

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ BOUSOV 2025

POŘIZOVATEL: Magistrát města Mladá Boleslav
Odbor stavební a rozvoje města
Oddělení územního plánování
Komenského náměstí 61, 293 01 Mladá Boleslav

SPIS. ZN.: OStRM/107744/2024/HeSi
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA: Ing. Hedvika Simandlová
TEL.: 326 715 694
E-MAIL: simandlova@mb-net.cz

Tato zpráva o uplatňování Územního plánu Dolní Bousov byla schválena zastupitelstvem obce Dolní Bousov dne usnesením č.

Obsah

ÚVOD	2
A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	2
A.1. Využití zastavitelných a transformačních ploch	2
A.2. Zastavěné území	5
A.3. Využití územních rezerv	5
A.4. Soulad s požadavky stavebního zákona a prováděcími předpisy k němu	5
A.5. Změna mapového podkladu.....	6
A.6. Požadavky vyplývající z uplatňování územního plánu.....	6
B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ.....	9
B.1. Územně analytické podklady ORP Mladá Boleslav	9
B.2. Územně analytické podklady Středočeského kraje	9
C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	9
C.1. Politika územního rozvoje ČR.....	9
C.1.1. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území	9
C.1.2. Rozvojové osy a rozvojové oblasti	10
C.1.3. Specifické oblasti	10
C.1.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury	11
C.1.5. Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů	11
C.1.6. Další úkoly pro územní plánování	11
C.2. Územní rozvojový plán.....	11
C.2.1. Vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a koridorů a stanovení účelu a požadavků na jejich využití, popřípadě podmínek pro rozhodování v nich	11
C.2.2. Vymezení ploch a koridorů nadregionálního územního systému ekologické stability.....	11
C.2.3. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	11
C.3. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje.....	11
C.3.A. Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území	11
C.3.B. Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu	13
C.3.C. Specifické oblasti.....	13
C.3.D. Plochy a koridory, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv.....	13
C.3.E. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje	15
C.3.F. Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení	16
C.3.G. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření	18
C.3.H. Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v ÚPD obcí	18
C.3.I. Plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií	19
C.3.J. Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.....	19
C.3.K. Zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 pro plochu nebo koridor vymezený podle písm. J.).....	19
C.3.L. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	19
C.3.M. Stanovení kompenzačních opatření	19
D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI	19
E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE.....	20
F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE.....	21

F.1. Požadavky města Dolní Bousov na rozvoj obce.....	21
F.2. Požadavky od občanů, fyzických a právnických osob, které vlastní na území obce pozemky či stavby na změnu ÚP Dolní Bousov	22
G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJ	28
H. ZÁVĚR	28
NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ BOUSOV	28
1. Vymezení řešeného území	28
2. Popis obsahu navrhované změny územního plánu	28
3. Popis účelu navrhované změny územního plánu	32
4. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území	32
5. Další požadavky na zpracování návrhu změny územního plánu.....	32

ÚVOD

Území města Dolní Bousov je tvořeno čtyřmi katastrálními územími Bechov, Dolní Bousov, Horní Bousov a Vlčí Pole s místními částmi Bechov, Svobodín, Dolní Bousov, Horní Bousov, Ošřovice, Střehom a Vlčí Pole

Územní plán Dolní Bousov (dále jen „ÚP Dolní Bousov“) byl vydaný zastupitelstvem města Dolní Bousov dne 27.8.2014 jako opatření obecné povahy č. 01/2014, které nabylo účinnosti dne 15. 9. 2014. ÚP Dolní Bousov vypracoval Ing. arch. Jan Kosík, pořizovatelem byl Magistrát města Mladá Boleslav, odbor stavební a rozvoje města, oddělení územního plánování.

Zpráva o uplatňování ÚP Dolní Bousov se vyhotovuje za období od účinnosti opatření obecné povahy č. 1/2020, v úplném znění po jeho vydané změně č. 1, která nabyla účinnosti dne 15. 2. 2020, do ledna 2025.

Zpráva o uplatňování územního plánu je vyhotovena na základě § 106 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") v rozsahu podle § 107 odst. 2 stavebního zákona.

A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

A.1. Využití zastavitelných a transformačních ploch

ÚP Dolní Bousov v každé své části preferuje jinou hlavní funkci, v částech Bechov a Vlčí Pole bydlení v rodinných domech – venkovské (BV), v části Dolní Bousov zejména bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI) a smíšené obytné městské (SM), a v části Horní Bousov jsou funkce díky většímu počtu sídel různorodější, jedná se zejména o funkce bydlení v rodinných domech – venkovské (BV), smíšené obytné venkovské (SV) a smíšené obytné rekreační (SR). Ostatní funkce jako je např. občanské vybavení, výroba, jsou zastoupeny v jednotlivých místních částech v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Rozvoj města je řešen především v plochách bydlení v rodinných domech - venkovské (BV) a bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI), pro které je vymezeno celkem 34 zastavitelných ploch. Rozvoj ekonomických aktivit je umožněn v plochách bydlení v rodinných domech - venkovské (BV), bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI), a dále jsou pro ekonomické aktivity vymezeny plochy výroba a skladování – lehký průmysl (VL) a výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD). Občanské vybavení je převážně stabilizováno v plochách občanské vybavení – veřejná vybavenost (OV), občanského vybavení – komerční zařízení střední a malé (OM) a občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) a je připuštěno i v plochách bydlení Plochy dopravní a technické infrastruktury jsou převážně stabilizovány v plochách dopravní infrastruktura silniční (DS), dopravní infrastruktura železniční (DZ) a technická infrastruktura (TI), ale i plochy, které nejsou přímo určené pro infrastrukturu, mohou být využity i pro dopravní a technickou infrastrukturu, která souvisí s využitím plochy podle její funkce.

Vyhodnocení využití zastavitelných ploch vychází z terénního šetření a z podkladů zaslaných stavebním úřadem (Městský úřad Dolní Bousov), v nichž jsou uvedena rozhodnutí nebo souhlasy pro záměry v jednotlivých zastavitelných plochách vydaná za období účinnosti ÚP Dolní Bousov. Výsledek vyhodnocení terénního šetření a podkladu stavebního úřadu byl zahrnut do tabulky č. 1 využití zastavitelných ploch, z níž je zřejmá intenzita využití zastavitelných ploch vymezených ÚP Dolní Bousov.

Z vyhodnocení zastavitelných ploch vycházejícího z prostého vyjádření výměr ploch a zastavěných pozemků bez územních vlivů a faktorů vyplývá, že zastavitelné plochy nejsou využívány v takovém rozsahu, který by již neumožňoval další rozvoj obce, zakládal požadavek na vymezení nových zastavitelných ploch a současně nebylo prokázáno, že zastavitelné plochy vymezené ÚP Dolní Bousov není možné využít. Z níže uvedené tabulky je patrné, že město Dolní Bousov má vymezeno dostatek zastavitelných ploch pro naplňování požadavků na přiměřený rozvoj obce v souladu s požadavky na udržitelný rozvoj území.

Zastavitelná plocha		Výměra dle ÚP (m ²)		Využití ploch							
				Využito (skutečně zastavěno)		Vedená řízení (vydaná rozhodnutí stavebního úřadu + řízení vedená)		Zastavitelná plocha celkem		Celkem funkce	
Využití	Označení	Plocha	Funkce	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
BI	Z10	3 776	133 897	3 776	100	0	0	3 776	100	50 982	38
	Z11	32 162		29 305	91	934	3	30 239	94		
	Z15	4 141		0	0	0	0	0	0		
	Z19	3 692		895	24	0	0	895	24		
	Z22	28 545		0	0	0	0	0	0		
	Z24	20 854		733	4	0	0	733	4		
	Z28	20 065		1 419	7	7 180	36	8 599	43		
	Z29	2 573		0	0	1 386	54	1 386	54		
	Z30	2 181		0	0	2 181	100	2 181	100		
	Z31	3 331		1 180	35	560	17	1 740	52		
	Z1.1	10 417		0	0	0	0	0	0		
	Z1.2	727		0	0	0	0	0	0		
	Z1.3	1 433		0	0	1 433	100	1 433	100		
BV	Z02	11 306	137 461	0	0	11 306	100	11 306	100	54 430	40
	Z03	6 870		4 561	66	2 309	34	6 870	100		
	Z05	12 283		0	0	0	0	0	0		
	Z06	1 970		0	0	0	0	0	0		
	Z07	863		863	100	0	0	863	100		
	Z08	22 865		0	0	0	0	0	0		
	Z36	4 469		0	0	2 456	55	2 456	55		
	Z41	2 067		0	0	0	0	0	0		
	Z43	861		861	100	0	0	861	100		
	Z44	1 738		1 738	100	0	0	1 738	100		
	Z45	2 128		0	0	2 128	100	2 128	100		
	Z46	1 308		1 308	100	0	0	1 308	100		
	Z47	3 017		0	0	0	0	0	0		
	Z48	17 795		5 880	33	0	0	5 880	33		
	Z50	1 305		1 305	100	0	0	1 305	100		
	Z56	3 962		0	0	0	0	0	0		
	Z57	4 312		0	0	0	0	0	0		
	Z60	3 766		2 767	73	999	27	3 766	100		
Z61	11 761	6 639	56	0	0	6 639	56				
Z62	10 117	4 240	42	0	0	4 240	42				
Z63	12 698	5 070	40	0	0	5 070	40				
BX	Z04	17 300	20 744	0	0	0	0	0	0	3 444	17
	Z32	3 444		3 444	100	0	0	3 444	100		

Zastavitelná plocha		Výměra dle ÚP (m ²)		Využití ploch							
				Využito (skutečně zastavěno)		Vedená řízení (vydaná rozhodnutí stavebního úřadu + řízení vedená)		Zastavitelná plocha celkem		Celkem funkce	
Využití	Označení	Plocha	Funkce	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
RI	Z34	1 725	2 464	0	0	0	0	0	0	0	0
	Z1.4	739		0	0	0	0	0	0		
RZ	Z22	4 563	4 563	0	0	0	0	0	0	0	0
RN	Z33	9 736	9 736	0	0	0	0	0	0	0	0
OM	Z58	710	710	710	100	0	0	710	100	710	100
OS	Z09	3 278	3 278	0	0	0	0	0	0	0	0
SM	Z20	9 806	14 631	4 377	45	0	0	4 377	45	9 202	63
	Z27	4 825		4 825	100	0	0	4 825	100		
DS	Z11	5 108	8 638	5 108	100	0	0	5 108	100	6 382	74
	Z31	1 274		1 274	100	0	0	1 274	100		
	Z56	471		0	0	0	0	0	0		
	Z61	337		0	0	0	0	0	0		
	Z62	129		0	0	0	0	0	0		
	Z1.1	1 319		0	0	0	0	0	0		
VL	Z14	9 181	21 081	0	0	0	0	0	0	0	0
	Z16	11 900		0	0	0	0	0	0		
VD	Z01	6 344	79 159	0	0	0	0	0	0	2 549	3
	Z17	9 076		0	0	0	0	0	0		
	Z18	8 641		0	0	0	0	0	0		
	Z25	14 684		0	0	0	0	0	0		
	Z26	34 288		0	0	0	0	0	0		
	Z42	6 126		2 549	42	0	0	2 549	42		
VZ	Z40	16 023	16 023	8 800	55	0	0	8 800	55	8 800	55
VK	Z13	57 674	49 903	46 803	94	0	0	47 048	82	46 803	94
PV	Z1.1	281	281	0	0	0	0	0	0	0	0
ZV	Z12	804	3 801	804	100	0	0	804	100	3 801	100
	Z37	2 997		2 997	100	0	0	2 997	100		
ZS	Z05	5 614	31 977	0	0	0	0	0	0	1 810	6
	Z19	9 806		0	0	0	0	0	0		
	Z28	4 802		0	0	0	0	0	0		
	Z31	4 579		0	0	660	14	660	14		
	Z63	6 420		1 150	18	0	0	1 150	18		
	Z1.4	756		0	0	0	0	0	0		
ZO	Z13	7 771	7 771	245	3	0	0	245	3	245	3
ZP	Z57	2 595	2 595	0	0	0	0	0	0	0	0
BI	P1	1 265	6 845	0	0	0	0	0	0	739	11

Zastavitelná plocha		Výměra dle ÚP (m ²)		Využití ploch							
				Využití (skutečně zastavěno)		Vedená řízení (vydaná rozhodnutí stavebního úřadu + řízení vedená)		Zastavitelná plocha celkem		Celkem funkce	
Využití	Označení	Plocha	Funkce	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
	P4	2 190		0	0	0	0	0	0		
	P5	2 651		0	0	0	0	0	0		
	P1.1	739		739	100	0	0	739	100		
BV	P6	16 546	16 546	0	0	0	0	0	0	0	0
BX	P3	3 383	3 383	0	0	3 383	100	3 383	100	3 383	100
OS	P2	2 511	2 511	0	0	2 511	100	2 511	100	2 511	100

Tabulka č. 1 - Plošné využití zastavitelných ploch

A.2. Zastavěné území

Na základě kontroly aktuálního stavu katastrální mapy a průzkumu terénu bylo zjištěno, že změnami v území vznikly pozemky, které je třeba zahrnout do zastavěného území, neboť způsob jeho využití splňuje podmínky pro zahrnutí pozemku do zastavěného území obce podle § 116 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

Podle § 116 odst. 4 stavebního zákona, se zastavěné území vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou. Jestliže na základě této zprávy o uplatňování ÚP Dolní Bousov, bude pořizována změna územního plánu, bude aktualizováno i zastavěné území města. Přičemž v případě aktualizace zastavěného území bude zároveň v rámci změny územního plánu aktualizována i grafická část územního plánu, kdy nově zastavěné stavební pozemky budou v grafické části vymezeny jako stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití a budou mít stejný způsob využití, jako měly v rámci zastavitelné plochy či transformační plochy (přestavby). Samotná potřeba aktualizace zastavěného území obce není důvodem pro pořízení změny územního plánu, protože v takovém případě by změna územního plánu musela být prováděna na základě vzniku každého jednotlivého zastavěného stavebního pozemku (§ 12 písm. c) stavebního zákona), což není účelem a důvodem pořizování změny územního plánu.

A.3. Využití územních rezerv

V ÚP Dolní Bousov jsou vymezeny územní rezervy R1 – R7 jako ochrana území před využitím území, které by zabránilo následnému znemožnění vymezení ploch územních rezerv pro plánované funkční využití.

Vzhledem k tomu, že se změnilly podmínky v území a došlo např. ke zrušení koridoru dopravy vymezeného pro vedení jižní trasy silnice I/35 v ZÚR SK a ÚP Dolní Bousov pro to vymezil územní rezervu R1, není třeba nadále územní rezervu R1 v ÚP Dolní Bousov vymezovat.

Při případné změně ÚP Dolní Bousov pořizované na základě této zprávy budou plochy územních rezerv prověřeny z hlediska jejich potřeby změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující předpokládané využití nebo jejich úplné vypuštění územní rezervy.

A.4. Soulad s požadavky stavebního zákona a prováděcími předpisy k němu

V § 41 stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů, je obsažen nový úkol územního plánování, definovat charakter území, a to následovně „*Charakter území se určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci*“. ÚP Dolní Bousov výše uvedené ustanovení stavebního zákona

nezohledňuje, a tak není ÚP Dolní Bousov v souladu s požadavky stavebního zákona, a proto je třeba při pořízení následující změny ÚP Dolní Bousov prověřit jeho soulad s tímto novým úkolem územního plánování a podle výsledku prověření do ÚP Dolní Bousov zpracovat.

Podle § 59 odst. 2 stavebního zákona je povinnost zpracovávat vybrané části územně plánovací dokumentace, její změny a úplné znění v jednotném standardu. Obsah jednotného standardu stanovuje vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů. ÚP Dolní Bousov nebyl zpracován v jednotném standardu, a proto při následující změně ÚP Dolní Bousov bude územně plánovací dokumentace zpracována v jednotném standardu podle výše uvedených právních předpisů.

Podle § 72 odst. 1 stavebního zákona nesmí územně plánovací dokumentace obsahovat podrobnosti, které náleží svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí, a při nejbližší aktualizaci nebo změně musí být z této dokumentace vypuštěny. ÚP Dolní Bousov obsahuje podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo rozhodnutí jako je např. počet stání či míst pro osobní automobily na vlastním pozemku či na bytovou jednotku, uvedení délek TI, nebo podmínky navrhovaného využití zastavitelných ploch: *„Stavby se stanovenými hygienickými limity hladin hluku v chráněném venkovním prostoru a v chráněných venkovních prostorech staveb dle platných právních předpisů je možné realizovat pouze za podmínky, že svým uspořádáním umožní splnění stanovených hygienických limitů hladin hluku v chráněném venkovním prostoru a v chráněných venkovních prostorech staveb dle platných právních předpisů; v případě nesplnění stanovených hygienických limitů hladin hluku musí umožnit realizovat potřebná protihluková opatření“*, *„U existujícího trubkového odvodnění je nutné zajistit jeho funkčnost“* a dále třeba *„Projektové řešení zástavby bude respektovat výsledek přírodovědného výzkumu této lokality lokalit a písemné hodnocení vlivu plánovaného záměru na tamější rostlinná a živočišná společenstva“*.

Podle § 324 stavebního zákona se části územně plánovací dokumentace vydané podle zákona č. 183/2006 Sb., které nemohou být podle stavebního zákona její součástí, nepoužijí a při nejbližší změně musí být z této dokumentace vypuštěny. ÚP Dolní Bousov obsahuje části jako je např. *„Náklady na vybudování navrhované veřejné infrastruktury budou hrazeny z městského rozpočtu pouze v případě, že se bude jednat o veřejně prospěšné stavby uvedené v ÚP Dolní Bousov“*.

ÚP Dolní Bousov byl pořízený podle zákona č. 183/2006 Sb. Od 1. 1. 2024 je účinný zákon č. 283/2021 Sb., ze kterého vyplývá požadavek na uvedení územních plánů do souladu s ním. V případě pořizování změny ÚP Dolní Bousov na základě této zprávy, uvede tato změna ÚP Dolní Bousov do souladu se stavebním zákonem č. 283/2021 Sb.

A.5. Změna mapového podkladu

Po vydání ÚP Dolní Bousov v úplném znění po Změně č. 1 ÚP Dolní Bousov nedošlo ke změně mapového podkladu, nad nímž byl návrh ÚP Dolní Bousov zpracován.

A.6. Požadavky vyplývající z uplatňování územního plánu

Při uplatňování územního plánu byly v územním plánu zjištěny nesprávnosti, které lze vyřešit pouze změnou územního plánu. Jedná se především o tyto nesprávnosti:

- Nesoulad ÚP Dolní Bousov se ZÚR SK, kde součástí ÚP je koridor D521, který již ZÚR SK neobsahuje;
- Nesoulad textové a grafické části, jedná se např. o:
 - Jiné označení plochy v textu než je tomu v hlavním výkresu (např. v textové části pro část Bechov je vymezena plocha rezervy R5, ovšem v grafické části je plocha označená jako R7);

- Funkční využití zastavitelných ploch v textové části neodpovídá funkčnímu využití v hlavním výkresu (např. v textové části má zastavitelná plocha Z08 uvedené funkční využití PV, které se v grafické části nenachází, či obráceně v grafické části je součástí transformační plochy (přestavby) P4 plocha ZS ovšem v textu chybí);
- Součástí textu jsou i např. koridory CD2, K06 či K10, které se v grafické části nikde nenachází;
- V textové části jsou obsaženy prvky, které buď byly pravděpodobně změnou vypuštěny či je územní plán nikdy neobsahoval, jde např. o zmínění zastavitelné plochy Z35 jako součástí zastavitelných ploch v části Dolní Bousov, ovšem v celkovém výčtu zastavitelných ploch i v grafické části tato plocha chybí;
- V textové části výroku jsou obsaženy části, jenž svým obsahem patří do odůvodnění ÚP např. části ZÚR SK uvedené v koncepci rozvoje území;
- Nesoulad funkčního využití ploch vymezených v nezastavěném území § 122 stavebního zákona (např. plocha ZS je vymezená v nezastavěném území, ale ve svém funkčním využití umožňuje stavby, jako jsou bazény, terasy, zpevněné plochy a dětské herní prvky; plocha NSs umožňuje umístění sportovních staveb a areálů);
- V ÚP Dolní Bousov není řešena koncepce zásobování města vodou k hasebnímu účelu - požární voda;
- V ÚP Dolní Bousov chybí definice některých pojmů, které nejsou definovány platnými právními předpisy např.: drobná výroba, venkovský charakter, podkroví, ostatní stavby pro bydlení, malovýroba, atd.;
- V textové části ÚP Dolní Bousov se ve funkčním využití ploch v hlavním využití nachází podmínky, které náleží buď do podmíněčně přípustného využití či do podmínek prostorového uspořádání (např. pro plochu NZ je stanoveno jako hlavní využití „*V hranicích CHKO Český ráj bude u zemědělsky využívaných ploch respektován stávající charakter a měřítko zemědělských ploch a podporována mimoprodukční funkce krajiny*“);
- V ÚP Dolní Bousov není komplexně řešena problematika výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů. S ohledem na změnu právních předpisů v oblasti výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů změna ÚP Dolní Bousov prověří potřebu vymezení zastavitelných ploch pro umístění výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů a vyloučení jejich umístění v nezastavěném území;
- V ÚP Dolní Bousov jsou pro plochy v nezastavěném území stanoveny podmínky prostorového uspořádání, jenž jsou v rozporu s nezastavěným územím dle stavebního zákona např. pro plochu NP – plochy přírodní je stanovena tato podmínka prostorového uspořádání „*Výšková hladina nové zástavby nesmí překročit jedno nadzemní podlaží včetně podkroví.*“;
- ÚP Dolní Bousov neřeší komplexní využití větších zastavitelných ploch nebo zastavitelné plochy s nejednoznačnou vlastnickou strukturou např. Z22, Z24, Z28;
- ÚP Dolní Bousov nestanovuje pro zastavitelné plochy bydlení, a smíšené obytné o výměře větší než 20 000 m² požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře mim 5% z výměry plochy, do které se nezapočítávají pozemní komunikace;
- V hlavním výkresu jsou vymezeny jevy, které územnímu plánu nepřísluší vymezovat a nemohou být ve výrokové části – Geopark UNESCO, přírodní rezervace, zóny CHKO, evropsky významné lokality;
- Dopravní obsluha v jednotlivých zastavitelných plochách je podle jejich vlastnické struktury řešena slepými ulicemi;

- V základní koncepci rozvoje území stanovit vymezení zastavitelných ploch umožňujících dopravní obsluhu průjezdnými, ne slepými, komunikacemi;
- V nezastavěném území vznikly zastavěné stavební pozemky jako je např. st. 179 a 831, které je třeba zahrnout do zastavěného území, neboť způsob jeho využití splňuje podmínky pro zahrnutí pozemku do zastavěného území obce, a to současně s pozemky pod společným oplocením tvořící souvislý funkční celek;
- V nezastavěném území na pozemku parc. č. 60 v k.ú. Bechov vznikla umělá vodní nádrž, kterou je třeba zahrnout do plochy s odpovídajícím funkčním využitím;
- V grafické části ÚP Dolní Bousov je 2x vymezená plocha územní rezervy se stejným označením R4.

Z výše uvedených nesprávností plynou tyto požadavky na případnou změnu ÚP Dolní Bousov:

1. Prověřit soulad ÚP Dolní Bousov se ZÚR SK;
2. Prověřit soulad textové a grafické části ÚP Dolní Bousov;
3. Prověřit textovou část ÚP Dolní Bousov, vypustit nesrovnalosti tam vepsané a vypustit části, jež svým obsahem náleží do odůvodnění územního plánu;
4. Prověřit funkční využití ploch s nezastavěným územím z hlediska stavebního zákona;
5. Prověřit koncepci zásobování vodou k hasebním účelům z hlediska souladu s příslušnými technickými a právními předpisy. V lokalitách, které nebudou pokryty požární vodou ze stávajících odběrných míst, se prověří možnost vytvoření podmínek pro výstavbu a údržbu jiných zdrojů požární vody (požární nádrže, studny, odběrná místa z vodních ploch atd.);
6. Stanovení definice pojmů;
7. Prověřit funkční využití ploch v hlavním využití z hlediska obsahu;
8. Prověřit možnosti omezení nebo regulace výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů v zastavěném území či v zastavitelných plochách a potřebu vymezení zastavitelných ploch pro umístění výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů a vyloučení jejich umístování v nezastavěném území zejména vzhledem k požadavkům na ochranu nezastavěného území, ochrany krajinného rázu a charakteru území;
9. Prověřit podmínky prostorového uspořádání u ploch v nezastavěném území.
10. Prověřit potřebu stanovit požadavek komplexního řešení využití větších zastavitelných ploch nebo zastavitelné plochy s nejednoznačnou vlastnickou strukturou např. Z22, Z24, Z28 a podle výsledku prověření stanovit podmínky pro možnost jejich komplexního využití;
11. Stanovit pro zastavitelné plochy bydlení, a smíšené obytné o výměře větší než 20 000 m² požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře mim 5% z výměry plochy, do které se nezapočítávají pozemní komunikace;
12. V hlavním výkresu vypustit jevy, které územnímu plán nepřísluší vymežovat a nemohou být obsahem výrokové části – např. Geopark UNESCO, přírodní rezervace, zóny CHKO, evropsky významné lokality;
13. V koncepci dopravní infrastruktury minimalizovat možnost vzniku slepých ulic;
14. V základní koncepci rozvoje území stanovit vymezení zastavitelných ploch umožňujících dopravní obsluhu průjezdnými, ne slepými, komunikacemi;
15. Zastavěné stavební pozemky budou v grafické části vymezeny jako stabilizovaná plocha s odpovídajícím funkčním využitím;
16. Prověří změnu využití pozemku parc. č. 60 k.ú. Bechov na plochu umožňující umělou vodní nádrž;
17. Uvedení ÚP Dolní Bousov do souladu se stavebním zákonem.

B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

B.1. Územně analytické podklady ORP Mladá Boleslav

V rámci poslední úplné aktualizace ÚAP ORP MB nebyly pro řešené území města Dolní Bousov identifikovány závady, rizika a střety, pro území města Dolní Bousov byl pouze identifikován níže uvedený problém, který je nutné řešit územně plánovací dokumentací:

Problémy

OZNAČENÍ	CHARAKTERISTIKA	Návrh řešení:
P_76	Ohrožení území obce suchem	<i>Případná změna ÚP prověří potřebu umístit stavby, zařízení a jiná opatření před ohrožením území suchem v rámci ploch s rozdílným způsobem využití vymezených zejména v nezastavěném území</i>

B.2. Územně analytické podklady Středočeského kraje

Územně analytické podklady Středočeského kraje nedefinují na území města Dolní Bousov žádný problém k řešení v územním plánu.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

C.1. Politika územního rozvoje ČR

Usnesením vlády č. 929 ze dne 20. července 2009 byl schválen dokument PÚR ČR, ve znění aktualizace č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5, č. 6, č. 7. a č. 9. Tímto dokumentem jsou stanoveny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a vymezeny rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti a koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury.

Pro řešené území nevyplývají z PÚR ČR žádné konkrétní úkoly pro územní plánování (viz níže), obecné požadavky vyplývající z PÚR ČR pak ÚP Dolní Bousov naplňuje.

C.1.1. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

ÚP Dolní Bousov umísťuje plochy změn v lokalitách těsně přiléhajících k hranici zastavěného území nebo mění funkci stávajícího zastavěného území. Plochy takto řešené leží mimo hlavní dopravní tah silnice I/16. Stanovená koncepce rozvoje obce vychází ze zásad udržitelného rozvoje kulturní krajiny a vytváří podmínky pro stabilizaci a přiměřený růst počtu obyvatel obce s cílem vytvoření podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a uspokojení potřeb současné generace, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích. ÚP Dolní Bousov usiluje o komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území při respektování přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území, které současně chrání a rozvíjí. Skladba zastavitelných ploch navržených v ÚP Dolní Bousov odpovídá cílům obnovy venkovských sídel, kterým je vyvážená obytná, rekreační a produkční funkce sídel. ÚP Dolní Bousov zároveň určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území prostřednictvím stanovených regulativů. Vymezené zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území tak, že budoucí zástavba bude tvořit ucelené území, kdy nebude docházet k vytváření samostatných obytných souborů na plochách, které by výrazně narušovaly celistvost nezastavěného území zejména zemědělských půd. V souladu s cílem dosažení

přiměřeného vyššího počtu obyvatel a jeho další stabilizace v bytovém fondu společně s možným nárůstem nabídky pracovních sil, při respektování limitů a zachování hlavních hodnot území, jsou vymezeny zastavitelné plochy, transformační plochy (přestavby), plochy stabilizované a plochy nezastavěného území. ÚP Dolní Bousov navržené koncepce zásobování vodou, odkanalizování obce a čištění odpadních vod splňují požadavky na dostatečnou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Řešení navržené v ÚP Dolní Bousov nezakládá podmínky pro vytváření prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

ÚP Dolní Bousov tak naplňuje vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

C.1.2. Rozvojové osy a rozvojové oblasti

Správní území města Dolní Bousov neleží v žádné PÚR ČR vymezené rozvojové osou ani rozvojové oblastí.

C.1.3. Specifické oblasti

Správní území města Dolní Bousov leží v PÚR ČR vymezené specifické oblasti **SOB9** Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Úkoly pro územní plánování v rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- a. vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní síť (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b. vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c. vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d. vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e. vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f. pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopvat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

ÚP Dolní Bousov neřeší problematiku ohrožení území suchem, a tedy nesplňuje výše uvedené úkoly pro územní plánování v rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí. A proto je třeba při pořízení změny ÚP Dolní Bousov prověřit možnost využití ploch s rozdílným způsobem využití vymezených zejména v nezastavěném území pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření vyplývajících z těchto úkolů.

C.1.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Na správní území města Dolní Bousov nezasahuje žádný koridor dopravní infrastruktury vymezený PÚR ČR.

C.1.5. Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Na správní území města Dolní Bousov nezasahuje žádný koridor technické infrastruktury a souvisejících záměrů vymezené PÚR ČR.

C.1.6. Další úkoly pro územní plánování

PÚR ČR nestanovuje žádné další úkoly pro územní plánování na správním území města Dolní Bousov.

C.2. Územní rozvojový plán

První Územní rozvojový plán byl schválen usnesením Vlády České republiky č. 581 ze dne 28. 8. 2024, a nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024.

C.2.1. Vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a koridorů a stanovení účelu a požadavků na jejich využití, popřípadě podmínek pro rozhodování v nich

Na správní území města Dolní Bousov nezasahují zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory vymezené ÚRP.

C.2.2. Vymezení ploch a koridorů nadregionálního územního systému ekologické stability

Na správní území města Dolní Bousov nezasahují plochy a koridory nadregionálního územního systému ekologické stability vymezené ÚRP.

C.2.3. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Na správní území města Dolní Bousov nezasahují veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšné opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci vymezené ÚRP.

C.3. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou Středočeským krajem jsou ZÚR SK, které byly schváleny zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011 (usnes. č. 4-20/2011/ZK), vydány byly dne 07. 02. 2012 a účinnosti nabyly dne 22. 02. 2012, v úplném znění aktualizace č. 1, č. 2, č. 3, č. 6, č. 7, č. 8, č. 9, č. 10, č. 11, č. 12 a č. 14.

C.3.A. Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, z nichž se na správní území města Dolní Bousov vztahují tyto priority:

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje.

(02) Vytvářet územní podmínky pro změny v území související s umístováním aktivit mezinárodního a republikového významu dle platné Politiky územního rozvoje a významných záměrů nadmístního významu k naplnění cílů a opatření strategických rozvojových dokumentů na úrovni Středočeského kraje.

(04a) Podporovat stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech. Vytvářet územní podmínky pro postupné snižování zátěže obytného a rekreačního území hlukem a emisemi z dopravy a výrobních provozů. Plochy pro umístění chráněných staveb nevymezovat v území, ve kterém lze v budoucnu důvodně předpokládat překročení platných hygienických limitů v důsledku

umístění a realizace staveb dopravní, případně technické infrastruktury nadmístního významu.

(05a) Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umístování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

(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 ekologické stability;
- b) ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;
- c) zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.
- d) ochranu a další využívání zdrojů nerostných surovin (zejména vápenců a stavebních surovin) s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na:

- a) zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení;
- b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;
- c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:

- přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině;
- vzájemnou koordinací územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí.

d) podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením podmínek:

- pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit cestovního ruchu při respektování jejich nezbytné ochrany,
- pro rozvoj rekreační vybavenosti a související podpůrné vybavenosti a infrastruktury, zejména:
 - ve vazbě na pěší a cyklistické trasy nadmístního významu,
 - v lokalitách a oblastech s významným potenciálem rekreace u vody,
 - v územích s potenciálem pro krátkodobou rekreaci a v zázemí významných center osídlení,

e) podporu hospodářského rozvoje a vznik nových pracovních příležitostí, s preferencí ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);

- f) doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (půdoochrannou, protierozní, vodoochrannou, krajinnotvornou);
- g) stabilizaci a rozvoj zásobování území energiemi, zejména v republikových a nadmístních souvislostech;
- h) podporu opatření k ochraně a obnově jakosti vod, přirozeného vodního koloběhu v území a schopnosti území zadržovat vodu (infiltrace, retence);
- i) preventivní ochranu území před současnými i předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru s cílem minimalizovat negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, přičemž za chráněné zájmy jsou považovány především životy a zdraví osob, životní prostředí a majetek.

(09) Podporovat rozvoj územních a kooperačních vazeb okrajových oblastí kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Libereckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem zlepšení dostupnosti a zkvalitnění obslužných funkcí spádových center osídlení.

Území města Dolní Bousov je z větší části zařazeno do území s cílovou charakteristikou krajiny N02 – Krajiny výrazně polyfunkční a z menší části (kat. úz. Vlčí Pole) je zařazeno do území s cílovou charakteristikou krajiny H06 – Krajina zvýšených přírodních a kulturních hodnot, přičemž v ÚP Dolní Bousov jsou naplněny podmínky pro dosažení charakteristiky krajiny a jsou naplněny zásady pro plánování změn a rozhodování o nich.

ÚP Dolní Bousov tyto stanovené priority ZÚR SK vztahující se na správní území města Dolní Bousov naplňuje.

C.3.B. Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu

ZÚR SK vymezují na území Středočeského kraje kromě jiných rozvojovou oblast krajského významu OSk4 Mladá Boleslav – Dolní Bousov, do níž spadá i správní území města Dolní Bousov.

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

- a) podporovat rozvoj kooperačních vazeb měst Dolní Bousov a Sobotka (Královéhradecký kraj);
- b) podmínky pro rozvoj bydlení, a ekonomických aktivit sledovat a obslužných funkcí spádového centra vytvářet v Dolním Bousově;
- c) zlepšit napojení Dolního Bousova (II/279) na silnici I/16 (MÚK Horní Bousov) prostřednictvím silnice II/279.

ÚP Dolní Bousov nenaplňuje zásadu zlepšit napojení Dolního Bousova na silnici I/16 prostřednictvím silnice II/279 pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, a proto je třeba při pořízení změny ÚP Dolní Bousov prověřit možnost vytvoření podmínek pro zlepšení napojení Dolního Bousova na silnici I/16 (MÚK Horní Bousov) prostřednictvím silnice II/279.

C.3.C. Specifické oblasti

Správní území města Dolní Bousov nespadá do žádné specifické oblasti krajského významu vymezené v ZÚR SK.

C.3.D. Plochy a koridory, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv

ZÚR SK zpřesňují plochy a koridory vymezené v PÚR ČR a vymezují plochy a koridory krajského významu.

ZÚR SK vymezují plochy a koridory určené k umístění staveb dopravní infrastruktury mezinárodního, republikového a nadmístního významu. Pro tyto plochy a koridory ZÚR SK stanovují společné obecné požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování a úkoly pro územní plánování:

a) Požadavky na využití území

- Vytvořit územní podmínky pro umístění dálničních a silničních staveb, drážních staveb, leteckých staveb a vodních staveb v příslušných parametrech, včetně staveb s nimi souvisejících a vyvolaných přeložek dopravní a technické infrastruktury.
- Zajistit obsluhu přilehlého území a návaznost na nižší dopravní síť.

b) Kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách v ploše vymezeného koridoru

- Zachovat průchodnost a migrační prostupnost dotčeného území.

c) Úkoly pro územní plánování

- V rámci zpřesnění vymezení ploch a koridorů v ÚP dotčených obcí:
 - řešit prostorovou koordinaci s ostatními koridory a plochami veřejné infrastruktury vymezenými v ZÚR SK a s plochami pro bydlení;
 - řešit zajištění dopravní obslužnosti a zpřístupnění přilehlých území

Na správní území města Dolní Bousov zasahuje koridor dopravní infrastruktury D314 – silnice I/16: Martinovice – Horní Bousov, rekonstrukce. Tento koridor ÚP Dolní Bousov neobsahuje, a proto ÚP Dolní Bousov není v souladu se ZÚR SK a musí být pořízena změna ÚP Dolní Bousov, která vymeze a případně zpřesní koridor dopravní infrastruktury D314 – silnice I/16: Martinovice – Horní Bousov, rekonstrukce a uvede tak ÚP Dolní Bousov do souladu se ZÚR SK (§ 112 odst. 1 stavebního zákona).

Dále na správní území města Dolní Bousov ZÚR SK vymezuje biokoridory a biocentra regionálního územního systému ekologické stability RK688, RK689, RC1228 a RC1226, pro které ZÚR SK stanovuje tyto úkoly územního plánování:

- a) v plochách a koridorech ÚSES vymezovat konkrétní biocentra, včetně vložených lokálních biocenter, a biokoridory; při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES v rámci ÚP dotčených obcí zajistit prostorové parametry biocenter a biokoridorů tak, aby byla zachována funkčnost systému;
- b) vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES koordinovat s vymezením ÚSES na navazujícím území sousedních obcí i krajů;
- c) zohledňovat reprezentativnost biocenter a biokoridorů ÚSES dle stanovených cílových ekosystémů;
- d) biocentra a biokoridory ÚSES přednostně vymezovat mimo zastavěná a zastavitelná území sídel je-li to vzhledem k charakteru příslušné skladebné části a jejímu cílovému ekosystému možné;
- e) při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů preferovat řešení, která budou minimalizovat střety s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury; provádět vzájemnou koordinaci ÚSES a ploch či koridorů liniové dopravní a technické infrastruktury;
- f) vymezování a stanovování podmínek pro využití ploch a koridorů v ÚP s překryvnou funkcí ÚSES koordinovat s podmínkami funkčnosti skladebných částí ÚSES; při vyloučení negativních vlivů na funkčnost biocenter a biokoridorů není využití území pro liniové stavby dopravní a technické infrastruktury důvodem pro nefunkčnost skladebné části ÚSES;

g) v zastavěných území pro biokoridory a biocentra vyhledat maximum vhodných ploch pro zařazení do ÚSES a zajistit tak jeho kontinuitu a dle možností i prostorové parametry; v zastavěných území lze využít ploch sídelní zeleně;

h) při zpřesňování ÚSES v nezastavěném území zohledňovat přírodní i antropogenní hrany a linie v krajině.

ÚP Dolní Bousov zpřesňuje prvky ÚSES vymezené v ZÚR SK a naplňuje výše uvedené úkoly územního plánování stanovené ZÚR SK pro územní systém ekologické stability.

C.3.E. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

ZÚR SK stanovují zásady zajištění ochrany a možný rozvoj v územích s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami, které svým rozsahem ovlivňují významné území kraje nebo mají národní či regionální význam.

Jako přírodní hodnoty kraje, týkající se správního území města Dolní Bousov, ZÚR SK definují:

a) zvláště chráněná území ochrany přírody a krajiny:

a.1) chráněné krajinné oblasti (CHKO) – Český ráj;

a.4) přírodní rezervace (Údolí Plakánek);

b) lokality soustavy NATURA 2000 – evropsky významné lokality (CZ0214025 Údolí Plakánek);

d) zdroje nerostných surovin:

– ostatní ložiska vyhrazených a významná ložiska nevyhrazených nerostů dle příslušných registrů ČGS Geofond (Údolí Plakánek, Výhradní ložisko – šterkopísky – Horní Bousov);

i) skladebné části ÚSES.

ZÚR SK stanovuje zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území, z nichž se na správní území města Dolní Bousov vztahují tyto:

a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;

b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami zejména:

– ochranu vodního režimu, vydatnosti a jakosti zdrojů povrchových a podzemních vod a přírodních léčivých zdrojů;

– minimalizaci zásahů do lesních porostů, zejména na území chráněných krajinných oblastí, přírodních parků a ve vodohospodářsky významných územích,

– minimalizaci záborů nejkvalitnější zemědělské půdy v závislosti na konkrétních územních podmínkách území,

– ochranu a rozvoj druhové a biotopové rozmanitosti přírodně hodnotných ekosystémů.

e) vedení nových dopravních staveb ve volné krajině navrhopvat 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;

f) ve zvláště chráněných a krajinářsky hodnotných územích podporovat rozvoj šetrných forem turismu, zamezit plošné výstavbě rekreačních objektů mimo zastavěná území a navrhnout rekreační využití vesnických sídel. Podporovat ekologicky únosné využití vodních toků k rekreační a sportovní plavbě a zabezpečit

související zázemí (veřejná tábořiště, parkoviště apod.) s ohledem na ochranu přírody, podporovat rozvoj eko- a agroturistiky;

h) vytvářet podmínky pro šetrné využívání ložisek nerostů s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje;

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

j) při řešení změn využití území a upřesňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na území přírodních hodnot.

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

l) 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 Dolní Bousov tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území respektuje. Změna ÚP Dolní Bousov prověří podmínky využití plochy NT k zajištění využívání výhradního ložiska – šterkopísku – Horní Bousov.

Jako kulturní hodnotu kraje, týkající se správního území města Dolní Bousov, ZÚR SK definují vesnickou památkovou rezervaci - Střehom.

ZÚR stanovuje tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot:

a) při realizaci rozvojových záměrů v širším okolí památkově chráněných území a objektů respektovat kulturně historické hodnoty, chránit historické, architektonické a urbanistické znaky památkově chráněných sídel, včetně jejich vnějšího obrazu;

b) při umísťování staveb v okolí památkově chráněných území, areálů a souborů respektovat „genius loci“ daného místa, v případě památkově chráněných území se podmínka vztahuje na tato území;

c) chránit vizuální význam místních kulturních a historických dominant, zejména na sakrálních a ostatních historických staveb v pohledovém obrazu sídel a v krajinných scénériích.

ÚP Dolní Bousov tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot naplňuje.

Na území města Dolní Bousov se nevyskytují civilizační hodnoty kraje, které by svým rozsahem ovlivnily významné území kraje nebo by měly národní či regionální význam.

C.3.F. Stanovení cílových kvalit krajín, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Z hlediska cílových charakteristik krajiny vymezených ZÚR SK je správní území města Dolní Bousov zařazeno do krajinného typu s cílovou charakteristikou krajiny N02 – Krajina výrazně polyfunkční a do H06 – Krajina zvýšených přírodních a kulturních hodnot.

N02 – Krajina výrazně polyfunkční

ZÚR vymezují krajiny výrazně polyfunkční v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:

a) pestrá skladba v krajinné mozaiky, s převahou druhů pozemků snižujících ekologickou stabilitu krajiny;

b) omezené zastoupení přírodních a kulturních hodnot krajiny;

c) významné zastoupení zemědělské půdy převážně nižší kvality.

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

- a) zvýšení podílu ploch s vyšším stupněm ekologické stability;
- b) plošně rozsáhlé změny ve využití území podmiňovat realizací kompenzačních opatření k posílení ekologických funkcí krajiny (retence, prostupnost, nelesní zeleň);
- c) vytvářet podmínky pro specifické zemědělské funkce.

H06 – Krajina zvýšených přírodních a kulturních hodnot

ZÚR vymezují krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:

a) významné zastoupení přírodních krajinných struktur a kulturně historických nebo urbanistických a architektonických hodnot v území mimo vyhlášené chráněné krajinné oblasti.

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

- a) preferovat zachování stávající urbanistické struktury sídel;
- b) chránit liniové, solitérní a skupinové vegetační prvky nelesní zeleně;
- c) minimalizovat zásahy vedoucí k narušení a fragmentaci krajiny a zejména souvislých lesních komplexů dopravní a technickou infrastrukturou a zástavbou;
- d) chránit pohledový obraz místních kulturně historických dominant ve struktuře zástavby a ve vizuální scéně.

Podle řešení koncepce uspořádání krajiny v územním plánu jsou územním plánem naplněny požadavky na cílové charakteristiky krajiny.

ZÚR stanovují tyto společné zásady:

- a) chránit přírodní a kulturní hodnoty v krajině, chránit pozitivní charakteristiky krajinného rázu, zajistit a rozvíjet nezbytnou míru ekologické stability kulturní krajiny, územně ochránit podmínky, potenciály a komparativní výhody pro žádané využití či funkce území, které jsou uvedeny v typologických a individuálních charakteristikách jednotlivých krajin;
- b) chránit a posilovat retenční schopnost krajiny, podporovat akumulaci vody v krajině pro zlepšování hydrologických poměrů v dotčených částech povodí při řešení dopadů sucha a zmírňování následků změny klimatu;
- c) v jednotlivých krajinných typech respektovat sídelní strukturu a její přirozený vývoj a dále stavby, areály a funkce, pro které ZÚR vymezují plochy a koridory, přitom minimalizovat jejich případné negativní dopady na stanované cílové kvality;
- d) zastavitelná území přednostně vymezovat v souladu se současným urbanistickým charakterem sídel a sídelní struktury území;
- e) zastavitelné plochy doplňovat prvky krajinné zeleně tak, aby byl vytvořen plynulý přechod do krajiny;
- f) výškovou hladinu zástavby v okrajích sídel přizpůsobovat plynulému přechodu siluety sídla do krajiny;
- g) nezasahovat negativně do historických struktur sídel a historického uspořádání částí kraje;
- h) nenarušovat negativně pohledové scénérie přírodních dominant, krajinných horizontů a horských hřbetů a jejich vizuální vztahy;

- i) nenarušovat negativně pohledové scenérie sídel, jejich hodnotné stavební dominanty a jejich vizuální vztahy s okolními sídly a krajinou;
- j) zachovávat, obnovovat a citlivě doplňovat dochovanou síť místních cest zajišťující propustnost krajin pro pěší a nemotorovou dopravu.
- k) vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků lesní a nelesní krajinné zeleně jakožto prvků prostorového členění krajiny (i se souběžnou funkcí prvků ÚSES nebo izolační zeleně).
- l) nevymezovat rozvojové plochy pro stavby a neumísťovat stavby, které by svými plošnými, vertikálními nebo prostorovými parametry mohly negativně narušit hodnoty krajiny - měřítko krajiny, její cílové kvality, přírodní nebo kulturně historické dominanty nebo panoramata sídel.
- m) zlepšovat odtokové poměry v krajině, akumulaci vody pro použití v období sucha, podporovat rozvoj a obnovu závlahových zařízení.

ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování:

- a) V územních plánech obcí zohlednit územní podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit krajin.

ÚP Dolní Bousov nevytváří podmínky k naplňování požadavků na řešení využívání území souvisejícího s ohrožením území suchem, a proto případná změna ÚP Dolní Bousov prověří potřebu umožnit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, vymezených zejména v nezastavěném území, umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření k akumulaci vody sloužící k ochraně před ohrožením území suchem.

Zbylé výše uvedené požadavky zásad péče o krajinu a úkolů pro územní plánování zohledňuje platný ÚP Dolní Bousov koncepcí uspořádání krajiny, řešící obecnou ochranu přírody a krajiny v souladu s platnými právními předpisy a metodickými doporučeními v oblasti péče o krajinu. Dále ÚP Dolní Bousov obsahuje urbanistickou koncepci, v rámci které dbá na zachování urbanistické celistvosti a charakteru sídla, které pozvolna přechází do volné krajiny.

C.3.G. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření

ZÚR SK vymezují na správním území města Dolní Bousov veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury ozn. D314 koridor silnice I/16: Martinovice – Horní Bousov, rekonstrukce vč. obchvatu Obrubce. Tento koridor ÚP Dolní Bousov neobsahuje, a je tedy požadováno při pořízení změny prověřit vymezený koridor z hlediska jeho souladu se ZÚR SK

ZÚR SK nevymezují na správním území města Dolní Bousov žádné veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury, stavby protipovodňové ochrany a opatření pro zmírnění dopadů sucha.

ZÚR SK vymezují na správním území města Dolní Bousov veřejně prospěšná opatření – územní systém ekologické stability, a to biokoridory regionálního významu RK688 a RK689 a biocentra regionálního významu RC1223 a RC1228. ÚP Dolní Bousov respektuje vymezené biokoridory a biocentra v souladu se ZÚR SK.

C.3.H. Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v ÚPD obcí

ZÚR SK stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí při upřesňování vymezení ploch a koridorů republikového a nadmístního významu (včetně ÚSES a územních rezerv). Koordinace při vymežování jednotlivých ploch a koridorů je úkolem pro řešení v ÚP Dolní Bousov u těchto záměrů:

- D314 Koridor silnice I/16: Martinovice – Horní Bousov, rekonstrukce vč. obchvatu Obrubce
- RC 1226 Křižánek
- RC 1228 Údolí Plakánek
- RK 688 Křižánek – Údolí Plakánek
- RK 689 Telib – Křižánek

Změna územního plánu prověří uvedený požadavek D314 Koridor silnice I/16: Martinovice – Horní Bousov, rekonstrukce vč. obchvatu Obrubce na koordinaci s územním plánem. Zbylé požadavky jsou vymezeny v souladu se ZÚR SK a není tedy třeba zbylé požadavky prověřit na koordinaci s územním plánem.

C.3.I. Plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií
ZÚR SK nestanovují plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

C.3.J. Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití
ZÚR SK nestanovují plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

C.3.K. Zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 pro plochu nebo koridor vymezený podle písm. J.)
ZÚR SK nestanovují plochy a koridory, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost.

C.3.L. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
ZÚR SK nestanovují pořadí změn, uvádějí však priority v oblasti veřejných investic, směřujících zejména do dopravní infrastruktury, ovšem na správním území města Dolní Bousov není stanovena žádná priorita v oblasti veřejných investic.

C.3.M. Stanovení kompenzačních opatření
ZÚR SK ve znění 1., 2., 3., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12. a 14. aktualizace nemají významný vliv na EVL a PO soustavy Natura 2000.

D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Při vyhodnocování ÚP Dolní Bousov za sledované období nebyly zjištěny žádné nepředvídané vlivy na udržitelný rozvoj území.

ÚP Dolní Bousov včetně jeho změny byl při zpracování řešen s požadavkem na dosažení harmonického vztahu územních podmínek, při respektování příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje sídla a soudržnost společenství obyvatel v sídle.

Rozvoj obce probíhá ve stabilizovaných plochách zkapacitněním zástavby, rekonstrukcemi apod. a dále pozvolným využíváním zastavitelných ploch.

Dle vyhodnocení URÚ v rámci ÚAP ORP Mladá Boleslav se jedná o spádovou obec se základní občanskou vybaveností a poměrně dobře dosažitelnou vyšší vybaveností v ORP Mladé Boleslavi. Poměrně atraktivní území s výrazným rozvojem bydlení a dobrými demografickými ukazateli vykazuje silné postavení v sociálním pilíři. Pilíř ekonomický je lehce nad průměrem. Obec má zároveň dobrý potenciál pro rozvoj rekreace. Životní

prostředí lze hodnotit přes vyšší diverzitu území mírně negativně. Celkové hodnocení udržitelnosti v současném trendu především rozvoje bydlení lze hodnotit velmi pozitivně.

E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Z vyhodnocení ÚP Dolní Bousov podle jednotlivých bodů Zprávy o uplatňování ÚP Dolní Bousov vyplynula potřeba pořízení změny č. 2 ÚP Dolní Bousov, jelikož platný ÚP Dolní Bousov není v souladu se ZÚR SK, a to konkrétně s vymezeným koridorem silnice I/16: Martinovice – Horní Bousov, rekonstrukce vč. obchvatu Obrubce (D314). ÚP Dolní Bousov obsahuje podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, které je potřeba z ÚP Dolní Bousov vypustit (viz bod A.4), dále při uplatňování územního plánu byly evidovány požadavky na rozvoj obce a požadavky na změnu ÚP Dolní Bousov od občanů, fyzických a právnických osob, které vlastní na území obce pozemky či stavby (viz bod F), a mimo to byly zjištěny také části ÚP Dolní Bousov, které nemohou být jeho součástí, a které lze vypustit pouze změnou územního plánu (viz bod A.6).

Rozsah dosud vymezených zastavitelných ploch a ploch určených k zástavbě v hranicích zastavěného území města vytváří dostatečnou nabídku pro dlouhodobý územní rozvoj města Dolní Bousov.

V souladu s § 108 odst. 4 stavebního zákona další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymežit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Podle statistických údajů o počtu obyvatel, i ze kterého je třeba při vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení vycházet, vyplývá, že se za dobu účinnosti územního plánu prostým průměrem každoročně počet obyvatel zvyšuje o 36,9 obyvatel. K 31. 12. 2023 počet obyvatel činil 2 973, což je o 332 více než v době, kdy byl ÚP Dolní Bousov pořízen tj. v roce 2014. Zastavitelné plochy dle územního plánu a plošného využití zastavitelných ploch (viz. Tabulka č. 1) umožňují nárůst o cca 127 rodinných domů. Ze statistických údajů o počtu dokončených bytů vyplývá, že největší nárůst nově dokončených bytů v městě Dolní Bousov byl v roce 2021, kdy bylo dokončeno 26 bytů, přičemž v průměru se od doby účinnosti ÚP Dolní Bousov dokončí 11,3 bytů za rok.

Podle statistických údajů o počtu bytů v rodinných domech, plošného využití zastavitelných ploch pro bydlení s funkčním využitím BI, BV a BX (viz. Tabulka č. 1), odpočtu cca 20% pro veřejné prostranství a uvažované výměry stavebního pozemku 800 m², tyto zastavitelné plochy umožňují nárůst o cca 183 bytů potažmo rodinných domů o jedné bytové jednotce a je třeba počítat s časovým horizontem využití zastavitelných ploch pro bydlení v časovém horizontu cca 19 let. Z vyhodnocení pak dále vyplynulo, že pro katastrální území Bechov, Horní Bousov a Vlčí Pole je vymezeno dostatečné množství zastavitelných ploch, a pro katastrální území Dolní Bousov vyplynulo, že toto území je více využíváno a není zde z hlediska dlouhodobého vývoje vymezeno dostatečné množství zastavitelných ploch. I vzhledem k tomu, že jsou výpočty pouze orientační, je potřeba v následující změně ÚP Dolní Bousov prověřit možnost využití stávajících zastavitelných ploch pro bydlení a případně některé z nich podle výsledků prověření nahradit novými zastavitelnými plochami k zajištění naplňování požadavku na přiměřený rozvoj obce nebo redukovat stávající zastavitelné plochy na úkor nově vymezených.

rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Počet obyv.	2 641	2 648	2 670	2 732	2 761	2 788	2 814	2 814	2 932	2 973

Tabulka č. 2 - Vývoj počtu obyvatel (k 31. 12.2023, zdroj ČSÚ)

rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Počet bytů	9	6	2	10	8	10	19	26	15	8
Počet bytů v RD	9	5	2	10	8	10	19	13	11	8

Tabulka č. 3 - Dokončené byty a dokončené byty v rodinných domech (k 31. 12. 2023, zdroj ČSÚ)

F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

F.1. Požadavky města Dolní Bousov na rozvoj obce

F.1.1. Pozemek parc. č. 240/1 a větší část pozemku parc. č. 240/91 v k. ú. Bechov zařadit do plochy OS – občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení z důvodu, že se jedná o využívaný areál dobrovolných hasičů Bechov-Svobodín.

Změna ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemků do plochy umožňující areál dobrovolných hasičů.

F.1.2. Na částech pozemků parc. č. 323/1 a 27/2 v k.ú. Bechov změnit funkční využití z ploch DS – dopravní infrastruktura silniční a BV – bydlení v rodinných domech venkovské na plochu OV – občanské vybavení veřejná infrastruktura, z důvodu toho, že zde stojí hasičská zbrojnice.

Změna ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití části pozemků do plochy umožňující hasičskou zbrojnici.

F.1.3. Změna územní rezervy R4 na plochu BI – bydlení v rodinných domech městské a příměstské z důvodu rozvoje města a budoucí výstavby rodinných domů.

Změna ÚP Dolní Bousov prověří změnu územní rezervy na plochu umožňující předpokládané využití.

F.1.4. Změna funkčního využití pozemků parc. č. 909 a 912 v k.ú. Dolní Bousov z plochy NS – plochy smíšené nezastavěného území na plochu ZV – veřejná prostranství zeleň z důvodu vybudování odpočinkové zóny.

Změna ÚP Dolní Bousov prověří změnu pozemků na plochu umožňující předpokládané využití.

F.1.5. Změna funkčního využití na částech pozemků parc. č. 75/2 a 75/3 v k.ú. Vlčí Polez plochy BV – bydlení v rodinných domech venkovské na plochu OS – občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení, z důvodu, že se v těchto místech nachází dětské hřiště.

Změna ÚP Dolní Bousov prověří změnu pozemků na plochu umožňující dětské hřiště.

F.1.6. Změna funkčního využití pozemků komunikací z ploch jako je např. BV – bydlení v rodinných domech vesnické na plochu DS – dopravní infrastruktura silniční z důvodu již stávajících pozemních komunikací.

Změna ÚP Dolní Bousov prověří změnu pozemků vedených v katastru nemovitostí jako komunikace na plochu s hlavním využitím umožňujícím pozemní komunikaci.

F.1.7. Změnit pozemky v ploše ZS – zeleň soukromá a vyhrazená tak, aby vzniklé stavby v ploše ZS v nezastavěném území byly v souladu se stavebním zákonem a územním plánem.

Změna ÚP Dolní Bousov prověří u pozemků v ploše ZS navazujících na stávající zastavěné území či zastavitelné plochy jejich funkční využití, tak aby bylo umožněno využití pozemků jako zahrady včetně staveb s tím souvisejících.

F.1.8. Odstranit počty rodinných domů z textové části u zastavitelných ploch.

Změna ÚP Dolní Bousov prověří vypuštění počtu rodinných domů v zastavitelných plochách.

F.1.9. Změnit část pozemku parc. č. 166/1 v k.ú. Bechov v současnosti rozvojová plocha Z09 z plochy OS – občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení na plochu RI – rekreace plochy staveb pro rodinnou rekreaci nebo na plochu BV – bydlení v rodinných domech – venkovské.

Změna ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití části zastavitelné plochy Z09 na požadované využití s ohledem na vzdálenost 30 m od kraje lesa, ve které nelze umístit stavby pro pobyt osob.

F.2. Požadavky od občanů, fyzických a právnických osob, které vlastní na území obce pozemky či stavby na změnu ÚP Dolní Bousov**F.2.1. Paní G.K., jako vlastníka pozemků parc. č. 71, 72 a 235/6 v kat. úz. Bechov podala podnět na změnu klasifikace v ÚP Dolní Bousov z NS – plochy smíšené nezastavěného území a NZ – plochy zemědělské na BV – bydlení v rodinných domech – venkovské. Důvodem navrhované změny je oplocení pozemků, stavba vedlejších staveb, stavba RD a stavba přístupu k parc. č. 71, 72. Část těchto pozemků je již užívána k trvalému bydlení, v klasifikaci BV. Důvodem změny jsou i soudní spory se sousedy o hranice parcel a oplocení.**

K podnětu se nepřihlíží, jelikož podle údajů poskytnutých v rámci územně analytických podkladů ORP Mladá Boleslav (úplná aktualizace 2024) jsou předmětné pozemky zařazeny v I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení nové zastavitelné plochy s funkcí bydlení ve prospěch individuálního vlastníka pozemku nelze považovat v případě, že územní plán vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch určených pro bydlení a tyto plochy lze využít a využity nejsou, za veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku s I. třídou ochrany zemědělského půdního fondu by bylo v rozporu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu.

F.2.2. Pan M.R. a paní I.P., jako vlastníci pozemku 166/25 v k.ú. Bechov, podali podnět na změnu o zařazení celé parcely do plochy určené k rekreaci.

Změna ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemku do plochy umožňující rekreaci.

F.2.3. Paní Ing. S.K. podala podnět na změnu o změnu územního plánu na základě vydaného upřesnění sdělení ve věci vznesené pochybnosti vydanou Krajským úřadem Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství dne 9.1.2019 pod č.j. 004495/2019/KUSK, kde se říká, že v případě navržené linie IDVT 10182531 se jedná o vodní tok ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 vodního zákona, tedy doplnit do ÚP vyznačení plochy „W“, která vede od pramene na parc. č. 8/9 přes parc. č. 8/4, 10/1, 14, 27/1, 26, 362 a 27/2, dále z rybníku Strakáč parc. č. 60 do spodního náhonu parc. č. 358/1 a z náhonu parc. č. 359 přes 71, 74, 88, 358/1 tzv. jalový obtok mlýnu, všechny pozemky se nacházejí v katastrálním území Bechov.

Změna ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemků či jejich části na plochu umožňující vodní tok.

F.2.4 Pan J.K., jako vlastník pozemků parc. č. 56/2 a 787 v k.ú. Horní Bousov, podal podnět na změnu o zahrnutí těchto pozemků do ÚP pro výstavbu rodinného domu.

K podnětu se nepřihlíží, jelikož podle údajů poskytnutých v rámci územně analytických podkladů ORP Mladá Boleslav (úplná aktualizace 2024) jsou předmětné pozemky zařazeny v I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení nové zastavitelné plochy s funkcí bydlení ve prospěch individuálního vlastníka pozemku nelze považovat v případě, že územní plán vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch určených pro bydlení a tyto plochy lze využít a využity nejsou, za veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku s I. třídou ochrany zemědělského půdního fondu by bylo v rozporu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu.

F.2.5. Paní J.P., jako vlastník pozemků parc. č. 80/3 a 80/44 v k.ú. Horní Bousov, podala podnět na změnu o zařazení části pozemků vymezenou jako plocha ZS – zeleň soukromá a vyhrazená do plochy BV – bydlení v rodinných domech, z důvodu využívání pozemků jako zahrady k rodinnému domu, výstavby oplocení a přístřešku na náradí.

Změna ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití části pozemků na plochu umožňující zahradu k rodinnému domu vč. oplocení a doplňkových staveb jako součást zastavěného stavebního pozemku.

F.2.6. Premisa CZ s.r.o, jako vlastník pozemků parc. č. 498/1 a 498/3 v k.ú. Horní Bousov, podala podnět na změnu o změnu pozemku z plochy ZS – zeleň soukromá na plochu SR – smíšené obytné rekreačním, z důvodu, že zmíněné pozemky jsou součástí areálu rekreačního zařízení Buškovský mlýn a jedná se tedy o sjednocení využití areálu. Dále Premisa CZ s.r.o., jako vlastník pozemku parc. č. 501/1 v k.ú. Horní Bousov, žádá o zařazení pozemku do zastavěného území s funkčním využitím SR – smíšené obytné rekreační, z důvodu, že se pozemek nachází ve stávajícím areálu rekreačního zařízení Buškovský mlýn.

Změna ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemků na plochu s funkčním využitím jako stávající rekreační zařízení Buškovský mlýn.

F.2.7. Pan V.M., jako vlastník pozemku parc. č. 499 v k.ú. Horní Bousov, ž podal podnět na změnu o zařazení pozemku do plochy SR – smíšené obytné rekreační, jelikož je pozemek součástí zahrady přilehlého rodinného domu.

Změna ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemku na plochu s funkčním využitím jako stávající rodinný dům.

F.2.8. Pan M.V. a paní M.V., jako vlastníci pozemku parc. č. 268/1 v k.ú. Dolní Bousov, podali podnět na změnu pozemku z plochy NZ – plochy zemědělské na plochu BI – bydlení v rodinných domech, z důvodu výstavby rodinného domu.

Změna ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemku na plochu umožňující výstavbu rodinného domu.

F.2.9. Pan V.S. a paní Ing. I.S., jako vlastníci pozemků parc. č. 475/284 a 1780/4 v k.ú. Dolní Bousov, podali podnět na změnu pozemku z plochy NZ – plochy zemědělské na plochu BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, z důvodu výstavby podezdívkového plotu jakožto ochrany před spadem vody z pole a pravidelného zaplavování pozemku a zároveň z důvodu plánované výstavby včelnice.

Změna ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemků na plochu umožňující požadovaný záměr.

F.2.10. Pan M.J., jako vlastník pozemků parc. č. 475/309, 475/327, 475/326 a 1780/5 v k.ú. Dolní Bousov, podal podnět na změnu o změnu pozemků z plochy NZ – plochy zemědělské na plochu BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, z důvodu výstavby zídky, proti vniku vody na pozemek z okolního pole a výstavby zahradního domku.

Změna ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemků na plochu umožňující požadovaný záměr.

F.2.11. Pan A.V., jako vlastník pozemku 96/3 v k.ú. Dolní Bousov, podal podnět na změnu pozemku z plochy NZ – plochy zemědělské na plochu BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, z důvodu výstavby rodinného domu.

K podnětu se nepřihlíží, jelikož podle údajů poskytnutých v rámci územně analytických podkladů ORP Mladá Boleslav (úplná aktualizace 2024) je předmětný pozemek zařazen v I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení nové zastavitelné plochy s funkcí bydlení ve prospěch individuálního vlastníka pozemku nelze považovat v případě, že územní plán vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch určených pro bydlení a tyto plochy lze využít a využity nejsou, za veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku s I. třídou ochrany zemědělského půdního fondu by bylo v rozporu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu.

A zároveň dle § 140 odst. 2 stavebního zákona se požaduje, aby pozemek svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Toto požadovaný pozemek nesplňuje a vymezení zastavitelné plochy by bylo v rozporu se stavebním zákonem.

F.2.12. Pan M.Z., jako spoluvlastník pozemků parc.č . 850/10, 850/94, 850/112, 850/113, 850/114, 850/116 a 850/128 v k.ú. Dolní Bousov, podal podnět na změnu o zařazení pozemků do plochy umožňující výstavbu rodinného domu, z důvodu výstavby objektu k bydlení.

K podnětu se nepřihlíží, jelikož podle údajů poskytnutých v rámci územně analytických podkladů ORP Mladá Boleslav (úplná aktualizace 2024) je předmětný pozemek zařazen v I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení nové zastavitelné plochy s funkcí bydlení ve prospěch individuálního vlastníka pozemku nelze považovat v případě, že územní plán vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch určených pro bydlení a tyto plochy lze využít a využity nejsou, za veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku s I. třídou ochrany zemědělského půdního fondu by bylo v rozporu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu.

F.2.13. JRD Property s.r.o z důvodu výstavby rodinných domů v zastavitelných plochách Z22 a Z28, pro které jsou stanoveny podmínky pro plochu Z22 „Projektovým řešením záměru v ploše Z22 vyřešit a zkoordinovat způsob zástavby celé plochy v rozsahu hlavního, přípustného a případně podmínečně přípustného využití funkčních ploch BI a RZ včetně

související veřejné infrastruktury“ a pro plochu Z28 „Vyřešit způsob zástavby celého území. Zakreslit vymezené plochy pro bydlení, dopravu, technickou infrastrukturu a zeleň soukromou a vyhrazenou do geometrického plánu.“, podala podnět na změnu o vypuštění těchto podmínek z územního plánu.

K podnětu se nepřihlíží, jelikož u takto velkých ploch s nejednoznačnou vlastnickou strukturou není žádoucí, aby neměly stanovené nějaké územní řešení, které by mohlo ovlivnit využití a uspořádání území, ba naopak je třeba stanovit podmínky v těchto plochách lépe a v rámci podmínek ploch zajistit řešení komplexního využití území.

F.2.14. Pan P.S. a paní S.K., jako vlastníci pozemků parc. č. 913/1 a 913/3 v k.ú. Dolní Bousov, podali podnět na změnu v textové části, kde oblast Z29 místo nyní uvedené možnosti výstavby pouze jednoho rodinného domu bude určena pro výstavbu dvou rodinných domů. Případně o provedení jiné potřebné změny tak, aby na každém jednotlivém pozemku, tj. pozemku parc. č. 913/1 a 913/3 v k.ú. Dolní Bousov, bylo možné postavit jeden rodinný dům.

Změna ÚP Dolní Bousov prověří vypuštění počtu rodinných domů v zastavitelných plochách.

F.2.15. Paní K.F., M.F. a D.Š., jako vlastníci pozemků parc. č. 913/2, 1013/1 a 1016/2 v k.ú. Dolní Bousov, podaly podnět na změnu o zahrnutí pozemků do plochy, jež umožňuje výstavbu rodinných domů, z důvodu výstavby samostatně stojících rodinných domů.

Změna ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemků nebo pouze jejich částí na plochu umožňující výstavbu rodinných domů vzhledem k možnosti napojení na technickou a dopravní infrastrukturu.

F.2.16. Paní J.S. a I.T., jako vlastníci pozemků parc. č. 914/2 a 1016/1 v k.ú. Dolní Bousov, podaly podnět na změnu o zařazení pozemku do plochy umožňující bydlení v rodinných domech.

Změna ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemků na plochu umožňující výstavbu rodinných domů.

F.2.17. Paní R.K., jako vlastník pozemků parc. č. 1007/2 a 1007/7 v k.ú. Dolní Bousov, podala podnět na změnu pozemků z plochy NZ – plochy zemědělské na plochu BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, z důvodu výstavby rodinných domů.

K podnětu se nepřihlíží.

Podle urbanistické koncepce stanovené ÚP Dolní Bousov je cílem zachovat charakter osídlení jeho hodnoty a možnosti, umožnit požadovaný rozvoj území a nepoškodit jej nevratnými zásahy, které by měly negativní vliv. Navrhované rozvojové plochy navazují na zastavěné území nebo vyplňují dosud nezastavěné části zastavěného území. Předmětné pozemky se nenachází v zastavěném území a ani nenavazuje na stávající zastavěné území. Vymezení předmětného pozemku jako zastavitelné plochy nenavazující na kompaktní sídlo obce by bylo v rozporu s urbanistickou koncepcí stanovenou územním plánem.

Podle ZÚR SK je prioritou č. 5 písm. c) vytvářet podmínky pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny a prioritou č. 7 písm. c) vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině. Vymezení nové zastavitelné plochy je navrženo mimo kompaktní urbanizované území obce vytvářející nové sídlo v nezastavěném území – v krajině, takže vymezení plochy podle podaného návrhu by vzniklo nové sídlo fragmentující krajinu, přičemž tato

plocha není nezbytná pro rozvoj obce, pro který ÚP vymezuje dostatečnou výměru zastavitelných ploch v katastrálním území Vlčí Pole. Z tohoto důvodu není návrh na změnu ÚP v souladu se ZÚR SK, které jsou podle § 73 odst. 3 stavebního zákona závazné pro pořizování a vydávání územních plánů a tedy i jejich změn.

Dále podle PÚR ČR je prioritou č. 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“ a prioritou č. 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 úsporně 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.“ I v tomto případě není návrh na změnu ÚP v souladu se PÚR ČR, které jsou podle § 70 odst. 3 stavebního zákona závazné pro pořizování a vydávání územních plánů a tedy i jejich změn.

F.2.18. Pan J.H., jako vlastník pozemku parc. č. 670 v k.ú. Dolní Bousov, podal podnět na změnu pozemku z plochy NS - plochy smíšené nezastavěného území na plochu BV – bydlení v rodinných domech.

K podnětu se nepřihlíží, jelikož podle údajů poskytnutých v rámci územně analytických podkladů ORP Mladá Boleslav (úplná aktualizace 2024) je předmětný pozemek zařazen v I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení nové zastavitelné plochy s funkcí bydlení ve prospěch individuálního vlastníka pozemku nelze považovat v případě, že územní plán vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch určených pro bydlení a tyto plochy lze využít a využity nejsou, za veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku s I. třídou ochrany zemědělského půdního fondu by bylo v rozporu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu.

F.2.19. Pan T.B., jako vlastník pozemku parc. č. 317/1 v k.ú. Vlčí Pole, podal podnět na změnu pozemku z plochy NZ – plochy zemědělská na plochu BV – bydlení v rodinných domech – venkovské, z důvodu oplocení pozemku.

Změna ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemku či jeho část na plochu umožňující požadovaný záměr tj. součást zastavěného stavebního pozemku rodinného domu.

F.2.20. Paní T.M., jako vlastník pozemku parc. č. 317/2 v k.ú. Vlčí Pole, podala podnět na změnu pozemku z plochy NZ – plochy zemědělská na plochu BV – bydlení v rodinných domech – venkovské, z důvodu oplocení pozemku.

Změna ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemku na plochu umožňující požadovaný záměr tj. součást zastavěného stavebního pozemku rodinného domu.

F.2.21. Paní I.P., jako vlastník pozemku parc. č. 317/3 v k.ú. Vlčí Pole, podala podnět na změnu pozemku z plochy NZ – plochy zemědělská na plochu BV – bydlení v rodinných domech – venkovské, z důvodu oplocení pozemku.

Změna ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemku na plochu umožňující požadovaný záměr.

F.2.22. Pan Ing. M.Ř. a paní Mgr. E.Ř., jako vlastníci parc. č. 317/4 v k.ú. Vlčí Pole, podali podnět na změnu pozemku z plochy NZ – plochy zemědělská na plochu BV – bydlení v rodinných domech – venkovské, z důvodu oplocení pozemku.

Změna ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemku na plochu umožňující požadovaný záměr.

F.2.23. Pan Ing. R.G. a paní IG. Zastoupené panem Ing. O.G., jako vlastníci pozemků parc. č. 20 a 23/1 v k.ú. Vlčí Pole, podali podnět na změnu o vymezení části pozemku jako plochu BV – bydlení v rodinných domech – venkovské, z důvodu výstavby rodinného domu. Vzhledem k umístění i velikosti pozemku a budoucí snaze o maximální energetickou soběstačnost plánovaného domu by tato případná výstavba nevyžadovala žádné vynucené investice ze strany obce do stávající technické infrastruktury v jejím majetku. Hlavním a vlastně také jediným důvodem snahy o změnu využití části pozemku je „genius loci“ tohoto místa, kde by v souladu s přírodou a klidným vesnickým životem bylo vytvořeno skromné bydlení.

K podnětu se nepřihlíží.

Podle urbanistické koncepce stanovené ÚP Dolní Bousov je cílem zachovat charakter osídlení jeho hodnoty a možnosti, umožnit požadovaný rozvoj území a nepoškodit jej nevratnými zásahy, které by měly negativní vliv. Navrhované rozvojové plochy navazují na zastavěné území nebo vyplňují dosud nezastavěné části zastavěného území. Předmětné pozemky se nenachází v zastavěném území a ani nenavazují na stávající zastavěné území. Vymezení předmětného pozemku jako zastavitelné plochy nenavazující na kompaktní sídlo obce by bylo v rozporu s urbanistickou koncepcí stanovenou územním plánem.

Podle ZÚR SK je prioritou č. 5 písm. c) vytvářet podmínky pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny a prioritou č. 7 písm. c) vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině. Vymezení nové zastavitelné plochy je navrženo mimo kompaktní urbanizované území obce vytvářející nové sídlo v nezastavěném území – v krajině, takže vymezení plochy podle podaného návrhu by vzniklo nové sídlo fragmentující krajinu, přičemž tato plocha není nezbytná pro rozvoj obce, pro který ÚP vymezuje dostatečnou výměru zastavitelných ploch v katastrálním území Vlčí Pole. Z tohoto důvodu není návrh na změnu ÚP v souladu se ZÚR SK, které jsou podle § 73 odst. 3 stavebního zákona závazné pro pořizování a vydávání územních plánů a tedy i jejich změn.

Dále podle PÚR ČR je prioritou č. 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“ a prioritou č. 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.“ I v tomto případě není návrh na změnu ÚP v souladu se PÚR ČR, které jsou podle § 70 odst. 3 stavebního zákona závazné pro pořizování a vydávání územních plánů a tedy i jejich změn.

F.2.24. Pan M. S., jako vlastník pozemků parc. č. 104, 205 a 608 v k.ú. Vlčí Pole, podal podnět na změnu pozemků z plochy BV – bydlení v rodinných domech venkovské na plochu umožňující podnikání stavebních prací na manipulaci a stání stavební techniky, strojů a nákladního automobilu a také různé zemědělské techniky.

Změna ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemků včetně přilehlých pozemků v rámci jednoho areálu na plochu umožňující požadovaný záměr.

G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJ

Při vyhodnocování požadavků na nové záměry nebo požadavky v území nebyly zjištěny žádné záměry nadmístního významu.

H. ZÁVĚR

Z vyhodnocení ÚP Dolní Bousov a tedy výše uvedených bodů zprávy o uplatňování ÚP Dolní Bousov vyplynula potřeba pořízení změny ÚP Dolní Bousov, a proto je součástí zprávy o uplatňování návrh zadání změny č. 2 ÚP Dolní Bousov.

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ BOUSOV

1. Vymezení řešeného území

Řešeným územím Změny č. 2 územního plánu Dolní Bousov je celé správní území města Dolní Bousov tvořené čtyřmi katastrálními územími Bechov, Dolní Bousov, Horní Bousov a Vlčí Pole.

Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov aktualizuje stávající vymezené zastavěné území, neboť změnami v území vznikly pozemky, které je třeba zahrnout do zastavěného území, a tyto pozemky budou zahrnuty do stabilizované plochy se stejným využitím jako zastavitelná plocha.

2. Popis obsahu navrhované změny územního plánu

- I. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov aktualizuje stávající vymezené zastavěné území v souladu se stavebním zákonem, neboť změnami v území vznikly pozemky, které je třeba zahrnout do zastavěného území, kdy nově zastavěné stavební pozemky budou v grafické části vymezeny jako plochy s rozdílným způsobem využití stabilizované a budou mít stejný způsob využití, jako měly v rámci zastavitelné plochy;
- II. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří vymezené územní rezervy z hlediska jejich potřeby změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující předpokládané využití nebo úplné vypuštění územní rezervy;
- III. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří soulad ÚP Dolní Bousov s § 41 stavebního zákona a podle výsledku prověření jej do ÚP Dolní Bousov zapracuje;
- IV. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov bude zpracovna v jednotném standardu podle platných právních předpisů;
- V. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov vypustí podrobnosti náležící svým obsahem regulačnímu plánu či rozhodnutí jako je např. počet stání či míst pro osobní automobily na vlastním

pozemku či na bytovou jednotku, uvedení délek TI, nebo podmínky navrhovaného využití zastavitelných ploch: „*Stavby se stanovenými hygienickými limity hladin hluku v chráněném venkovním prostoru a v chráněných venkovních prostorech staveb dle platných právních předpisů je možné realizovat pouze za podmínky, že svým uspořádáním umožní splnění stanovených hygienických limitů hladin hluku v chráněném venkovním prostoru a v chráněných venkovních prostorech staveb dle platných právních předpisů; v případě nesplnění stanovených hygienických limitů hladin hluku musí umožnit realizovat potřebná protihluková opatření*“, „*U existujícího trubkového odvodnění je nutné zajistit jeho funkčnost*“ a dále třeba „*Projektové řešení zástavby bude respektovat výsledek přírodovědného výzkumu této lokality lokalit a písemné hodnocení vlivu plánovaného záměru na tamější rostlinná a živočišná společenstva*“;

- VI. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov vypustí části územně plánovací dokumentace vydané podle zákona č. 183/2006 Sb., které nemohou být podle stavebního zákona její součástí jako je např. „*Náklady na vybudování navrhované veřejné infrastruktury budou hrazeny z městského rozpočtu pouze v případě, že se bude jednat o veřejně prospěšné stavby uvedené v ÚP Dolní Bousov*“;
- VII. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří soulad ÚP Dolní Bousov se ZÚR SK;
- VIII. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří soulad textové části a grafické části ÚP Dolní Bousov;
- IX. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří textovou část ÚP Dolní Bousov, vypustit nesrovnalosti tam vepsané a vypustit části, jež svým obsahem náleží do odůvodnění územního plánu;
- X. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří funkční využití ploch s nezastavěným územím z hlediska stavebního zákona;
- XI. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří koncepci zásobování vodou k hasebním účelům z hlediska souladu s příslušnými technickými a právními předpisy. V lokalitách, které nebudou pokryty požární vodou ze stávajících odběrných míst, se prověří možnost vytvoření podmínek pro výstavbu a údržbu jiných zdrojů požární vody (požární nádrže, studny, odběrná místa z vodních ploch atd.);
- XII. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov stanoví definici pojmů;
- XIII. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří funkční využití ploch v hlavním využití z hlediska obsahu;
- XIV. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří možnosti omezení nebo regulace výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů v zastavěném území či v zastavitelných plochách a potřebu vymezení zastavitelných ploch pro umístění výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů a vyloučení jejich umístění v nezastavěném území zejména vzhledem k požadavkům na ochranu nezastavěného území, ochrany krajinného rázu a charakteru území;
- XV. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří podmínky prostorového uspořádání u ploch v nezastavěném území.
- XVI. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří potřebu stanovit požadavek komplexního řešení využití větších zastavitelných ploch nebo zastavitelné plochy s nejednoznačnou vlastnickou strukturou např. Z22, Z24, Z28 a podle výsledku prověření stanovit podmínky pro možnost jejich komplexního využití;
- XVII. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov stanoví pro zastavitelné plochy bydlení, a smíšené obytné o výměře větší než 20 000 m² požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře mim 5% z výměry plochy, do které se nezapočítávají pozemní komunikace;

- XVIII. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov v hlavním výkresu vypustit jevy, které územnímu plán nepřísluší vymezovat a nemohou být obsahem výrokové části – např. Geopark UNESCO, přírodní rezervace, zóny CHKO, evropsky významné lokality;
- XIX. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov v koncepci dopravní infrastruktury minimalizuje možnost vzniku slepých ulic;
- XX. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov v základní koncepci rozvoje území stanoví vymezení zastavitelných ploch umožňujících dopravní obsluhu průjezdnými, ne slepými, komunikacemi;
- XXI. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov vymezení zastavěné stavební pozemky v grafické části jako stabilizovanou plochu s odpovídajícím funkčním využitím;
- XXII. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemku parc. č. 60 k.ú. Bechov na plochu umožňující umělou vodní nádrž;
- XXIII. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov uvede ÚP Dolní Bousov do souladu se stavebním zákonem;
- XXIV. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří potřebu umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření před ohrožením území suchem v rámci ploch s rozdílným způsobem využití vymezených zejména v nezastavěném území;
- XXV. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří zlepšení napojení Dolního Bousova na silnici I/16 (MÚK Horní Bousov) prostřednictvím silnice II/279;
- XXVI. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří vymezený koridor dopravní infrastruktury D314 – silnice I/16 z hlediska koordinace ZÚR SK a ÚP Dolní Bousov;
- XXVII. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří podmínky využití plochy NT k zajištění využívání výhradního ložiska – štěrkopísku – Horní Bousov;
- XXVIII. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří možnost využití stávajících zastavitelných ploch pro bydlení a případně některé z nich podle výsledků prověření nahradit novými zastavitelnými plochami k zajištění naplňování požadavku na přiměřený rozvoj obce nebo redukovat stávající zastavitelné plochy na úkor nově vymezených;
- XXIX. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemků parc. č. 240/1 a 240/91 v k.ú. Bechov do plochy umožňující areál dobrovolných hasičů;
- XXX. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití části pozemků parc. č. 323/1 a 27/2 v k.ú. Bechov do plochy umožňující hasičskou zbrojnici;
- XXXI. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří změnu územní rezervy R4 na plochu umožňující předpokládané využití;
- XXXII. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří změnu pozemků parc. č. 909 a 912 v k.ú. Dolní Bousov na plochu umožňující vybudování odpočinkové zóny;
- XXXIII. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří změnu části pozemků parc. č. 75/2 a 75/3 v k.ú. Vlčí Pole na plochu umožňující využití dětské hřiště;
- XXXIV. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří změnu pozemků vedených v katastru nemovitostí jako komunikace a v ÚP vymezených jako plocha např. BV – bydlení v rodinných domech venkovské na plochu s hlavním využitím umožňujícím pozemní komunikaci;
- XXXV. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří u pozemků v ploše ZS navazujících na stávající zastavěné území či zastavitelné plochy jejich funkční využití, tak aby bylo umožněno využití pozemků jako zahrady včetně staveb s tím souvisejících;
- XXXVI. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří vypuštění počtu rodinných domů v zastavitelných plochách;

- XXXVII. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří změnu části zastavitelné plochy Z09 na plochu umožňující rekreaci s ohledem na vzdálenost 30 m od kraje lesa, ve které nelze umístit stavby pro pobyt osob;
- XXXVIII. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemku parc. č. 166/25 v k.ú. Bechov do plochy umožňující rekreaci;
- XXXIX. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemků na pozemcích parc. č. 8/9, 8/4, 10/1, 14, 27/1, 26, 362, 27/2, 60, 358/1, 359,71, 74, 88 a 358/1 v katastrálním území Bechov či jejich části na plochu umožňující vodní tok;
- XL. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití části pozemků parc. č. 80/3 a 80/44 k.ú. Horní Bousov na plochu umožňující zahradu k rodinnému domu vč. oplocení a doplňkových staveb jako součást zastavěného stavebního pozemku;
- XLI. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemků parc. č. 498/1, 498/3 a 501/1 v k.ú. Horní Bousov na plochu s funkčním využitím jako stávající rekreační zařízení Buškovský mlýn;
- XLII. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemku parc. č. 499 v k.ú. Horní Bousov na plochu s funkčním využitím jako stávající rodinný dům;
- XLIII. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemku parc. č. 268/1 v k.ú. Dolní Bousov na plochu umožňující výstavbu rodinného domu;
- XLIV. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemků parc. č. 475/284 a 1780/4 v k.ú. Dolní Bousov na plochu umožňující výstavbu podezdívkového plotu a včelnice;
- XLV. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemků parc. č. 475/309, 475/327 a 475/326 v k.ú. Dolní Bousov na plochu umožňující výstavbu zídky, jakožto zábraně proti vniku vody na pozemek z okolního pole a výstavby zahradního domku;
- XLVI. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemků parc. č. 913/2, 1013/1 a 1016/2 v k.ú. Dolní Bousov nebo jejich částí na plochu umožňující výstavbu rodinných domů vzhledem k možnosti napojení na technickou a dopravní infrastrukturu;
- XLVII. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemků parc. č. 914/2 a 1016/1 v k.ú. Dolní Bousov na plochu umožňující výstavbu rodinných domů;
- XLVIII. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemku parc. č. 317/1 či jeho část na plochu umožňující oplocení pozemku tj. součást zastavěného stavebního pozemku rodinného domu;
- XLIX. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemku parc. č. 317/2 na plochu umožňující oplocení pozemku tj. součást zastavěného stavebního pozemku rodinného domu;
- L. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemku parc. č. 317/3 na plochu umožňující oplocení pozemku;
- LI. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemku parc. č. 317/4 na plochu umožňující oplocení pozemku;
- LII. Změna č. 2 ÚP Dolní Bousov prověří změnu využití pozemků st. 34/1 parc. č. 102/3, 104, 205 a 608 v k.ú. Vlčí Pole na plochu umožňující podnikání stavebních prací na manipulaci a stání stavební techniky, strojů a nákladního automobilu a také různé zemědělské techniky.

3. Popis účelu navrhované změny územního plánu

Účelem navrhované Změny č. 2 ÚP Dolní Bousov je zajistit soulad ÚP Dolní Bousov s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Dalším účelem navrhované Změny č. 2 ÚP Dolní Bousov je dosáhnout splnění zákonných povinností vyplývajících z nového stavebního zákona pro územní plány, zároveň vypustit podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím a napravit nesprávnosti, které byly zjištěny při uplatňování územního plánu, a které lze vyřešit pouze změnou územního plánu.

Dále je potřeba v rámci Změny č. 2 ÚP Dolní Bousov aktualizovat zastavěné území, prověřit aktuálnost a aplikovatelnost stávajících podmínek funkčního využití a prostorového uspořádání pro plochy s rozdílným způsobem využití, a zároveň prověřit možnost využití stávajících zastavitelných ploch pro bydlení.

4. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Prověřovaná změna územního plánu nevyvolá potřebu vyhodnocení vlivu změny využití území z hlediska udržitelného rozvoje území.

5. Další požadavky na zpracování návrhu změny územního plánu

Textová část výroku a odůvodnění a grafická část Změny č. 2 ÚP Dolní Bousov bude zpracována v rozsahu přílohy č. 8 stavebního zákona. Textová část výroku Změny č. 2 ÚP Dolní Bousov bude zpracována formou srovnávacího textu. Výkresy, které jsou součástí grafické části změny územního plánu, se zpracovávají nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo ve zvláště odůvodněných případech v měřítku menším a budou vydány v měřítku 1:5 000. Samostatný výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanačních bude zpracováván nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1:5 000. Výkres širších vztahů se zpracovává a vydává v měřítku výkresu ploch a koridorů zásad územního rozvoje nebo větším. Výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku. V případě, že to vyplýne z věcného řešení změny, bude grafická část doplněna schémata.

Počty vyhotovení:

Počet vyhotovení pro účely sloučeného společného jednání a veřejného projednání:

- 1 x v tištěné podobě
- 1 x v elektronické podobě na datovém nosiči USB
- textová část výroku a odůvodnění ve formátu *.doc nebo *.docx a ve formátu *.pdf
- grafická část výroku a odůvodnění ve formátu *.pdf, hlavní výkres nebo jeho výřezy a koordinační výkres i v georeferencovaném *.png nebo *.tiff

Počet vyhotovení pro účely vydání:

- 2 x v tištěné formě (1 x pro projednání v Zastupitelstvu obce, 1 x po vydání Změny č. 2 ÚP Dolní Bousov, s údaji o účinnosti)
- 4 x v elektronické podobě (1 x pro projednání v Zastupitelstvu obce 1 x pro oznámení vydání s údaji o vydání; 2 x po doručení vydané Z2 ÚP Dolní Bousov s údaji o vydání a se záznamem o účinnosti na datovém nosiči USB) obsahující:
 - textovou část výroku ve formátu *.doc nebo *.docx a *.pdf
 - textovou část odůvodnění ve formátu *.doc nebo *.docx a *.pdf
 - výkresy grafické části výroku v rastrové podobě ve formátech *.pdf a georeferencovaných *.png nebo *.tiff
 - výkresy grafické části odůvodnění v rastrové podobě ve formátech *.pdf a georeferencovaných *.png nebo *.tiff
 - vektorová data ve strojově čitelném formátu.