

ZPRÁVA

O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LYSÁ NAD LABEM

Městský úřad Lysá nad Labem, stavební úřad (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), předkládá podle § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vyhláška") zastupitelstvu obce zprávu o uplatňování územního plánu **Lysá nad Labem**, za období 2014 - 2018.

Vyhodnocení podle § 15 písm. a) až d) vyhlášky:

- a) vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území
- b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů
- c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- d) prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch

Návrh změny územního plánu podle § 15 písm. e) až g) vyhlášky:

- e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny
- f) požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- g) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant požadováno

Návrh na pořízení nového územního plánu podle § 15 písm. h) vyhlášky:

- h) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyloučí potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu

Další požadavky a návrhy podle § 15 písm. i) a j) vyhlášky:

- i) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny
- j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Úvodem:

Územní plán Lysé nad Labem byl pořízen podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon). Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Lysá nad Labem za období 2014 – 2018 vychází z § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Vyhláška). V § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Územní plán Lysá nad Labem byl zastupitelstvem města Lysá nad Labem vydán dne 14. 5. 2014 a účinnosti nabyl dne 18. 6. 2014.

Pro město Lysá nad Labem bylo zahájeno zpracování změny č. 1 územního plánu z vlastního podnětu, na základě rozhodnutí zastupitelstva města ze dne 27. 1. 2016. Změna č. 1 Lysé nad Labem obsahovala celý soubor změn. V průběhu projednávání zadání změny č. 1 územního plánu Lysá nad Labem, vyslovil Krajský úřad požadavek na vyhodnocení vlivu změny č. 1 územního plánu Lysá nad Labem na životní prostředí. Zastupitelstvo města rozhodlo o rozdělení změny č. 1 na dvě. Změna č. 1A obsahovala jednotlivé změny, pro které nebylo potřeba zpracovávat vyhodnocení jejich vlivů na životní prostředí, a tuto změnu již zastupitelstvo města Lysá nad Labem vydalo. Změna č. 1A nabyla účinnosti dne 29. 12. 2017. Změna označená jako č. 1, s posouzením vlivů na životní prostředí, se dosud projednává.

Na základě těchto skutečností přistoupil pořizovatel územního plánu Lysé nad Labem ke zpracování zprávy o uplatňování územního plánu Lysá nad Labem.

Vyhodnocení podle § 15 písm. a) až d) vyhlášky:**a) vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území:**

1. Územní plán Lysá nad Labem nabyl účinnosti dne 18. 6. 2014. Změna č. 1A územního plánu Lysé nad Labem nabyla účinnosti dne 29. 12. 2017. Změna č. 1A se týkala především aktualizace hranice zastavěného území, změny plochy dopravy silniční na železniční, související s plánovanou rekonstrukcí železniční trati, doplnění lokálního biokoridoru a úprav v textové části. Právní stav po změně nebyl zhotoven, bude vyhotoven po vydání změny č. 1.
2. Správní území obce Lysá nad Labem se nachází v Metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1, vymezené v politice územního rozvoje, ve znění Aktualizace č. 1. Rozvoj zástavby území je zaměřen na stabilizaci a nárůst počtu obyvatel, což předpokládá rozšíření ploch pro bydlení. Územním plánem je vymezen dostatek ploch pro bydlení. Vzhledem k tomu, že navržené zastavitelné plochy byly dosud s ohledem na krátkou dobu platnosti územního plánu minimálně využity, není vymezení dalších odůvodnitelné.
3. Od nabytí účinnosti územního plánu Lysá nad Labem doposud, nejsou známy žádné nové nepředpokládané zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Dlouhodobě problematický je průtah komunikace II/272 městem a nedokončený obchvat města, který je ovšem v územním plánu zapracován.

b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů:

V ÚAP Lysá nad Labem z roku 2016 jsou v kapitole 5.3 „Konkrétní problémy, uváděné pro jednotlivé obce k řešení v ÚPD, resp. změny ÚPD v obci“ shrnuty pro Lysou nad Labem následující úkoly:

- řešit upřesnění trasy přeložky silnice II/272 (jižně od mostu přes Labe)
- řešit upřesnění trasy přeložky silnice II/331 (severozápadní obchvat Lysé nad Labem), a upřesnění úpravy trasy u Dvorců
- posílit občanskou vybavenost
- vymežit plochy pro rozvoj ekonomických aktivit, což umožní snížení vysoké vyjížděky za prací
- eliminovat riziko narušení krajinného rázu citlivým vymezením zastavitelných ploch a zapojením ploch s vyšší kvalitou přírodního prostředí do systému sídelní zeleně.

Územní plán Lysé nad Labem všechny jmenované přeložky silnic či úpravy jejich tras zanesl do návrhu. Plochy pro občanskou vybavenost a rozvoj ekonomických aktivit jsou územním plánem

vymezeny jak samostatně, tak jako přípustné činnosti i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití. Z územně analytických podkladů nevyplývají žádné zvláštní problémy k řešení.

c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

1. Z politiky územního rozvoje, ve znění aktualizace 2015, nevyplývají pro katastrální území Lysé nad Labem žádné konkrétní požadavky. Lysá nad Labem se nachází v metropolitní rozvojové oblasti Praha.
2. Z nadmístních zájmů uvedených v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje se katastrálního území Lysé nad Labem dotýká především:
 - D141 – koridor silnice II/272: Lysá nad Labem, obchvat
 - D142 – koridor silnice II/272: úprava trasy na levém břehu Labe
 - D159 – koridor silnice II/331: obchvat Lysé nad Labem
 - D160 – koridor silnice II/331: nové vedení trasy v prostoru Dvorce
 - D207 – koridor železniční tratě č.231: Mstětice, Čelákovice, přeložky, rekonstrukce
 - D212 – koridor železniční tratě č.231 Lysá n.L. – Milovice – Čachovice: přeložky tratě a nové propojení (Všejsanská spojka)
 - Podle ZÚR SK se v řešeném území nacházejí tato VPO:
 - Nadregionální biokoridor NK 67 – Vidrholec – K68
 - regionální biocentrum RC 349 – Niva Labe u Semic a Ostré (okraj) ÚP LYSÁ NAD LABEM
 - regionální biocentrum RC 368 – Niva Labe u Čelákovice a Přerova (okraj)
 - regionální biocentrum RC 1021 – Hrabanovská Černava
 - regionální biokoridor RK 1231 – Hrabanovská Černava – Niva Labe

Z platných ZÚR a uvedených nadřazených záměrů VPS a VPO plynou pro řešené území Lysé nad Labem tyto úkoly:

- řešit vazby silniční sítě: viz úpravy systému dopravní obsluhy – řešeno v ÚP Lysá nad Labem viz kap. d.02; II.2.02 a výkres č. 2.3
- ochrana koridorů pro VPS: Koridory pro veřejně prospěšné stavby nadřazených komunikací D141, 142, 159, D160 dle ZÚR SK jsou zapracovány do územního plánu Lysá nad Labem ve zpřesněné podobě a koordinovány s rozvojovými lokalitami města – žádná z lokalit není v kolizi s koridory uvedených VPS; Vymezení koridoru D207 je provedeno podle zpřesňujících podkladů předaných na základě vyjádření SŽDC ke společnému jednání Vymezení koridoru D212 je přejato ze ZÚR SK Využití území je s uvedenými koridory koordinováno.
- zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních prvků ÚSES a ochranných zón nadregionálních biokoridorů tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost.
- Regionální a nadregionální prvky ÚSES jsou v územním plánu zapracovány a územně zpřesněny v souladu se ZÚR SK
- koordinovat návaznost sítí a využití území sousedních obcí při zpřesňování vymezených ploch a koridorů.

Vazby na sousední obce byly koordinovány ve fázi konceptu řešení a jsou pro fázi návrhu respektovány – dále nevyvolávají potřebu úpravy v hraniční oblasti správního území města.

d) prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch:

- V Lysé nad Labem se zatím pomalu zaplňují volné pozemky k zástavbě. Probíhá zástavba rodinných domů v lokalitě V Drázkách. Přípravuje se větší lokalita k výstavbě – Na Vysoké Mezi, pro kterou je zpracován regulační plán a v současné době se zde buduje dopravní a technická infrastruktura. A dále je v rezervě celá lokalita Hrabanov, v severní části města. Probíhá i výstavba bytových domů, jednak u nádraží, a dále ve Slunéčkové zahradě.

Rozvojové plochy dle tabulky na str. 149 v platném územním plánu Lysé nad Labem, doplněné o již zrealizované rodinné a bytové domy.

Plochy bydlení									
Rodinné domy					Bytové domy				
Č. plochy	lokalita	FVÚ	Počet RD návrh	Počet RD realizováno	Č. plochy	lokalita	FVÚ	Počet BD návrh	Počet BD Realizováno
1a	Hrabanov PR střed	BI	63	0	P14	Slunéčková zahrada	SC+BH	240	110
1b	Hrabanov RP s	BI	18	0					
1c	Hrabanov RP v	BI	28	0					
2	Hrabanov RP sz	BI	8	0					
3	Hrabanov RP jz	BI	3	0					
51a	Hrabanov sever	BI	42	0					
51c	Hrabanov západ	BI	9	0					
51d	Hrabanov sz	BI	3	0					
9	Milovická j	BI	10	0					
10	Milovická s	SM	2	0					
53	K Milovicům	BI	9	0					
11	Luční	BI	3	0					
15	Poděbradova Brig	SM	6	0					
16	Poděbradova Na Výs	SM	4	0					
21a	Zemská stezka v	SM	22	0					
22a	K Borku	BI	5	0					
23	Na Vysoké Mezi	BI	46	0					
29	Zemská stezka j	BI	48	9					
P34	Čechova v	SM	1	0					
P35	Čechova z	SM	5	0					
36	U Křížku z	SM	10	0					
39	K Bažantnici j	BI	5	0					
P40	Sojovická	BI	6	0					
P41	Cihelna	SM	40	0					
P42	Za Zámkem	BI	20	0					
44	Byšičky v	BV	7	2					
45	Byšičky střed	BV	3	0					
46	Dvorce východ	BV	30	0					
47a	Dvorce sever	BV	2	1					
47b	Dvorce severovýchod	BV	2	0					
P72	K Závodišti	SM.1	10	0					
celkem			470	12				240	101

Návrh územního plánu vycházel z počtu obyvatel Lysé nad Labem v roce 2011, kdy mělo město 8775 obyvatel. Cílová nabídka území dle výše uvedeného předpokladu územního plánu Lysá nad Labem činí cca 710 bytů. Z toho 240 bytů v bytových domech a zbývajících cca 470 bytů v rodinných domech. Z celkové nabídky bytů a předpokládaného pohybu obyvatel byl odvozen návrhový počet obyvatel.

U rodinných domů se počítalo s obložností 2,6 x 470 domů = 1222 obyvatel a u bytových domů obložnost 2,3 x 240 bytů = 552 obyvatel. Celkově tedy územní plán počítal s navýšením obyvatel o 1774 na cca 9500, který sloužil jako orientační podklad pro ověření kapacit veřejné infrastruktury. Prognóza počítala i s přirozeným úbytkem bytů a s poklesem průměrného počtu obyvatel na byt.

Ačkoliv předpokládané kapacity v případě rodinných domů nebyly využity téměř vůbec (2,6 %) a v případě bytových domů z cca 42 %, Lysá nad Labem má v roce 2018 již 9200 obyvatel. Je to dáno tím, že probíhá výstavba v zastavěném území, a tyto pozemky a plochy nebyly vyhodnoceny.

Územní plán vyhodnocoval pouze nově navržené zastavitelné plochy pro bydlení a podrobně nevyhodnocoval rezervy v současně zastavěném území (z větších záměrů např. nově realizované bytové domy PMS u nádraží či rodinné domy směrem na Milovice – lokalita U Vodárny).

Územním plánem Lysá nad Labem je vymezen dostatečný počet ploch pro bydlení a zatím není potřebné ani důvodné vymezovat nové.

Vzhledem k rostoucímu počtu obyvatel by bylo vhodné zapracovat na rozvoji občanské infrastruktury a to jak technické infrastruktury, především posílení vodních zdrojů a vodojemů. S tím souvisí kapacita čistírny odpadních vod, kterou je třeba sledovat, a v případě potřeby včas řešit. Dále zapracovat na posílení občanské vybavenosti (především školství, zdravotnictví, sociálních služeb, kultury, sportu), ale i podpoře komerčního vybavení v Lysé nad Labem. Z toho důvodu není vhodné omezovat nabídku ploch pro občanskou vybavenost ve městě.

Návrh změny územního plánu podle § 15 písm. e) až g) vyhlášky:

e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny:

Vzhledem k vyhodnocení územního plánu pořizovatel nenavrhuje zpracování změny územního plánu. Drobné změny, které byly potřebné, již byly projednány nebo se projednávají ve změnách č. 1A a č. 1 územního plánu Lysá nad Labem.

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

Vzhledem k vyhodnocení územního plánu pořizovatel nenavrhuje zpracování změny územního plánu.

g) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant požadováno:

Vzhledem k vyhodnocení územního plánu pořizovatel nenavrhuje zpracování změny územního plánu.

Návrh na pořízení nového územního plánu podle § 15 písm. h) vyhlášky:

h) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu:

Vzhledem k vyhodnocení územního plánu pořizovatel nenavrhuje zpracování změny územního plánu.

Další požadavky a návrhy podle § 15 písm. i) a j) vyhlášky:

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

Ve vyhodnocení uplatňování územního plánu byly zjištěny následující požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území: Městem Lysá nad Labem prochází silnice II/232 a II/331. Část obchvatu silnice II/232 již byla vybudována, ale jeho další pokračování zatím není, a veškerá doprava v severojižním směru projíždí dál centrem města.

j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje:

V současné době nejsou žádné návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje, které by se týkaly správního území Lysé nad Labem.

Závěrem:

Tento návrh zprávy o uplatňování územního plánu Lysé nad Labem za uplynulé období 2014 – 2018 byl ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona před jeho předložením zastupitelstvu města Lysá nad Labem projednán s dotčenými orgány, krajským úřadem a sousedními obcemi. V této době byl zároveň návrh zprávy o uplatňování územního plánu Lysé nad Labem zveřejněn veřejnou vyhláškou na úřední desce a na internetových stránkách Města Lysé nad Labem, aby se s tímto návrhem mohla seznámit i veřejnost. Návrh zprávy doplněný a upravený na základě došlých stanovisek, vyjádření a podnětů, byl ve spolupráci s určeným zastupitelem Ing. Luděkem Grocholem upraven, a bude v souladu s § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona předložen zastupitelstvu města Lysá nad Labem ke schválení.

Údaje o schválení zprávy

Zpráva o uplatňování ÚP Lysá nad Labem byla schválena Zastupitelstvem města Lysá nad Labem dne 20. 6. 2018, usnesením č. 103.

[otisk úředního razítka]
Ing. Markéta Kučerová
referent stavebního úřadu