědělské krajiny.“

Právě předmětný soubor pozemků p. č. 160 a 147/2 spolu s oběma rybníky tvoří klíčovou součást tohoto záhumenního pásu. Otevření těchto pozemků pro výstavbu by bylo zásadním popřením stanovené urbanistické koncepce sídla Voděrady.

V základní koncepci rozvoje území ÚP Luštěnice je v ustanovení § B01 písm. d) stanoveno stabilizovat sídlo Voděrady jako drobné venkovské obytné sídlo, bez nároků na zásadní plošný rozvoj zástavby. Požadavek na stabilizaci tohoto malého a okrajového sídla vyplývá ze základních principů udržitelného rozvoje. Plošný rozvoj takto malého sídla není důvodný z pohledu stavu veřejné infrastruktury v sídle. V současnosti nedisponuje sídlo Voděrady žádným občanským vybavením. Obecně platí, že vhodnější je rozvíjet bydlení tam, kde již občanské vybavení existuje. Sídlo Voděrady má navíc tak nízký počet obyvatel, že je nereálné zajistit rozvoj občanského vybavení v dohledné době v takové míře, aby jeho obyvatelé zajistili udržitelnost provozu širší škály občanského vybavení přímo v sídle.

Ze všech uvedených důvodů bylo vyhodnoceno, že v daném případě převažují zájmy na zachování předmětného pozemku p. č. 159 v režimu zahrad a sadů. Soukromý zájem majitele pozemku nebyl vyhodnocen jako natolik intenzivní, aby převážil zájmy na zachování udržitelné koncepce rozvoje sídelní struktury obce Luštěnice, vhodné urbanistické struktury sídla Voděrady a zachování přírodních hodnot v dotčené lokalitě.

|   |
|---|
| <b>Námítka č. 9: J. P., I. V., evidováno pod č. j. 568/21 dne 1. 11. 2021</b>   |
| <b>OBSAH NÁMITKY</b>  |
| Nesouhlas se zařazením části pozemku p. č. 62 v k. ú. Voděrady do koridoru pro zdvoukolejnění železniční tratě, ve kterém je možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Takové vyvlastnění by znemožnilo parkování 3 rodinných vozidel, uskladnění dříví na topení a obecně znemožnilo řádné užívání nemovitosti.   |
| <b>ROZHODNUTÍ O NÁMITCE</b>   |
| <b>Zamítá se.</b>   |
| <b>ODŮVODNĚNÍ</b>   |
| <p>Detailně jsou důvody pro vymezení předmětného koridoru železniční dopravy 10-X obsaženy v kap. G – Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, odůvodnění ustanovení § C19. V plném rozsahu je třeba na toto detailní odůvodnění odkázat.</p> <p>Co se týče námítky brojící proti možnosti vyvlastnění části pozemku p. č. 62 pro předmětný záměr, je třeba zdůraznit, že tato možnost je daná i bez ÚP Luštěnice. V tuto chvíli platí koridor vymezený v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR SČK) pro záměr „D213: Koridor železniční trati č.071 v úseku Nymburk – Mladá Boleslav: přeložky a zdvoukolejnění tratě, nový úsek silnice III. tř.“. Tento koridor je v ZÚR SČK v blízkosti sídla Luštěnice vymezen v šířce cca 600 m, jednoznačně tak zahrnuje i předmětný pozemek p. č. 62. Tento koridor je i v ZÚR SČK vymezen jako veřejně prospěšná stavba, pro kterou lze pozemky a stavby vyvlastnit. Pozemek ve vlastnictví podatelů námítky je tak již nyní v celém svém rozsahu omezen koridorem veřejně prospěšné stavby, a již na základě ZÚR SČK by bylo možné jej vyvlastnit úplně celý včetně rodinného domu č. p. 62.</p> <p>ÚP Luštěnice tento koridor významně zpřesňuje a zužuje. Jak je popsáno v komplexním odůvodnění, toto zúžení je provedeno dle zatím nejaktuálnější dokumentace modernizace železniční trati č. 071 <i>Studie proveditelnosti železniční trati Praha – Mladá Boleslav – Liberec (AF-CityPlan + Metroprojekt, 09/2019)</i>, přičemž osa koridoru 10-X je identická s navrženou osou dvoukolejně trati dle výše uvedené studie proveditelnosti. V rámci projednávání návrhu ÚP Luštěnice bylo navíc na území sídla Voděrady dohodnuto s příslušným oprávněným investorem, Správou železnic, s.p., lokální zúžení, aby se koridor vyhnul obytným stavbám – včetně domu č. p. 62 a části jeho zahrady.</p> <p>Do doby realizace předmětného záměru zdvoukolejnění a elektrifikace železniční trati je možné koridorem dotčenou část zahrady užívat i nadále způsobem, jakým je užívána nyní. Tedy pro parkování vozidel, uskladnění dříví apod. Zda bude či nebude třeba využít pro realizaci předmětného záměru rozvoje železniční trati pozemek ve vlastnictví podatelů námítky, bude ovšem s přiměřenou mírou jistoty jasné až v okamžiku, kdy bude dokončena projektová dokumentace k územnímu rozhodnutí. Teprve v ní budou v dostatečném detailu prověřeny všechny náležitosti plánované stavby. Dočasné omezení využití sousedních nemovitostí šířeji vymezeným koridorem je v takové situaci standardním řešením na úrovni územně plánovací dokumentace.</p> <p>Je nesporné, že vymezení koridoru pro realizaci dopravní stavby, navíc v režimu veřejně prospěšné stavby, je zásahem do právní sféry vlastníků dotčených nemovitostí. Tento zásah je v daném případě ale prováděn na základě strategického rozvojového záměru sledovaného v nadřazených ZÚR SČK. Je povinností obce Luštěnice tento záměr ve své územně plánovací dokumentaci dle § 36 odst. 5 stavebního zákona respektovat. Zajištění podmínek v území pro tyto strategické záměry nadmístního významu představuje veřejný zájem převyšující zájmy vlastníků dotčených nemovitostí. A to i při uvážení konkrétní situace podatelů námítky, kterou v námítce popisují. Zájmy ČR na rozvoji železniční sítě jednoznačně převažují nad dílčím zájmem soukromé osoby ohledně parkování vozidel a skladování dříví na topení na své zahradě.</p> |
| <b>Námítka č. 10: T. P., evidováno pod č. j. 574/21 dne 2. 11. 2021</b>   |
| <b>OBSAH NÁMITKY</b>  |
| Nesouhlas s vymezením zastavitelných ploch na pozemcích p. č. 287/1 a 289/4 v k. ú. Luštěnice. Podatelka námítky vlastní sousední pozemky p. č. 822 a 289/48. Nová výstavba by zatížila území hlukem a prachem. Záměr zatravnění stávající vodní plochy je nevhodný, nádrž je stanovištěm mnoha živočichů. Je zde krásná záhumenní krajina, i s ohledem na toto kvalitní krajinné zázemí nakoupila podatelka v sousedství nemovitost. Převládá zde historická zástavba. Je zde kvalitní zemědělská půda. To vše bude novou zástavbou zničeno.   |
| Existují vhodnější místa pro novou výstavbu, např. ta s horší kvalitou půdy, popř. využití chátrajících domů.   |
| <b>ROZHODNUTÍ O NÁMITCE</b>   |
| <b>Zamítá se.</b>   |



|   |
|---|
| <p><b>ODŮVODNĚNÍ</b></p> <p>K obecným důvodům pro vymezení předmětných zastavitelných ploch pro bydlení 003a-P, 003b-Z a 004-Z viz výše odůvodnění rozhodnutí námítky č. 4. To samé platí pro vypořádání námítky, že v obci jsou k dispozici vhodnější pozemky s horší kvalitou půdy. K námětu na využití chátrajících budov je třeba dodat, že v sídle Luštěnice nebyly identifikovány areály s charakterem brownfields. Veškeré zastavěné stavební pozemky v sídle Luštěnice, i pokud u staveb na těchto pozemcích byl shledán horší technický stav, byly v souladu s § 58 stavebního zákona zařazeny do zastavěného území. Bylo tedy umožněno jejich využití, i s přípuštěním případných přestaveb. Přesto byla vyhodnocena potřeba vymezení nových zastavitelných ploch – viz kap. H Odůvodnění ÚP.</p> <p>K zátěži území hlukem a prachem je třeba odkázat na odůvodnění rozhodnutí námítky č. 4 výše, a to k výkladu pod nadpisem „<u>Konkrétně k námítce, že výstavba naruší klid v dané oblasti</u>“.</p> <p>K námítce, že plánovaná zástavba zničí hodnotnou krajinu a stanoviště volně žijících živočichů, je třeba odkázat na odůvodnění rozhodnutí námítky č. 4 výše, a to k výkladu pod nadpisem „<u>Konkrétně k námítce, že výstavba ohrozí stanoviště divoké zvěře a chráněných druhů obojživelníků</u>“. V té souvislosti je třeba ještě reagovat na doplňující námítku, že zatravnění stávající vodní plochy je nevhodné. Tato námítka není přesná, neboť vymezení plochy veřejné zeleně 070-P není provedeno s primárním účelem stávající vodní plochu zatravnit. Regulativy ploch veřejné zeleně (ZV) umožňují umístit i vodní plochy a toky. Využití tohoto režimu je tak provedeno z toho důvodu, aby bylo možné v rámci řešení tohoto veřejného prostranství stávající vodní plochu revitalizovat, případně upravit její tvar, upravit její vodní režim apod.</p> <p>K námítce, že plánovaná zástavba je navržena na cenných zemědělských půdách lze odkázat taktéž na odůvodnění rozhodnutí námítky č. 4 výše, a to k výkladu pod nadpisem „<u>Konkrétně k námítce, že jsou plochy vymezeny na kvalitních zemědělských půdách</u>“.</p> <p>S námítkou, že v dotčené části obce převládá historický charakter zástavby, je možné rámcově souhlasit. Z toho důvodu byla tato starší zástavba podél ulice Boleslavská zařazena do ploch BV: bydlení venkovské. Prostorová regulace ploch BV opisuje základní znaky historické venkovské zástavby, ať už jde o stanovení podlažnosti 1 nadzemní podlaží + podkroví, pravidla pro umístění staveb na pozemku či dodržení závazné stavební čáry. Do tohoto režimu jsou zařazeny i námítkou dotčené zastavitelné plochy pro bydlení 003a-P, 003b-Z a 004-Z. Právě s ohledem na vazbu této rozvojové lokality vůči původní historické zástavbě pro ní byl stanoven stejný typ prostorové regulace. Tím je zajištěno, že si i nadále ponechá dotčené území charakter historické venkovské zástavby.</p> |
| <p><b>Námítka č. 11: Ing. M. P., Bc. M. P., evidováno pod č. j. 575/21 dne 2. 11. 2021</b></p>  |
| <p><b>OBSAH NÁMITKY</b></p> <p>Nesouhlas s vymezením zastavitelných ploch na pozemcích p. č. 287/1 a 289/4 v k. ú. Luštěnice. Podatelka námítky vlastní sousední rodinný dům č. p. 289.</p> <p>Existují vhodnější místa pro novou výstavbu, např. pozemek p. č. 43/5 v k. ú. Luštěnice využitý momentálně pro zahrádky, popř. lokalita podél ulice Nádražní, kde by zástavba scelila zástavbu sídla Luštěnice. Dále je také možné uvažovat o výstavbě směrem k sídlu Zelená, a to vzhledem k tomu, že sídla Luštěnice a Zelená se výhledově plánuje propojit novou cyklostezkou.</p>  |
| <p><b>ROZHODNUTÍ O NÁMITCE</b></p>  |
| <p><b>Zamítá se.</b></p>  |
| <p><b>ODŮVODNĚNÍ</b></p> <p>K obecným důvodům pro vymezení předmětných zastavitelných ploch pro bydlení 003a-P, 003b-Z a 004-Z viz výše odůvodnění rozhodnutí námítky č. 4. To samé platí pro vypořádání námítky, že v obci jsou k dispozici vhodnější pozemky pro rozvoj obytné funkce.</p> <p>Konkrétně k námětu využít pozemek p. č. 43/5 v k. ú. Luštěnice: Tento pozemek se většinou své výměry nachází v záplavovém území Q100 řeky Vlkavy. Pouze ve vazbě na stávající hřbitov byla část tohoto pozemku využita pro strategický záměr obce v podobě plošného rozšíření areálu hřbitova. Za tím účelem vymezená plochy přestavby 040-P je umístěna tak, že do ní záplavové území zasahuje pouze částečně. Východní hranice plochy 040-P je zarovnána s hranicí aktivní zóny řeky Vlkavy, plocha je tak vymezena v nejméně konfliktní poloze. Využití pozemku p. č. 43/5 pro bydlení by však bylo v rozporu s ustanovením (26) Politiky územního rozvoje ČR, dle kterého lze „vymezovat</p>  |

*zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech.“*

Druhý námět na vhodnou lokalitu pro rozvoj bydlení, a to podél ulice Nádražní, je nutné odmítnout z obdobného důvodu. Po obou stranách této ulice, na obou březích koryta Vlkavy je vymezeno záplavové území. Pouze v jedné menší části území je větší plocha bez tohoto limitu, avšak jeho využití je pro změnu omezeno elektrickým vedením. Obecně platí, že nivy vodních toků jsou významné krajinné prvky ze zákona a je třeba chránit především jejich ekologické a hydrologické funkce. Umísťovat do nich zástavbu je naopak krajně nevhodné.

K námětu, že se má rozvoj bydlení koncentrovat hlavně v sídle Zelená, lze odkázat opět na obecné odůvodnění vymezení předmětných zastavitelných obsažených ve vyhodnocení námítky č. 4 výše. Na tomto vyhodnocení nic nemění ani doplňující podnět, že sídla Zelená a Luštěnice mají být výhledově propojena cyklostezkou. Tento záměr sice významně zlepšuje propojení obou sídel pro nemotorovou dopravu. To ovšem nic nezmění na tom, že půjde o dvě oddělená sídla, u kterých ÚP Luštěnice sleduje koncepci vzájemně vyváženého rozvoje. Koncentrovat rozvoj bydlení jen v sídle Zelená je v rozporu s tímto základním principem ÚP Luštěnice.

#### **Námítka č. 12: J. Ř., evidováno pod č. j. 579/21 dne 2. 11. 2021**

##### **OBSAH NÁMITKY**

V návrhu ÚP pro společné jednání byla na pozemku podatele p. č. 457/16 v k. ú. Luštěnice vymezena zastavitelná plocha pro bydlení 018-Z. Při prodeji zemědělského pozemku podatel námítky vycházel z toho, že zde bude výstavba alespoň jedné řady domů umožněna, z toho důvodu nechal oddělit právě pozemek p. č. 457/16, u kterého si ponechal vlastnický podíl.

Je požadováno ponechání zastavitelné plochy pro bydlení v této lokalitě. Nehrozí zde další rozšiřování zástavby do sousedních zemědělských ploch, protože zbytek pozemku už většinou patří zemědělskému družstvu.

##### **ROZHODNUTÍ O NÁMITCE**

##### **Zamítá se.**

##### **ODŮVODNĚNÍ**

Příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu, Krajský úřad Středočeského kraje, uplatnil k návrhu ÚP Luštěnice v rámci společného jednání nesouhlasné stanovisko č. j. 022410/2021/KUSK ze dne 14. 4. 2021. V tomto stanovisku byl vysloven i nesouhlas k vymezení zastavitelné plochy 018-Z. Nesouhlasné stanovisko bylo odůvodněno tím, že se předmětná plocha částečně nachází na velmi kvalitní zemědělské půdě zařazené dle bonity do II. třídy ochrany, kterou lze v souladu s § 4 odst. 3 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu odejmout pouze v případě, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Tato převaha veřejného zájmu nebyla prokázána. I vůči plochám mimo I. a II. třídu ochrany byl orgánem ochrany ZPF vysloven nesouhlas s tím, že podle ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu platí, že k odnětí zemědělské půdy ze ZPF může dojít pouze v nezbytném případě. Nezbytnost navrhovaného řešení nebyla v posuzovaném návrhu územně plánovací dokumentace prokázána.

V reakci na toto stanovisko bylo vyvoláno dohodovací řízení s orgánem ochrany ZPF, jehož výsledkem bylo nové stanovisko č. j. 078443/2021/KUSK ze dne 20. 7. 2021. V tomto stanovisku příslušná orgán trval na nesouhlasu vůči vymezení plochy 018-Z se stejným odůvodněním.

Pořizovatel ÚP Luštěnice v rámci dohodovacího řízení předestřel příslušnému orgánu ochrany ZPF podrobné důvody pro stanovenou koncepci rozvoje území obce i pro vymezení jednotlivých zastavitelných ploch. Na základě toho příslušný orgán ochrany ZPF své stanovisko přehodnotil. Typicky u zastavitelných ploch pro bydlení 013b-Z, 014b-Z, 015-Z, 016-Z či 017-Z byly akceptovány detailně vysvětlené urbanistické důvody pro vymezení předmětných ploch směřující k zarovnání zastavěného území sídla Luštěnice, dotvoření ulic apod. U plochy 018-Z nebyly obdobné ani jiné podrobně rozvedené důvody ovšem přijaty jako dostatečné. Ze strany orgánu ochrany ZPF u této plochy převažovala negativa v podobě významnějšího zásahu do uceleného zemědělského půdního bloku, navíc v odtrženější poloze od hlavního sídla Luštěnice, tedy v méně výhodné urbanistické poloze.

Co se týče námítky v podobě již provedeného geometrického oddělení pozemku p. č. 457/16, tato námítka je v zásadě irelevantní. Jednotlivé verze územního plánu v rámci jeho projednání nemohou z povahy věci představovat důvod pro legitimní očekávání dotčených vlastníků nemovitostí, že ve stejné podobě bude územní plán nakonec vydán. Takový stav by popíral samotný účel jednotlivých fází projednání ÚP, které slouží k tomu, aby se postupně došlo – i prostřednictvím provádění případných dílčích úprav – při tomto projednání k vyváženému konsenzu na

|   |
|---|
| řešení ÚP, optimálně zohledňujícímu zájmy politického vedení obce, dotčených orgánů hájících veřejné zájmy a vlastníků pozemků.   |
| <b>Námitka č. 13: Bc. P. H., M. Š., evidováno pod č. j. 563/21 dne 1. 11. 2021</b>  |
| <b>OBSAH NÁMITKY</b>  |
| Nesouhlas se stanoveným využitím plochy 031-P, které umožňuje ubytování, služební byty správců, parkování a související dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha by měla být určena výhradně pro sport bez nadzemních staveb a zásadních úprav této plochy. Fotbalové hřiště a tenisové kurty se zázemím se nacházejí již v sídle Luštěnice. Plocha 031-P není připojena na inženýrské sítě. V blízkosti plochy 031-P se nachází les, intenzivní využití plochy by rušilo lesní zvěř.   |
| <b>ROZHODNUTÍ O NÁMITCE</b>   |
| <b>Zamítá se.</b>   |
| <b>ODŮVODNĚNÍ</b>   |
| <p>Územní plán je koncepční dokument, který usměrňuje rozvoj území v dlouhodobém horizontu. Z toho důvodu mají v něm stanovené regulativy obvykle obecnější charakter a umožňují širší paletu různých aktivit. Je zcela běžné, že v době zpracování ÚP nejsou budoucí záměry a aktivity v jednotlivých plochách nijak vyjasněny. Je tak úkolem ÚP, aby především identifikoval možná rizika vyplývající ze střetů různých funkcí v území. Následně pak má ÚP nastavit určité mantinely, aby byla tato rizika omezena, avšak aby zároveň nebylo zamezeno případným nerizikovým aktivitám v území.</p> <p>V případě plochy 031-P byl zaznamenán podnět obce v této lokalitě umožnit rozvoj sportovní infrastruktury. V současnosti není konkrétní typ sportoviště předmětem projektových prací, představa budoucího sportoviště se bude velmi pravděpodobně ještě vyvíjet. V rámci stanovení regulace plochy tak bylo uváženo především hledisko, že jde o pozemek ve vlastnictví obce. Riziko realizace rušivých aktivit ohrožujících okolní obytné plochy tak bylo vyhodnoceno jako velmi nízké. Obec jakožto veřejný investor zpravidla nemá zájem na tom, aby na své území umísťovala aktivity, které budou obyvatele obce iritovat. Liberálně a široce nastavený regulativ ploch sportu (OS) tak odpovídá tomu, že bude předmětem navazujících diskuzí obce s občany a následně navazujících povolovacích řízení, aby se pro jednotlivé plochy našla optimální forma rozvoje. Naopak bylo vyhodnoceno jako nevhodné, aby byla tato budoucí diskuze mezi obcí a jejími občany svázána přísnější regulací stanovenou v ÚP.</p> <p>Doplnění regulativu ploch sportu o související ubytování, byty správců a podmiňující dopravní a technickou infrastrukturu představuje za těchto okolností zcela obvyklé řešení, které se může ukázat i jako nezbytné pro zajištění podmínek pro provoz budoucích sportovišť.</p> |
| <b>Námitka č. 14: J. V., evidováno pod č. j. 588/21 dne 3. 11. 2021</b>   |
| <b>OBSAH NÁMITKY</b>  |
| <p>Nesouhlas s vymezením zastavitelných ploch na pozemcích p. č. 287/1 a 289/4 v k. ú. Luštěnice. Podatel námítky vlastní sousední pozemky p. č. 5/5 a 168. Výstavbou na předmětných pozemcích bude narušen vzhled krajiny a kvalita života obyvatel této lokality. Nikdo z okolí s výstavbou v této lokalitě nesouhlasí. Obyvatelé domů podél ulice Boleslavská jsou ze strany této ulice rušeny intenzivním provozem, předmětná rozvojová lokalita tak pro ně představuje významné místo pro trávení volného času.</p> <p>Předmětné plochy se nachází na kvalitní zemědělské půdě I. třídy ochrany, ta by neměla být odejmuta pro rodinné bydlení, které lze realizovat jinde na území obce. Nachází se zde vodní plocha, která je domovem mnoha živočichů, včetně chráněných druhů (skokan štíhlý, kuňka obecná, čolek velký – zmapovány RNDr. M. Šanderou, zaznamenány do náleзовé databáze AOPK ČR pod číslem ID11669869). Lokalita je zamokřená a slouží pro zadržení vody v krajině, která následně sytí studny na sousedních pozemcích.</p> <p>Vymezení předmětných zastavitelných ploch je v rozporu se samotným ÚP Luštěnice, který stanoví, že se má respektovat produkční funkce zemědělských ploch.</p>  |
| <b>ROZHODNUTÍ O NÁMITCE</b>   |
| <b>Zamítá se.</b>   |
| <b>ODŮVODNĚNÍ</b>   |
| K obecným důvodům pro vymezení předmětných zastavitelných ploch pro bydlení 003a-P, 003b-Z a 004-Z viz výše odůvodnění rozhodnutí námítky č. 4.   |

K námitce zhoršení kvality života obyvatel této lokality je třeba odkázat na odůvodnění rozhodnutí námítky č. 4 výše, a to k výkladu pod nadpisem „Konkrétně k námitce, že výstavba naruší klid v dané oblasti“. Důvody zde formulované se plně vztahují i na doplňující argument podatele této námítky, tedy že stávající obyvatelé této lokality jsou z přední části svých pozemků rušeni hlukem ze silnice I/38, tudíž má pro ně dotčené klidové území větší význam. Stávající obyvatelé nebudou novou zástavbou odříznuty od volné krajiny, jako by šlo o neprostupnou bariéru. ÚP naopak rozvíjí cestní síť v krajině a rozvíjí krajinu kolem Vlkavy. I nadále budou moci stávající obyvatelé domů podél Boleslavské vyrážet tímto směrem za účelem krátkodobé bezprostřední rekreace. Obytný soubor sestávající z cca 22 rodinných domů nepředstavuje v tomto ohledu zásadní překážku.

K námitce, že plánovaná zástavba je navržena na cenných zemědělských půdách, lze odkázat taktéž na odůvodnění rozhodnutí námítky č. 4 výše, a to k výkladu pod nadpisem „Konkrétně k námitce, že jsou plochy vymezeny na kvalitních zemědělských půdách“.

K námitce, že plánovaná zástavba zničí hodnotnou krajinu a stanoviště volně žijících živočichů, je třeba odkázat na odůvodnění rozhodnutí námítky č. 4 výše, a to k výkladu pod nadpisem „Konkrétně k námitce, že výstavba ohrozí stanoviště divoké zvěře a chráněných druhů obojživelníků“. V námitce se dále objevuje doplňující argumentace, kdy je odkazováno na konkrétní druhy volně žijících živočichů, včetně chráněných druhů, které měly být zmapovány a zaznamenány do náleзовé databáze AOPK ČR. Zde je opět třeba předně poukázat na kladné stanovisko orgánu ochrany přírody, který je příslušný k ochraně zvláště chráněných druhů. Z procesního hlediska platí, že v rámci zpracování územního plánu jakožto dokumentu koncepčního charakteru v měřítku 1 : 5000 není pochopitelně reálně provádět na celém území podrobné mapování výskytu volně žijících živočichů. Z toho důvodu má projektant územního plánu k dispozici územně analytické podklady obsahující limity využití území, ze kterých je povinen vycházet.

Nálezová databáze AOPK ČR není součástí územně analytických podkladů a nemohla být tudíž v rámci zpracování ÚP Luštěnice zohledněna. Mezi sledované jevy v územně analytických podkladech obcí patří dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, tři jevy, které jsou obdobně zaměřeny a jejichž poskytovatelem je AOPK ČR: Jev 36 – lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem, jev 36a – mokřady dle Ramsarské úmluvy a jev 36b – biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců. Žádný z těchto jevů není v aktuálních Územně analytických podkladech ORP Mladá Boleslav na území obce Luštěnice sledován.

V rámci doplňujících průzkumů a rozborů, které byly na území obce Luštěnice dle § 11 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb. provedeny na začátku procesu pořízení ÚP Luštěnice, nebylo vyhodnoceno dotčené území jako území s tak výraznými znaky, které by jednoznačně napovídaly, že jde o přírodní výjimečně hodnotné území. Nebyly tedy z tohoto pohledu shledány důvody v oblasti ochrany přírody, kvůli kterým by bylo vyhodnoceno jako nevhodné využití území pro obytnou výstavbu. Je pochopitelně možné, že bude na určitém území identifikován výskyt chráněných druhů. Pro takové situace jsou nastavena specifická pravidla, která by se uplatnila v rámci navazujícího povolovacího řízení. V rámci procesu pořízení územního plánu nicméně není možné přezkoumávat jednotlivé podněty na výskyt chráněných druhů na území obce.

Námítku, že jde o retenční území, které sytí studně na sousedních pozemcích rodinných domů, je třeba hodnotit jako spekulativní. Dotčené území se nachází na hraně nivy Vlkavy. Lze předpokládat, že celá tato niva má v území významnou hydrologickou funkci. Nový ÚP Luštěnice navíc stanoví v nivě takové podmínky, které k rozvoji jejich ekologických a hydrologických funkcí přispívají, když zde vymezuje plochy zamezující orbě. Výstavba obytného souboru o cca 22 rodinných domech vysoce pravděpodobně nemůže retenční schopnost tohoto plošně rozsáhlého hydrologicky relevantního území zásadně narušit. Případné zásahy do vodního režimu území prováděné jednotlivými stavbami budou také předmětem navazujících povolovacích řízení. Zde bude možnost domáhat se konkrétních údajů o vlivu těchto staveb na vodní režim, popř. se domáhat úprav takových staveb či provedení opatření na ochranu vodního režimu. Ve fázi pořízení územního plánu jde pouze o nedoložené a neřešitelné spekulativní připomínky.

Poslední námitka poukazuje na údajnou vnitřní rozpornost ÚP Luštěnice, který na jednu stranu vymezuje předmětnou rozvojovou lokalitu a na druhou stranu deklaruje záměr chránit produkční funkci zemědělských ploch. Tato námitka pravděpodobně odkazuje kap. B.2 ÚP Luštěnice *Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce Luštěnice*, ustanovení § B 03 písm. e) v tomto znění:

*„respektovat primárně produkční funkci zemědělských ploch nacházejících se na převážné části území obce, zároveň ovšem významně posilovat jejich ekologickou stabilitu doplňováním ploch přírodní a přírodě blízké zeleně typu*

*remízků či mezí; stejně tak rozvíjet rekreační kvalitu zemědělských ploch zahuštěním cestní sítě včetně doprovodných alejí či stromořadí;“*

Tuto námitku je třeba odmítnout, neboť vytrhává jednotlivé ustanovení ÚP Luštěnice z kontextu celého řešení ÚP Luštěnice. V kap. B. jsou stanoveny základní principy, na základě kterých je ÚP Luštěnice postaven a v duchu kterých pak mají být vykládány dílčí ustanovení ÚP. Vedle citovaného principu směřujícího k ochraně produkční funkce půdy je tak v kap. B.1 obsažen i princip, dle kterého má být v sídle Luštěnice rozvíjena obytná funkce (§ B01 písm. b). Tyto obecné principy jsou naplňovány konkrétním řešením ÚP Luštěnice, kdy je jednak u naprosté většiny zemědělských pozemků zachována jejich zemědělská produkční funkce, ale zároveň je ve vazbě na hranici zastavěného území, v úsporných tvarech neohrožujících obdělávatelnost sousedních zemědělských ploch, navrženo několik málo zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení. Konkrétní řešení ÚP Luštěnice tedy představuje naplnění obou principů ve vyváženém poměru, nikoliv ukázkou jejich rozpornosti.

#### **Námitka č. 15: M. V., M. V., evidováno pod č. j. 577/21 dne 2. 11. 2021**

##### **OBSAH NÁMITKY**

Nesouhlas s vymezením zastavitelných ploch na pozemcích p. č. 287/1 a 289/4 v k. ú. Luštěnice. Podatel námitky vlastní sousední rodinný dům č. p. 56.

Předmětné plochy pro novou výstavbu se nachází na kvalitní zemědělské půdě I. třídy ochrany, ta by neměla být odejmuta pro výstavbu, ale měla by být chráněna jako pozemková rezerva obce. Historické využití dotčených pozemků pro sady a zahrady je žádoucí zachovat do budoucna, jakožto protiváhu intenzivnímu zemědělskému hospodaření na většině území obce.

Zástavba v této lokalitě nerespektuje historický vývoj zástavby sídla Luštěnice. Odvodnění lokality bude mít negativní dopady na možnosti dopravní obsluhy sousedních pozemků rodinných domů.

Dojde k narušení výhledu do krajiny – na Chlum, zámek Vinařice apod. Tím budou zhoršeny podmínky pro bydlení ve stávajících domech.

Lokalita je obývána živočichy, její odvodnění způsobí zničení jejich biotopů. Výstavba souvisejících ulic znemožní migraci živočichů, jejich zazimování apod. V době zvyšujících se problémů se suchem je odvodnění lokality nežádoucí. Ohrozí se tím stav a kvalita vody ve studních u stávajících domů.

Vybudování a provoz obslužné komunikace a související technické infrastruktury zvýší hluk a prašnost na pozemcích podatelů námitky, které budou s novou komunikací přímo sousedit. Dojde ke znečištění světelným smogem, to vyvolá nároky na úpravy domu a oplocení ve vlastnictví podatele námitky.

##### **ROZHODNUTÍ O NÁMITCE**

##### **Zamítá se.**

##### **ODŮVODNĚNÍ**

K obecným důvodům pro vymezení předmětných zastavitelných ploch pro bydlení 003a-P, 003b-Z a 004-Z viz výše odůvodnění rozhodnutí námitky č. 4.

K námitce, že plánovaná zástavba je navržena na cenných zemědělských půdách, lze odkázat taktéž na odůvodnění rozhodnutí námitky č. 4 výše, a to k výkladu pod nadpisem „Konkrétně k námitce, že jsou plochy vymezeny na kvalitních zemědělských půdách“. Dále je v námitce obsažen doplňující argument, že historické využití dotčených pozemků pro sady a zahrady je žádoucí zachovat do budoucna, jakožto protiváhu intenzivnímu zemědělskému hospodaření na většině území obce. Řešení ÚP Luštěnice tomuto východisku odpovídá, když navrhuje takřka kolem celého sídla Luštěnice pás záhumenních zahrad a sadů ve formě vymezení ploch smíšených nezastavěného území – sady a záhumenní zahrady (NSs), popř. ploch zemědělské půdy – louky, pastviny a extenzivní sady (NZt). To se týká i námitkou dotčeného severovýchodního okraje sídla. Vymezení předmětné rozvojové lokality je z tohoto pohledu měřítkově nepodstatné.

S námitkou, že v dotčené části obce převládá historický charakter zástavby, je možné rámcově souhlasit. Z toho důvodu byla tato starší zástavba podél ulice Boleslavská zařazena do ploch BV: bydlení venkovské. Prostorová regulace ploch BV opisuje základní znaky historické venkovské zástavby, ať už jde o stanovení podlažnosti 1 nadzemní podlaží + podkroví, pravidla pro umístění staveb na pozemku či dodržení závazné stavební čáry. Do tohoto režimu jsou zařazeny i námitkou dotčené zastavitelné plochy pro bydlení 003a-P, 003b-Z a 004-Z. Právě s ohledem na vazbu této rozvojové lokality vůči původní historické zástavbě pro ní byl stanoven stejný typ prostorové regulace. Tím je zajištěno, že si i nadále ponechá dotčené území charakter historické venkovské zástavby.



Námítka, že odvodnění předmětné rozvojové lokality znemožní vstup na pozemky ve vlastnictví podatelů námítky, je nesrozumitelná. Předpokládá se dopravní obsluha lokality po prodloužené ulici Pod Humny. Jelikož bude muset být tato komunikace provedena tak, aby jí bylo možné obsloužit novou obytnou lokalitu, jistě jí bude možné využít i pro obsluhu stávajících pozemků na druhé straně ulice.

Dále je namítáno „zhoršení vizuálních vazeb sídla vůči krajině“. Tedy že bude zhoršen výhled z pozemku podatelů námítky do volné krajiny východním směrem. V celé své šíři je tato námítka vyhodnocena výše, v rámci odůvodnění rozhodnutí námítky č. 4, v části „Konkrétně k námítce, že výstavba naruší klid v dané oblasti“.

K námítce, že plánovaná zástavba zničí hodnotnou krajinu a stanoviště volně žijících živočichů, je třeba odkázat na odůvodnění rozhodnutí námítky č. 4 výše, a to k výkladu pod nadpisem „Konkrétně k námítce, že výstavba ohrozí stanoviště divoké zvěře a chráněných druhů obojživelníků“.

Námítku, že zástavbou dojde k ohrožení stavu a kvality vody ve studních stávajících rodinných domů, je třeba hodnotit jako spekulativní. Dotčené území se nachází na hraně nivy Vlkavy. Lze předpokládat, že celá tato niva má v území významnou hydrologickou funkci. Nový ÚP Luštěnice navíc stanoví v nivě takové podmínky, které k rozvoji jejich ekologických a hydrologických funkcí přispívají, když zde vymezuje plochy zamezující orbě. Výstavba obytného souboru o cca 22 rodinných domech vysoce pravděpodobně nemůže retenční schopnost tohoto plošně rozsáhlého hydrologicky relevantního území zásadně narušit. Případné zásahy do vodního režimu území prováděné jednotlivými stavbami budou také předmětem navazujících povolovacích řízení. Zde bude možnost domáhat se konkrétních údajů o vlivu těchto staveb na vodní režim, popř. se domáhat úprav takových staveb. Ve fázi pořízení územního plánu jde pouze o nedoložené a neřešitelné spekulativní připomínky.

K námítkám, kdy se podatelé obávají zvýšení hluku, prašnosti či světelného smogu z provozu předmětné rozvojové lokality je třeba opět odkázat na odůvodnění rozhodnutí námítky č. 4, v části „Konkrétně k námítce, že výstavba naruší klid v dané oblasti“.

#### **Námítka č. 16: Zemědělské družstvo Luštěnice, zastoupené Ing. P. Š., evidováno pod č. j. 581/2021 dne 02.11.2021**

##### **OBSAH NÁMITKY**

Obava z biokoridorů – hrozí z nich nálet náletových rostlin a plevelu na sousední zemědělské plochy. V případě uschnutí stromů v biokoridorech nechtějí být nařčení z toho, že je postříkali pesticidy. Lokální biokoridor vymezený plochou 544-K se nachází na jedněch z nejurodnějších půd, na kterých hospodaří.

##### **ROZHODNUTÍ O NÁMITCE**

##### **Zamítá se.**

##### **ODŮVODNĚNÍ**

Lokální biokoridor LBK 261b „Voděradský – U Němčice“, který je vymezen mimo jiné plochou 544-K, je lokální biokoridor nově vymezený v ÚP Luštěnice pro propojení v Okresním generelu ÚSES vymezených lokálních biocenter LBC 316b „Pod Stezkami“ a LBC 315 „U Němčice“ způsobem, který zajistí reprezentativnost stanovištních podmínek pro ekosystémy kyselé bukové doubravy. Biokoridor je vymezený podél polní cesty navržené k obnově v šířce 15 m tak, aby vyhovoval požadavkům aktuální metodiky (Bínová et al., 2017).

Vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES) v podobě sítě biokoridorů a biocenter je povinností, která pro územní plánování vyplývá přímo ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Vymezení předmětného biokoridoru LBK 261b bylo provedeno tak, aby naplnilo jak požadavky ochrany přírody a krajiny, ale aby zároveň v maximální možné míře respektovalo zemědělské hospodaření na okolních zemědělských plochách. Biokoridor je tak veden podél historické polní cesty navržené k obnově. Tento souběh obou záměrů zamezuje nepřiměřené fragmentaci zemědělských ploch.

Na druhou stranu by realizace cesty spolu s biokoridorem napomohla k navýšení ekologické stability krajiny obce Luštěnice. Ta je dnes mimořádně nízká, na území obce se nachází rozsáhlé lány intenzivně zemědělsky obhospodařovaných ploch. Alespoň jejich částečné rozčlenění přispěje k ochraně před větrnou a vodní erozí půdy, zajistí úkryt pro volně žijící živočichy včetně dravců hubičích škůdce, napomůže vodnímu režimu krajiny, propojí nyní oddělené enklávy přírodních ploch a tím umožní genetickou směnu u volně žijících rostlin a živočichů. V neposlední řadě zajistí nová polní cesta s krajinným doprovodem v podobě biokoridoru atraktivní doplnění cestní sítě v krajině a zvýší nyní velmi špatnou prostupnost volné krajiny na území obce.

|   |
|---|
| Určité obtíže pro zemědělské hospodaření tak vymezení prvků ÚSES bezpochyby představuje, ale z pohledu udržitelného rozvoje území jednoznačně převažuje zájem na tom, aby byly podmínky pro realizaci ÚSES v ÚP Luštěnice zajištěny.  |
| <b>Námítka č. 17: Zemědělské družstvo Luštěnice, zastoupené Ing. P. Š., evidováno pod č. j. 560/2021 dne 01.11.2021</b>   |
| <b>OBSAH NÁMITKY</b>  |
| Cyklostezka propojující sídla Luštěnice a Zelená by mohla vést po panelové cestě a dále po cestě propojující Újezdec se Zelenou. Nemuselo by tak dojít k záborům zemědělské půdy ve vlastnictví podatele námítky.   |
| <b>ROZHODNUTÍ O NÁMITCE</b>   |
| <b>Zamítá se.</b>   |
| <b>ODŮVODNĚNÍ</b>   |
| <p>Komplexní odůvodnění koridoru 20-X vymezeného pro umístění cyklostezky Luštěnice – Zelená je uvedeno v kap. G. <i>KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ</i>, v rámci odůvodnění § C19. Na toto odůvodnění je třeba kompletně odkázat.</p> <p>Na tomto místě je třeba vypíchnout, že funkce předmětné cyklostezky je primárně dopravní, nikoliv turistická. Cyklostezka má významně přispět k integraci obou sídel, ke zlepšení dostupnosti hlavně občanského vybavení, které se historicky rozvíjelo hlavně v sídle Luštěnice, avšak v posledních letech počet obyvatel sídla Zelené převýšil počet obyvatel Luštěnic. Z toho důvodu, že jde o cyklostezku s primárně dopravní funkcí, je třeba jí koncipovat v co nejrychlejší, nejkratší a nejméně namáhavé trase.</p> <p>Jako podklad pro vymezení koridoru 20-X tak byla využita <i>Dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení Cyklostezka Luštěnice (Ing. Ivan Šír, projektování dopravních staveb, a.s., 08/2019)</i>, která tuto dopravní funkci cyklostezky respektuje a její trasu tak navrhuje v podobě nejkratší možné spojnice těžišť obou sídel. V Luštěnicích se tak její trasa napojuje na ulici Sportovní vedoucí k hlavním zařízením veřejného občanského vybavení (sportovní areál, ZŠ, MŠ, obecní úřad, sokolovna). V Zelené je konec trasy vyústěn do těžiště sídla, mezi obytnou lokalitu řadových domů Sluneční a soubor kapacitních panelových domů. Délka této trasy je od ZŠ Luštěnice přibližně 1,7 km. Trasa navržená podatelem námítky by byla o cca 1 km delší. Tak významný rozdíl v délce trasy je dostatečný pro to, aby jím byly vyváženy negativní dopady takto koncipovaného záměru na ochranu zemědělského půdního fondu. Navržená trasa cyklostezky vyplývá v neposlední řadě z místa mimoúrovňového křížení cyklostezky s přeložkou silnice I/38, navrženého v dokumentaci pro územní rozhodnutí na přeložku silnice I/38 – obchvat Luštěnic (HBH projekt, 2020).</p> |

## L. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

### L.1. Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci společného jednání ve smyslu § 50 odst. 3 stavebního zákona

|  |
|--|
| <b>Připomínka č. 1: Ředitelství silnic a dálnic ČR, evidováno pod č. j. 139/21 dne 15. 3. 2021</b>   |
| <b>OBSAH PŘIPOMÍNKY</b>  |
| <p>V kapitole G.1 požadujeme stavbu přeložky I/38 Luštěnice – Újezd, včetně všech vyvolaných a souvisejících staveb zařadit do § G01 mezi veřejně prospěšné stavby (dále jen „VPS“) pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a vypustit z § G02.</p> <p>V kapitole F.1 v podmínkách prostorového uspořádání požadujeme v plochách Nz a Nk do přípustného využití uvést „veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu“.</p> <p>V koordinačním výkresu požadujeme v celém rozsahu sjednotit vyznačení koridoru pro přeložku I/38 Luštěnice – Újezd.</p>  |
| <b>VYPOŘÁDÁNÍ</b>  |
| <p>Požadavky byly konzultovány se zástupcem Ministerstva dopravy jakožto dotčeného orgánu z hlediska zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, který uplatnil totožné požadavky. Ze strany Ministerstva dopravy bylo vysvětleno, že požadavek týkající se vymezení veřejně prospěšných staveb směřuje především k tomu, aby bylo možné vyvlastňovat i tzv. vyvolané stavby, které se mohou nacházet i mimo koridor. Ze strany pořizovatele bylo vysvětleno, že tento požadavek ÚP Luštěnice splňuje, neboť obsahuje ustanovení § G04 v tomto znění:</p> <p><i>„Vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám je možné i za účelem realizace staveb a opatření přímo souvisejících a podmiňujících realizaci výše vymezených veřejně prospěšných staveb a opatření.“</i></p> <p>Vyvolané stavby tedy mohou být umístěny i mimo koridor, nicméně i tak se na ně bude vztahovat vyvlastňovací titul. Ze strany zástupce dotčeného orgánu bylo e-mailem ze dne 22. 6. 2021 toto vysvětlení akceptováno.</p> <p>Další požadavek na úpravu regulativů ploch v nezastavěném území byl akceptován a regulativy ploch vymezených v nezastavěném území byly upraveny tak, aby připouštěly veškerou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.</p> <p>Grafické znázornění koridoru bylo technicky opraveno a sjednoceno.</p> |
| <b>Připomínka č. 2: I. S., evidováno pod č. j. 183/21 dne 31. 3. 2021</b>  |
| <b>OBSAH PŘIPOMÍNKY</b>  |
| Požadavek vymezit plochu pro bydlení na pozemku p. č. 71/24 v k. ú. Voděrady u Luštěnic.   |
| <b>VYPOŘÁDÁNÍ</b>  |
| Lze akceptovat. V zastavěném území, přístup je zajištěn z veřejné komunikace při využití části pozemku st. p. č. 30 ve vlastnictví podatelky připomínky, na kterém se již nachází jedna obytná stavba. Projekt má žadatelka připravený, doposud jí realizaci znemožňoval koridor pro optimalizaci železniční tratě.  |
| <b>Připomínka č. 3: J. B., evidováno pod č. j. 190/2021 dne 6. 4. 2021</b>   |
| <b>OBSAH PŘIPOMÍNKY</b>  |
| Nesouhlas s vymezením lokálních biokoridorů 542-K a 543-K na pozemcích p. č. 80 a p. č. 113 v k. ú. Voděrady u Luštěnic. Požadavek ponechat pozemky v režimu zemědělské půdy.  |
| <b>VYPOŘÁDÁNÍ</b>  |
| Neakceptováno. Trasování biokoridorů právě podél hrany zástavby má pozitivní efekty v tom, že přírodní zeleň v biokoridorech zároveň oddělí zástavbu od intenzivně obdělávaných zemědělských ploch, a zároveň takové trasování nenaruší ucelené bloky zemědělské půdy a nezhorší tak podmínky pro její obhospodařování.  |

|  |
|--|
| <b>Přípomínka č. 4: J. V., evidováno pod č. j. 143/2021 dne 17. 3. 2021</b>  |
| <b>OBSAH PŘIPOMÍNKY</b>  |
| Nesouhlas s vymezením zastavitelných ploch 003a-P, 003b-Z a 004-Z. Jde o prostor pro rekreaci obyvatel domů podél hlavní ulice, jde o zemědělskou půdu I. třídy ochrany, je zde vodní plocha fungující jako stanoviště ptactva a vodních živočichů, jde o mokřad sloužící k retenci vody v krajinně saturující studně sousedních domů.   |
| <b>VYPOŘÁDÁNÍ</b>  |
| Neakceptováno. Předmětné zastavitelné plochy představují strategicky významné plochy pro rozvoj bydlení v sídli Luštěnice. Jsou vymezené na pozemcích ve vlastnictví obce. Vymezení této rozvojové lokality pro bydlení využívá potenciál stávající záhumenní cesty pro přirozený plošný rozvoj sídla Luštěnice navazující na historický vývoj zástavby sídla podél radiálních komunikací vycházejících paprskovitě z jádra sídla. Vytvoření další řady zástavby podél již založeného severního výběžku zastavěného území je výhodnější oproti dalšímu protahování zástavby podél ulice Boleslavská na sever, a tedy oproti nežádoucí dekoncentraci obytné zástavby od jádra sídla. A to především z pohledu zachování dobrých podmínek dostupnosti centra sídla a zde koncentrovaných zařízení veřejného i komerčního občanského vybavení. V rámci návrhu této rozvojové lokality jsou vytvořeny podmínky i pro zajištění vysoké kvality obytného prostředí, když je ve středu lokality vymezena plocha veřejné zeleně (070-P), která by měla pro okolní obytnou zástavbu sloužit jako lokálně významné veřejné prostranství. |

## L.2. Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona

Ze strany veřejnosti nebyly uplatněny v rámci veřejného projednání ÚP Luštěnice žádné připomínky.

## M. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

|          |  |
|----------|--|
| BD       | bytový dům   |
| BJ       | bytová jednotka  |
| BPEJ     | bonitovaná půdně ekologická jednotka                     |
| č. j.    | číslo jednací  |
| ČKA      | Česká komora architektů                                  |
| ČOV      | čistírna odpadních vod                                   |
| č.p.     | číslo popisné  |
| č. parc. | číslo parcelní   |
| ČR       | Česká republika  |
| ČSN      | česká státní norma                                       |
| ČSÚ      | Český statistický úřad                                   |
| ČÚZK     | Český úřad zeměměřičský a katastrální                    |
| ČZU      | Česká zemědělská univerzita                              |
| DI       | dopravní infrastruktura                                  |
| DN       | vnitřní průměr potrubí                                   |
| EO       | ekvivalentní obyvatel                                    |
| EU       | Evropská unie  |
| EVL      | evropsky významná lokalita (soustava Natura 2000)        |
| KES      | koeficient ekologické stability                          |
| KN       | katastr nemovitostí                                      |
| KPÚ      | komplexní pozemkové úpravy                               |
| k.ú.     | katastrální území  |
| kV       | kilovolt   |
| LBC      | lokální biocentrum                                       |
| LBK      | lokální biokoridor                                       |
| LC       | lokální biocentrum                                       |
| LK       | lokální biokoridor                                       |
| MěÚ      | městský úřad   |
| MMR ČR   | Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky           |
| MŠ       | mateřská škola   |
| MŽP ČR   | Ministerstvo životního prostředí České republiky         |
| NN       | nízké napětí   |
| NP       | nadzemní podlaží   |
| OP       | ochranné pásmo   |
| ORP      | obec s rozšířenou působností                             |
| OV       | občanské vybavení  |
| P        | podkroví   |
| PR SČK   | Program rozvoje Středočeského kraje                      |
| PRVK     | Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje   |
| PRVKÚK   | Plán rozvoje vodovodů a kanalizací územního obvodu kraje |
| PUPFL    | pozemky určené k plnění funkce lesa                      |
| PÚR ČR   | Politika územního rozvoje České republiky                |
| RD       | rodinný dům / rodinné domy                               |
| RK       | regionální biokoridor                                    |
| ŘSD ČR   | Ředitelství silnic a dálnic ČR                           |



|         |   |
|---------|---|
| SČK     | Středočeský kraj  |
| SEA     | Strategic Environmental Assessment (posouzení vlivů na životní prostředí) |
| SLDB    | sčítání lidu, domů a bytů   |
| SO ORP  | správní obvod obce s rozšířenou působností                                |
| STL     | středotlak  |
| TI      | technická infrastruktura  |
| TR      | transformovna   |
| TTP     | trvalý travní porost  |
| ÚAP     | územně analytické podklady  |
| ÚP      | územní plán   |
| ÚPD     | územně plánovací dokumentace  |
| ÚPO     | územní plán obce  |
| ÚPSÚ    | územní plán sídelního útvaru  |
| ÚSES    | územní systém ekologické stability  |
| ÚÚR     | Ústav územního rozvoje  |
| VaK     | vodovody a kanalizace   |
| VDB ČSÚ | Veřejná databáze Český statistický úřad                                   |
| VN      | vysoké napětí   |
| VPO     | veřejně prospěšné opatření  |
| VPS     | veřejně prospěšná stavba  |
| VTL     | vysokotlak  |
| VÚV TGM | Výzkumný ústav vodohospodářský T. G. Masaryka                             |
| VVN     | velmi vysoké napětí   |
| ZPF     | zemědělský půdní fond   |
| ZŠ      | základní škola  |
| ZÚR     | zásady územního rozvoje   |
| ZÚR SČK | Zásady územního rozvoje Středočeského kraje                               |
| ZÚR SK  | Zásady územního rozvoje Středočeského kraje                               |
| ZVN     | zvláště vysoké napětí   |

## N. SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ

### Právní předpisy

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění  
 Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění  
 Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění  
 Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění  
 Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění  
 Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění  
 Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění  
 Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění  
 Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění  
 Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění  
 Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění  
 Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění  
 Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, v platném znění  
 Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění  
 Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění  
 Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění  
 Vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění  
 Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění  
 Vyhláška MŽP ČR č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění  
 Vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, v platném znění  
 Vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provedení úkolů ochrany obyvatelstva, v platném znění  
 Vyhláška č. 523/2006 Sb., o hlukovém mapování  
 Vyhláška č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu  
 Vyhlášky č. 178/2012 Sb., vyhláška, kterou se stanoví seznam významných vodních toků a způsob provádění činností souvisejících se správou vodních toků  
 Usnesení vlády ze dne 14. 7. 1999 č. 717 o aktualizaci Koncepce státní politiky cestovního ruchu v ČR

### Obecně závazné vyhlášky obce Luštěnice

- Obecně závazná vyhláška č. 1/2019 obce Luštěnice o místním poplatku za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálního odpadu (ruší vyhlášku č. 1/2017)  
 Obecně závazná vyhláška č. 11/2013, kterou se vydává Požární řád obce  
 Obecně závazná vyhláška č. 3/2017 obce Luštěnice kterou se vymezuje školský obvod spádové Mateřské školy v Luštěnicích  
 Vyhláška obce Luštěnice č. 2/2002 - Řád veřejného pohřebiště obce Luštěnice

### ČSN

- ČSN 73 6101 Projektování silnic a dálnic  
 ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na silničních komunikacích  
 ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací  
 ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení  
 ČSN 73 4301 Obytné budovy  
 ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb

## Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 a č. 5 (07/2021)

## Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (AURS, spol. s r.o., Praha, 11/2011)

2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (Ing. arch. Vlasta Poláčková, UP24, Praha, 09/2016)

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, Úplné znění po 2. aktualizaci (Ing. arch. Vlasta Poláčková, UP24, Praha, 06/2018)

Aktualizace č. 3 ZÚR Středočeského kraje, návrh pro společné jednání (Ateliér T-plan, s.r.o., 09/2019)

## Územní plány

Luštěnice – Zelená, ÚPN SÚ, průzkumy a rozbory (TERPLAN, a s., 1995)

Luštěnice – Zelená, ÚPN SÚ, podklady pro územně hospodářské zásady (TERPLAN, a s., 1995)

Luštěnice – Zelená, ÚPN SÚ, koncept (TERPLAN, a s., 1995), nevydaný

Územní plán Luštěnice, koncept ve 2 variantách (Ing. arch. Vladimír Charvát, 12/2011), nevydaný

Územní plán Luštěnice, návrh (Ing. arch. Vladimír Charvát, 01/2016), nevydaný

Územní plán Benátky nad Jizerou (datum vydání: 22. 10. 2014)

Změna č. 1 ÚP Benátky nad Jizerou (datum vydání: 10. 4. 2018)

Změna č. 2 ÚP Benátky nad Jizerou (datum vydání: 10. 4. 2018)

Územní plán obce Brodce (datum vydání: 12. 1. 2004)

Změna č. 1 ÚPO Brodce (datum vydání: 8. 12. 2005)

Změna č. 2A ÚPO Brodce (datum vydání: 15. 2. 2010)

Změna č. 3 ÚPO Brodce (datum vydání: 7. 6. 2010)

Změna č. 4 ÚPO Brodce (datum vydání: 16. 9. 2017)

Změna č. 5 ÚPO Brodce (datum vydání: 29. 10. 2018)

Územní plán obce Čachovice s částí Struhy (datum vydání: 23. 8. 2003)

Změna č. 1 ÚPO Čachovice (datum vydání: 20. 12. 2006)

Změna č. 2 ÚPO Čachovice (datum vydání: 31. 7. 2013)

Územní plán Dobrovice (datum vydání: 21. 6. 2016)

Změna č. 1 ÚP Dobrovice (07/2020 – návrh pro společné jednání)

Územní plán obce Kosořice (datum vydání: 1. 9. 2006)

Územní plán Kosořice (01/2020 – návrh zadání)

Územní plán Smilovice (datum vydání: 24. 1. 2018)

Změna č. 1 ÚP Smilovice (datum vydání: 18. 5. 2019)

## Vymezení zastavěného území

Opatření obecné povahy Vymezení zastavěného území obce Luštěnice, usnesení č. 395 ze dne 22. 6. 2017

## Územně analytické podklady

ÚAP Středočeského kraje – 4. aktualizace 2017 (Ing. arch. Vlasta Poláčková, Hydrossoft Veleslavín, s. r. o., 6/2017)

Územně analytické podklady pro správní území ORP Mladá Boleslav 2020

## Studie / projekty – rozvoj zástavby v obci Luštěnice

Rekonstrukce a dostavba hřbitova, Luštěnice (Ing. arch. Tomáš Myslivec, 07/2011)

Studie Rozvojová oblast Luštěnice (Ing. arch. Štěpán Tomš, 07/2019)

Napojení obytné zóny na pozemku parc. č. č. 62/1 v k.ú. Luštěnice, rozhledové trojúhelníky (Ing. Tomáš Kapal, 09/2019)

Obec Luštěnice – Generel zpevněných ploch (Havlis a partner architekti, s.r.o., 04/2018)

## Strategie / koncepce / programy Středočeského kraje

Program rozvoje územního obvodu Středočeského kraje 2014–2020 (Středočeský kraj, Praha, 2015)  
Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje

## Strategie / koncepce / programy obec Luštěnice

Strategický plán obce Luštěnice pro období 2017-2028

## Studie / koncepce / plány – doprava

ŘSD ČR, 2020: Silnice I/38 Luštěnice – Újezd, přeložka. Informační leták, stav k 12/2020. Praha: ŘSD ČR  
Dokumentace pro územní rozhodnutí I/38 Luštěnice, obchvat (HBH projekt, spol. s r.o., 07/2020).  
Technická studie I/38 Luštěnice – Újezd, přeložka (Valbek, spol. s r.o., 02/2016)  
Studie proveditelnosti železniční trati Praha – Mladá Boleslav – Liberec (AF-CityPlan + Metroprojekt, 09/2019)  
Dokumentace pro územní rozhodnutí a pro stavební povolení Cyklostezka Luštěnice (Ing. Ivan Šír, projektování dopravních staveb, a.s., 08/2019)

## Studie / koncepce / plány péče / generely – ochrana přírody a krajiny / ÚSES

Evropská úmluva o krajině  
Strategie ochrany před negativními dopady povodní a erozními jevy přírodě blízkými opatřeními v České republice (VÚV TGM, v.v.i., 2015), dostupné z [vodavkrajne.cz](http://vodavkrajne.cz)  
Studie vyhodnocení krajinného rázu na části území Středočeského kraje (Atelier V, 2008)  
Okresní generel ÚSES okresu Mladá Boleslav (Ing. Milena Morávková, 2001)

## Studie / koncepce / plány – vodní režim v krajině

Digitální povodňový plán SO ORP Mladá Boleslav

## Studie / koncepce / plány – cestovní ruch, rekreace

Aktualizace Programu rozvoje cestovního ruchu Středočeského kraje na období 2015 – 2020. (Naviga 4, s.r.o., 2015)

## Výzkumné práce

VaV SP/2d4/36/08: Vyhodnocení migrační propustnosti krajiny pro velké savce a návrh ochranných a optimalizačních opatření. (AOPR ČR + EVERNIA s.r.o. + Výzkumný ústav Silva Taroucy pro krajinu a okrasné zahradnictví v.v.i., 2008), online: [www.ochranaprirody.cz/druhova-ochrana/migracni-koridory/](http://www.ochranaprirody.cz/druhova-ochrana/migracni-koridory/)  
Šindlerová, Veronika, 2013: Systém veřejných prostorů: teorie, vymezení, aplikace. Doktorská disertační práce.

## Metodiky / Metodické pokyny / Metodická sdělení

Šindlerová, V. – Felcman, J. – Maier, K., 2020: Metodický pokyn Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Praha: MMR ČR. Nezveřejněno.  
Maier, K. – Vorel, J. – Šindlerová, V. – Peltan, T., 2016, aktualizace 2020: Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury. Certifikovaná metodika MMR ČR. Výstup výzkumného projektu TAČR Beta – TB050MMR001.  
Metodické sdělení k veřejně prospěšným stavbám dopravní infrastruktury, MMR ČR, č. j. MMR-141/2019-81, zveřejněno 23. 7. 2013, aktualizováno 8. 3. 2019.  
Metodické doporučení Odboru územního plánování MMR ČR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP ČR Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu (Ústav územního rozvoje, Brno, srpen 2013)  
Sdělení Odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj (Stavebně správní praxe – Příloha časopisu Urbanismus a územní rozvoj, Ročník XVI, číslo 4/2013)  
Metodický pokyn Vymezení zastavěného území (MMR ČR a ÚÚR, září 2013)  
Löw a kol., 1995: Rukověť projektanta místního ÚSES, Brno: nakladatelství Doplněk  
Bínová a kol., 2017: Metodika vymezení územního systému ekologické stability. Praha: MŽP  
Martolos, J. – Šindlerová, V. – Bartoš, L., 2013: Metody prognózy intenzit generované dopravy. Plzeň: EDIP s.r.o.

## Ostatní

Doutlík, Luboš, 1996: Zonální struktury. (skriptum ČVUT). Praha: Vydavatelství ČVUT.

Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky 2015-2020 (Asociací hotelů a restaurací České republiky)

Usnesení vlády ze dne 17. 7. 1999 č. 717 a za podpory Ministerstva pro místní rozvoj ČR a České centrály cestovního ruchu – CzechTourism

## Statistiky

Regionální informační servis, [www.risy.cz](http://www.risy.cz)

Vybrané údaje o bydlení 2011 (publikace MMR a ÚÚR, 2012)

ČSÚ, 2011: Historický lexikon obcí 1869 – 2011. Online: [www.czso.cz/csu/czso/historicky-lexikon-obci-1869-az-2015](http://www.czso.cz/csu/czso/historicky-lexikon-obci-1869-az-2015)

ČSÚ, 2011: Sčítání lidu, domů a bytů 2011. Online: [vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=statistiky#katalog=30261](http://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=statistiky#katalog=30261)

ČSÚ, 2017: Veřejná databáze. Vše o území. Online: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi>

## Internetové publikace

Slovník územního plánování. ÚÚR, 2012-2019. (dostupné z <http://www.uur.cz/slovník2/>)

Principy a pravidla územního plánování. Internetová publikace. ÚÚR, 2014-2020 (dostupné z [www.uur.cz/default.asp?ID=2571](http://www.uur.cz/default.asp?ID=2571))

## Internetové zdroje

<http://www.lustenice.cz/>

[www.risy.cz](http://www.risy.cz) (Regionální informační servis)

[www.uir.cz](http://www.uir.cz) (Územně identifikační registr ČR)

[mapy.cz](http://mapy.cz) (mapový portál seznam.cz)

[ikatastr.cz](http://ikatastr.cz)

[eagri.cz](http://eagri.cz) (Ministerstvo zemědělství ČR)

[www.ilas.cz](http://www.ilas.cz) (evidence územně plánovací činnosti)

[www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) (Český úřad zeměměřický a katastrální)

[geoportal.gov.cz](http://geoportal.gov.cz) (národní portál INSPIRE)

[cs.wikipedia.org](http://cs.wikipedia.org)

[mapy.geology.cz](http://mapy.geology.cz) (mapová aplikace České geologické služby)

[mapy.vumop.cz](http://mapy.vumop.cz) (mapová aplikace VÚMOP)

[hydro.chmi.cz](http://hydro.chmi.cz) (hlásná a předpovědní povodňová služba ČHMÚ)

[heis.vuv.cz](http://heis.vuv.cz) (hydroekologický informační systém VÚV TGM (HEIS))

[portal.chmi.cz](http://portal.chmi.cz) (Český hydrometeorologický ústav)

[gis.kr-stredocesky.cz](http://gis.kr-stredocesky.cz) (mapová aplikace Středočeského kraje)

[geoportal.rsd.cz](http://geoportal.rsd.cz) (geoportál silniční a dálniční sítě ČR)

[www.pamatkovykatalog.cz](http://www.pamatkovykatalog.cz) (památkový katalog NPÚ)

## Historické mapy

Stabilní katastr, 1826-1843 (ČÚZK, [archivnimapy.cuzk.cz](http://archivnimapy.cuzk.cz))

Stabilní katastr – mapa kultur, 1826-1843 (ČÚZK, [archivnimapy.cuzk.cz](http://archivnimapy.cuzk.cz))

II. vojenské (Františkovo) mapování, 1836-1852 (Laboratoř geoinformatiky UJEP, [oldmaps.geolab.cz](http://oldmaps.geolab.cz))

III. vojenské (Františkovo-josefské) mapování, 1877-1880 (Laboratoř geoinformatiky UJEP, [oldmaps.geolab.cz](http://oldmaps.geolab.cz))

Ortofotomapa, 1953 ([kontaminace.cenia.cz](http://kontaminace.cenia.cz))

Topografická mapa v systému S-1952, 1951–1971 (ČÚZK, [archivnimapy.cuzk.cz](http://archivnimapy.cuzk.cz))

## P. PŘÍLOHY

### P.1. Tabulka bilance kapacit ploch přestavby a zastavitelných ploch

Tabulka bilance kapacit ploch přestavby a zastavitelných ploch vymezených v ÚP Luštěnice je vložena na samostatných 2 listech formátu A3.





## **P.2. Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na zemědělský půdní fond**



### **Poučení:**

Proti Územnímu plánu Luštěnice vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

.....  
Mgr. Magdalena Fišerová  
starostka obce Luštěnice