

ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU BAŠŤ

NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ
architektura | urbanismus | komplexní služby

květen 2026

Objednatel:

Obec Bašť

Obecní 126, 250 85 Bašť

určený zastupitel: Bc. Kateřina Nováková, starostka obce

Pořizovatel:

Obecní úřad Bašť

Obecní 126, 250 85 Bašť

zástupce pořizovatele: Ing. Renata Perglerová

Zpracovatel:

KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ

Podolské nábřeží 17/24

147 00 Praha 4

Zodpovědný projektant:

Ing. Petra Halounová, ČKA 03966 (A.2)

Kolektiv zpracovatelů:

Ing. Petra Halounová

Ing. Jan Krátký



Hal

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

A. Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu	6
B. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona.....	6
B.1 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování	6
B.2 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona.....	8
C. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	8
D. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	8
D.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje.....	8
D.2 Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	9
D.3 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	10
E. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny	10
F. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.....	12
G. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	12
H. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	12
I. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.....	12
1. Vymezení zastavěného území	14
2. Základní koncepce rozvoje území obce.....	14
3. Urbanistická koncepce.....	15
4. Koncepce veřejné infrastruktury	17
5. Koncepce uspořádání krajiny	21
6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.....	22
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	27
8. Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny	28
9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	28
10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou.....	29
11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	29
12. Stanovení pořadí provádění změn v území.....	29
J. Výchyt záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	31
K. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	32

L. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	32
M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	34
M.1 Vyhodnocení záborů ZPF	34
M.2 Vyhodnocení záborů PUPFL	36
N. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	36
O. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem.....	36
Příloha odůvodnění	36
Použité zkratky	37

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI:

5. Koordinační výkres	1 : 5 000
6. Výkres širších vztahů	1 : 50 000
7. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Na základě potřeby pořízení územního plánu požádal Obecní úřad Bašť o potvrzení Krajského úřadu Středočeského kraje o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, a to s osobou splňující požadavky pro výkon územně plánovací činnosti – Ing. Renatou Perglerovou pro pořízení územního plánu. Krajský úřad Středočeského kraje zaslal potvrzení dne 26. 2. 2025 pod čj. 031023/2025/KUSK.

Zástupce pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracovali návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Bašť včetně návrhu zadání Změny č. 4. Následně Obecní úřad Bašť v souladu s ustanovením § 107 stavebního zákona zaslal dne 20. 3. 2025 návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Bašť včetně návrhu zadání Změny č. 4 dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům, samostatně zaslal žádost o stanoviska na KÚ Středočeského kraje z hlediska vydání stanovisek podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění a současně dne 20. 3. 2025 zveřejnil veřejnou vyhlášku na úřední desce obce a na webových stránkách obce návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Bašť včetně návrhu zadání Změny č. 4.

Na základě doručených stanovisek byla Zpráva o uplatňování územního plánu Bašť včetně zadání Změny č. 4 upravena a doplněna a dokument byl předložen zastupitelstvu obce ke schválení.

Zastupitelstvo obce dne 7. 11. 2024 usnesením č. 5/21/24 rozhodlo o pořízení Změny č. 4 s prvky regulačního plánu a současně schválilo určeného člena zastupitelstva spolupracujícího s pořizovatelem a zpracovatelem, a to Bc. Kateřinu Novákovou.

Zastupitelstvo obce Bašť dne 29. 5. 2025 usnesením č. 3/27/25 schválilo Zprávu o uplatňování územního plánu Bašť a zadání Změny č. 4.

Další postup bude doplněn po jednotlivých krocích při pořizování územního plánu.

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA

B.1 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Změna č. 4 územního plánu Bašť (dále také změna č. 4 ÚP) je zpracována v souladu s cíli územního plánování dle § 38 stavebního zákona.

Návrh změny č. 4 ÚP nemění koncepci rozvoje území obce, pouze ji zpřesňuje a doplňuje s ohledem na komplexní řešení funkčního využití, plošného a prostorového uspořádání území s cílem dále vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Návrh vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj území s ohledem na potenciál rozvoje území. Vymezení nové zastavitelné plochy je proto kompenzováno vypuštěním zastavitelné plochy vymezené v platném ÚP a stanovením etapizace návrhových ploch.

Změna č. 4 doplňuje podmínky plošného a prostorového uspořádání území pro zvýšení kvality života obyvatel a zajištění funkčního a harmonického prostředí.

Navržený územní rozvoj respektuje limity využití území, chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Změna č. 4 je navržena

s ohledem na ochranu nezastavěného území, podporuje hospodárné využívání zastavěného území pro nové využití bývalého zemědělského areálu. S ohledem na možnosti rozvoje území je vymezena pouze jedna nová zastavitelná plocha pro rozvoj bydlení v návaznosti na zastavěné území, která dotváří strukturu zástavby v přímé návaznosti na stávající dopravní infrastrukturu a technickou infrastrukturu.

Návrh je zpracován v souladu s požadavky dotčených orgánů na ochranu veřejných zájmů v území.

Změna č. 4 ÚP je zpracována v souladu s úkoly územního plánování dle § 39 stavebního zákona.

Návrh vychází z posouzení stavu území a jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Změna č. 4 vychází z podmínek v území při respektování hodnot území. Návrh je vymezen v souladu se stanovenou urbanistickou koncepcí, s ohledem na ochranu volné krajiny, nezhoršuje prostupnost území.

Při návrhu byly prověřeny a posouzeny požadavky na změny ve využívání území a uplatněny požadavky dotčených orgánů.

Změna č. 4 doplňuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání území s cílem zachovat a vhodně rozvíjet sídelní a krajinný ráz území.

Návrh vytváří podmínky pro hospodárné využití zastavěného území a přestavbu bývalého zemědělského areálu.

Vymezení nových ploch pro výrobu nebylo předmětem změny č. 4.

Návrh podporuje rozvoj kvalitního bydlení s ohledem na velikost a význam obce v rámci sídelní struktury.

Návrh stanovuje podmínky pro provedení změn v území, umístování a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

Předmětem změny č. 4 bylo stanovení pořadí změn v území (etapizaci) pro návrhové plochy, které jsou určené k zástavbě z důvodu nedostačujících kapacit veřejné infrastruktury, které je nutné posílit.

Návrh přiměřeně svému účelu a měřítku zpracování bere v potaz vlastnické vztahy, usiluje o koordinaci soukromých a veřejných zájmů a upřednostňuje komplexní řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které by ve svých důsledcích mohly zhoršit stav i hodnoty území.

Změna č. 4 vymezuje nové veřejně prospěšné stavby a opatření v nezbytném rozsahu zejména pro zlepšení dopravního zpřístupnění a obsluhy pozemků, pěší prostupnosti území, veřejné hromadné dopravy a snižování nebezpečí v území. Veřejně prospěšná opatření pro vytváření prvků územního systému ekologické stability jsou vymezena pouze v nezbytném rozsahu pro návrhové prvky ÚSES (k založení).

Návrh opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků vychází z Územní studie krajiny ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a Plánu dílčího povodí Horního a středního Labe.

Návrh stanovuje opatření (ve volné krajině i urbanizovaném území) za účelem zvyšování retenční schopnosti území, hospodaření se srážkovou vodou, omezení vzniku tepelných ostrovů v reakci na problémy sucha a jako přírodě blízká adaptační opatření na změny klimatu.

Záměry jsou vymezeny s ohledem na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů, v návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Podmínky pro zajištění civilní ochrany se nemění. Limity využití území pro zajištění obrany a bezpečnosti státu jsou respektovány.

Návrh nevytváří územní podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn.

Asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území nejsou navrženy.

Regulace rozsahu ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů není stanovena.

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

B.2 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Návrh změny č. 4 ÚP je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s požadavky jeho prováděcích právních předpisů, zejména vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Změna č. 4 ÚP je zpracována v souladu se zvláštními právními předpisy, zejména se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, se zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a jeho prováděcích vyhlášek, se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, se zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), se zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, se zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, se zákonem č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů a vyhláškou č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, se zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, se zákonem č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR.

(text bude doplněn po projednání změny územního plánu)

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

D.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Změna č. 4 ÚP je zpracována v souladu s Úplným zněním Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 8, 9 (dále také PÚR ČR), které je závazné od 1. 10. 2025.

Návrh respektuje celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména články (14), (15), (16), (19), (20), (20a), (24), (25), (28), (29), (30), (31) a zařazení správního území obce Bašť do rozvojové oblasti Praha OB1.

Dle PÚR ČR je řešené území zařazeno do SOB9 Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Naplnění úkolů pro územní plánování na vytvoření pestré a členité krajiny, přirozeného vodního režimu, vymezením ploch krajinné zeleně, cestní sítě s doprovodnou zelení, ploch sídelní zeleně, stanovení intenzity využití stavebních pozemků, řešení vodohospodářské infrastruktury, odvádění a čištění odpadních vod je obsaženo již v platném ÚP Bašť. Změna č. 4 ÚP doplňuje návrh opatření v krajině pro zvyšování retenční schopnosti území.

Řešené území je dále zařazeno do SOB10 Specifické oblasti, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a SOB11 Specifické oblasti, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Změna č. 4 ÚP stanovuje podmínky pro umístování obnovitelných zdrojů energie v nezastavěném území.

Změna č. 4 vymezuje koridory pro vysokorychlostní železniční dopravu (v PÚR jako ŽD1) a pro zdvojení potrubí k ropovodu Družba (v PÚR jako DV1).

D.2 Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací

Územní rozvojový plán (ÚRP) byl schválen usnesením Vlády České republiky č. 581 ze dne 28. 8. 2024 a nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024. Na území obce Bašť vymezuje veřejně prospěšné stavby DD01 vysokorychlostní železnice RS4 úsek (Dresden–) hranice Německo/ČR–Lovosice/Litoměřice–Praha a TR01 zdvojení potrubí k ropovodu Družba, které jsou v návrhu změny č. 4 ÚP vymezeny.

Změna č. 4 ÚP je zpracována v souladu s požadavky Úplného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16 (dále také ZÚR SK), které nabylo účinnosti dne 26. 6. 2025.

Návrh respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména články (01), (02), (05) a), (06) c), (07) a), b), c), h), i) a požadavky stanovené pro rozvojovou oblast OB1 Praha, do které je správní území obce Bašť zařazeno.

V souladu s platným zněním ZÚR změna č. 4 vymezuje a zpřesňuje koridor CNZ.D017 přestavby silnice I/9 v úseku Zdiby – Byškovice a vymezuje koridor CNZ.D201 pro vysokorychlostní železniční trať (VRT) Praha – Lovosice/Litoměřice, úsek Praha – hranice kraje ve stejné šířce 200 m jako v ZÚR. Vymezení a zpřesnění záměrů je odůvodněno v kapitole 4.1.

Koridor D306 pro rekonstrukci dálnice I. třídy D8 v úseku MÚK Zdiby (hranice hl. m. Prahy) – MÚK Úžice, navržené k rozšíření na 6-ti pruh, po zpřesnění vymezení koridoru nezasahuje do správního území obce Bašť, proto není v ÚP Bašť vymezen.

Koridor CNZ-E02 pro nadzemní vedení 400 kV - TR Výškov - TR Čechy Střed byl v souladu s platnými ZÚR vypuštěn z důvodu realizace záměru a jeho převedení z návrhu do stavu.

Vymezení koridoru CNZ.R01 pro přípož rohovodu Družba a prvků ÚSES regionálního významu RBC.1854, RBK.1132 (ozn. v ÚP dle jednotného standardu) se návrhem změny č. 4 ÚP nemění.

Návrh respektuje stanovené podmínky koncepce ochrany a rozvoje hodnot kraje, obecné zásady péče o krajinu a zásady pro krajiny výrazně polyfunkční (N06) a krajiny přírodně rekreační (PR02).

D.3 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Správní území obce Bašť sousedí s územím města Klecany, obcí Bořanovice, Klíčany, Líbeznice, Panenské Břežany, Předboj, Sedlec, Zlonín.

Z hlediska širších vztahů jsou zajištěny návaznosti záměrů vymezených v souladu s platným zněním ZÚR Středočeského kraje:

- koridor CNZ.D017 přestavby silnice I/9 v úseku Zdiby – Byškovice – návaznost zajištěna na území obcí Líbeznice, Zlonín
- koridor CNZ.D201 pro vysokorychlostní železniční trať (VRT) Praha – Lovosice/Litoměřice, úsek Praha – hranice kraje – na území sousedních obcí Líbeznice a Panenské Břežany je dosud koridor VRT vymezen v původním rozsahu před aktualizací A3 ZÚR
- koridor CNZ.R01 pro přípož rokopodu Družba – návaznost zajištěna na území obcí Sedlec, Klíčany, Klecany
- regionální biocentrum RBC.1854 – návaznost zajištěna na území obce Sedlec
- regionální biokoridor RBK.1132 – návaznost zajištěna na území obce Panenské Břežany

Změna č. 4 ÚP Bašť vymezuje koridor CNU.01 pro II. etapu tramvajové trati v úseku Sedlec – Odolná Voda, navazuje na I. etapu trati Praha (Kobylisy) – Zdiby (terminál Sedlec) vymezenou v ZÚR SK jako koridor D326. Jedná se o nový podnět Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje z roku 2025, který není zatím zanesen do územně plánovacích dokumentací sousedních obcí.

Jiné záměry se hranic řešeného území nedotýkají.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Změna č. 4 ÚP je zpracována dle požadavků vyplývajících z Návrhu zadání změny č. 4 Územního plánu Bašť, které je součástí Zprávy o uplatňování schválené Zastupitelstvem obce Bašť.

a) vymezení řešeného území

Změna č. 4 ÚP je zpracována pro celé správní území obce Bašť z důvodu převedení územního plánu do jednotného standardu dle nového stavebního zákona.

b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

1. Funkční využití pozemků st. p. č. 59/2, parc. č. 401/3, 423/2, 423/3, 636, 423/1, 423/4, 424/6, 430, v k. ú. Bašť (rozsudek Krajského soudu čj. 50 A 6/2016-76) bylo nově stanoveno.
2. Změna č. 4 ÚP je zpracována s prvky regulačního plánu. Části územního plánu s prvky regulačního plánu jsou vymezeny ve výkrese základního členění území.
3. Hranice zastavěného území byla aktualizována.
4. Mapový podklad byl aktualizován, zastavěné plochy nebo jejich části byly převedeny z návrhových do stabilizovaných ploch.
5. Záměry dle platných znění PÚR ČR a ZÚR SK byly vymezeny a případně zpřesněny dle místních podmínek.
6. Data z ÚAP ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav (2024) byla zpracována.
7. Územní studie krajiny ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav je ve změně č. 4 zohledněna. Opatření v krajině navrhovaná v ÚSK je možné realizovat v souladu s podmínkami stanovenými pro plochy s rozdílným způsobem využití již v platném ÚP.

8. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití byly zpřesněny a doplněny, včetně prvků regulačního plánu.
9. Etapizace pro plochy určené k zástavbě byla stanovena s ohledem na nedostačující kapacity veřejné infrastruktury.
10. Plochy podmíněné zpracováním územní studie jsou vymezeny.
11. Plochy podmíněné uzavřením plánovací smlouvy jsou vymezeny, včetně stanovení základního obsahu plánovacích smluv a lhůty pro jejich uzavření.
12. Návrh stanovuje podmínky pro umístování obnovitelných zdrojů energie v nezastavěném území.
13. Vymezení veřejně prospěšných staveb bylo prověřeno a uvedeno do souladu s novým stavebním zákonem, zejména s ohledem na zrušení předkupního práva.
14. Vymezení zastavitelných ploch navržených platným ÚP bylo prověřeno s ohledem na platná povolení záměrů a připravované záměry.
15. Podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití připouští realizaci přírodě blízkých opatření pro adaptaci území na změnu klimatu, změna č. 4 doplňuje koncepci územního plánu zejména o návrh opatření k posílení retenční schopnosti území, hospodaření se srážkovou vodou.
16. Změna č. 4 ÚP zachovává koncepci územního plánu, kterou zpřesňuje a doplňuje dle aktuálních potřeb obce a jejích obyvatel.

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Vyhodnocení požadavků zadání 1. – 16., včetně odůvodnění je uvedeno výše.

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není zpracováno, neboť odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje ve svých stanoviscích ke zprávě o uplatňování vyloučil významný vliv koncepce na území soustavy Natura 2000 a nepožadoval posouzení změny č. 4 z hlediska vlivů na životní prostředí.

Další požadavky

e) požadavky na zpracování změny územně plánovací dokumentace s prvky regulačního plánu

Změna č. 4 ÚP je zpracována s prvky regulačního plánu. Části územního plánu s prvky regulačního plánu jsou vymezeny ve výkrese základního členění území.

f) upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu změna územně plánovací dokumentace a jejího odůvodnění

Požadavky na obsah změny územního plánu jsou respektovány.

F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není zpracováno, neboť Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku č.j. 046182/2025/KUSK ze dne 7. 4. 2025 ke zprávě o uplatňování vyloučil významný vliv koncepce na území soustavy Natura 2000 a ve stanovisku č.j. 046105/2025/KUSK ze dne 16. 4. 2025 nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 4 ÚP na životní prostředí (tzv. SEA).

G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

(text bude doplněn po projednání změny územního plánu)

H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

(text bude doplněn po projednání změny územního plánu)

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3

Podkladem pro návrh změny č. 4 územního plánu Bašť (dále jen změna č. 4 ÚP) je Návrh zadání změny č. 4 územního plánu Bašť, které je součástí Zprávy o uplatňování schválené Zastupitelstvem obce Bašť. Návrh změny č. 4 ÚP vychází z úplného znění Územního plánu Bašť po vydané změně č. 3. Územní plán Bašť nabyl účinnosti dne 5. 5. 2016. Změna č. 1 územního plánu Bašť nabyla účinnosti dne 26. 9. 2018. Pořízení Změny č. 2 územního plánu Bašť nebylo dokončeno. Změna č. 3 územního plánu Bašť nabyla účinnosti dne 4. 7. 2023.

Dalšími východisky pro návrh změny č. 4 ÚP jsou zejména Politika územního rozvoje ČR (PÚR ČR), nadřazená územně plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK), Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.

Návrh změny č. 4 ÚP řeší tyto základní okruhy změn:

- 1) věcné změny územního plánu vyplývající ze zadání změny č. 4 ÚP Bašť a aktuálních potřeb obce;
- 2) uvedení územního plánu do souladu s platným zněním ZÚR SK;

3) převod územního plánu do jednotného standardu a do souladu s novým stavebním zákonem.

ad 1) Věcné změny územního plánu jsou podrobně odůvodněny v následujících kapitolách a týkají se zejména:

- a) aktualizace mapového podkladu a zastavěného území a s tím související převedení návrhových ploch nebo jejich částí, které byly zastavěny, do ploch stabilizovaných – Z.02, Z5, Z.34, Z.38, T.01, T.05;
- b) zpřesnění návrhových ploch vymezených v platném ÚP Bašť: T.04a, T.04b;
- c) zrušení zastavitelné plochy Z45 vymezené v platném ÚP Bašť;
- d) stanovení funkčního využití pozemků st. p. č. 59/2, parc. č. 401/3, 423/2, 423/3, 636, 423/1, 423/4, 424/6, 430, v k. ú. Bašť (zrušeného rozsudkem Krajského soudu čj. 50 A 6/2016-76), vymezení nové zastavitelné plochy Z.54 a nové plochy územní rezervy R.04;
- e) vymezení částí územního plánu s prvky regulačního plánu: U.01 – U.04;
- f) vymezení nových koridorů dopravní infrastruktury – CNU.01, CNU.02, CNU.03, CNU.04;
- g) zpřesnění a doplnění koncepce technické infrastruktury;
- h) zpřesnění a doplnění koncepce veřejných prostranství;
- i) zpřesnění a doplnění koncepce uspořádání krajiny, vymezení nového koridoru CNU.05;
- j) zpřesnění a doplnění podmínek pro využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, včetně společných ustanovení;
- k) stanovení podmínek pro umístování výroben energie z obnovitelných zdrojů;
- l) doplnění podmínek vyplývajících ze stanovisek dotčených orgánů;
- m) vymezení nových veřejně prospěšných staveb a opatření: VD.14 – VD.17, VN.01;
- n) zrušení veřejně prospěšných opatření VU1;
- o) vymezení ploch podmíněných uzavřením plánovací smlouvy;
- p) vymezení ploch podmíněných zpracováním územní studie;
- q) stanovení pořadí provádění změn v území.

ad 2) V souladu s platným zněním ZÚR Středočeského kraje byly provedeny tyto úpravy:

- a) zpřesnění vymezení koridorů dopravní infrastruktury D017, D201 (v ÚP dle jednotného standardu jako CNZ.D017, CNZ.D201), včetně vymezení veřejně prospěšných staveb VD.12, VD.13;
- b) vypuštění koridoru CNZ-E02, včetně veřejně prospěšné stavby VT20 pro nadzemní vedení 400 kV, které bylo realizováno.

ad 3) V rámci převodu územního plánu do jednotného standardu a zpřesnění územního plánu v souladu s novým stavebním zákonem a jeho prováděcí vyhláškou se jedná převážně o formální (technické) úpravy.

Úpravy vyplývající z požadavků nového stavebního zákona jsou následující:

- struktura textové části územního plánu dle přílohy č. 8 stavebního zákona;
- terminologie – např. plochy přestavby (P) jsou nově transformační plochy (T);
- zrušení předkupního práva a převedení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství s možností uplatnění předkupního práva do veřejně prospěšných staveb;
- označení ustanovení nového stavebního zákona;
- zpracování vybraných částí územního plánu dle jednotného standardu.

Požadavek na zpracování vybraných částí územně plánovací dokumentace, její změny a úplného znění v jednotném standardu (dále také standardizace) vyplývá z ustanovení § 59 stavebního zákona. Stan-

standardizace stanovuje způsob uspořádání digitálních dat, jednotnou terminologii a grafické vyjádření standardizovaných částí územního plánu v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. Standardizace územních plánů zajišťuje lepší srozumitelnost dokumentace, snazší rozhodování v území, koordinaci jednotlivých územně plánovacích dokumentací, snazší práci s daty a jejich využití. Úpravy spočívají ve formální změně označení záměrů, názvů a označení ploch s rozdílným způsobem využití a grafického vyjádření vybraných částí ÚP. Dle jednotného standardu byla upravena i označení výkresů tak, aby splnila požadavky elektronického kontrolního nástroje prokazujícího soulad dokumentace s jednotným standardem. U úprav spojených s převodem ÚP do jednotného standardu nedochází k věcným změnám koncepce územního rozvoje obce, podmínek stanovených pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, apod.

V odůvodnění jsou uvedeny pouze kapitoly územního plánu (výroku), které se změnou č. 4 mění.

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Aktualizace vymezení zastavěného území vychází z ustanovení § 116 stavebního zákona.

Na základě údajů z podkladové katastrální mapy a ortofotomapy řešeného území byly do zastavěného území doplněny zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území. Aktualizované zastavěné území je zobrazeno v grafické části změny č. 4 ÚP, ve výkrese Základního členění území a v Hlavním výkrese.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

2.1. Základní koncepce rozvoje území

Text územního plánu byl aktualizován v souladu s novým stavebním zákonem a jednotným standardem (plochy přestavby se mění na transformační plochy), s věcnou změnou návrhu územního plánu (vymezení koridoru pro tramvajovou trať, vymezení koridorů pro přestavbu místních komunikací a vypuštění koridoru pro vedení VVN, které bylo realizováno). Sběrný dvůr byl realizován a již ve změně č. 3 v grafické části převeden z návrhových ploch do stabilizovaných.

Zpřesnění základní koncepce doplněním staveb a opatření v krajině, jako je návrh účelových komunikací s doprovodnou zelení a dalších opatření, např. revitalizace vodních toků či vymezení suché nádrže, pro posílení ekologických a estetických funkcí krajiny a snížení ohrožení území (povodně, eroze, sucho, apod.), jsou již obsaženy v návrhu územního plánu a pouze doplněny mezi základní principy koncepce rozvoje území obce. Doplnění podmínky ochrany zemědělské a lesní půdy souvisí se zvýšenými požadavky na ochranu půdního fondu před záborů a zastavěním v souladu s platnými právními předpisy, s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona a prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle PÚR ČR a ZÚR SK.

2.2. Ochrana hodnot území

Dle jednotného standardu byly provedeny formální úpravy označení výkresů a záměrů (plocha přestavby P1 se mění na transformační plochu T.01).

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistická kompozice

Změna č. 4 ÚP zpřesňuje koncepci dle aktuálních potřeb na rozvoj území obce.

Návrh změny územního plánu je zpracován s prvky regulačního plánu. Všechny plochy, které jsou regulovány v podrobnosti regulačního plánu, jsou vymezeny ve výkrese základního členění území jako části územního plánu s prvky regulačního plánu U.01 – U.04. Podrobnější podmínky prostorového uspořádání zástavby jsou stanoveny zejména pro stabilizované a návrhové plochy OV – občanské vybavení veřejné, SC – smíšené obytné centrální, SM – smíšené obytné městské, HU – smíšené výrobní všeobecné v kapitole 6.2. Územního plánu, v podrobnosti podmínek regulačních plánů. Výčet prvků regulačního plánu, včetně jejich odůvodnění je uveden v kapitole L. Odůvodnění.

3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

3.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Dle jednotného standardu byly provedeny formální úpravy označení a názvů ploch s rozdílným způsobem využití dle převodní tabulky v kapitole 6.2. Odůvodnění.

3.2.2. Plochy dle významu

Dle nového jednotného standardu byla provedena formální úprava, kdy se pojem plochy přestavby mění na transformační plochy.

3.3. Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch

Dle jednotného standardu byly provedeny formální úpravy:

- názvů ploch s rozdílným způsobem využití dle převodní tabulky v kapitole 6.2. Odůvodnění,
- pojem a označení ploch přestavby P se mění na transformační plochy T (např. plocha P1 se mění na T.01, apod.)
- označení zastavitelných ploch (např. plocha Z1 se mění na Z.01, apod.)
- označení plochy územní rezervy R3 se mění na R.03.
- před jednociferné pořadové číslo byla přidána nula z důvodu přehlednějšího řazení ploch a atributů v systémech GIS

Dle současného stavu území bylo aktualizováno členění návrhových ploch na plochy, které jsou vymezeny v zastavěném území a plochy, které jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území.

V souvislosti s aktualizací mapového podkladu a zastavěného území byla provedena aktualizace návrhových ploch. Zastavitelné a transformační plochy nebo jejich části, které byly zastavěny, byly převedeny do ploch stabilizovaných. Jedná se o:

- celou plochu smíšenou obytnou městskou Z5
- části ploch občanského vybavení veřejného T.01 a smíšených obytných městských Z.02, Z.34, Z.38, T.05.

Změna č. 4 ÚP zpřesňuje označení transformačních ploch smíšených obytných městských T.04a a T.04b na severovýchodním okraji Bašti z těchto důvodů:

Původní návrhová plocha SO 19 byla vymezená v ÚP z roku 2016. Ve změně č. 1 byla zastavěná část plochy převedena z návrhové do stabilizované plochy a původní plocha byla rozdělena na dvě části

stále pod jedním označením SO 19 (v platném znění ÚP jako plocha P4). Ve změně č. 4 bylo provedeno pouze formální zpřesnění označení obou částí návrhové plochy v souladu s jednotným standardem na T.04a a T.04b, aby stejné označení nenesly dvě různé nesousedící plochy.

U zastavitelné plochy Z.48 je zpřesněno využití plochy nejen pro obratiště autobusů, ale také pro jiné veřejné prostranství dle aktuálních potřeb obce. Rozsah plochy se nemění.

Změna č. 4 ÚP vypouští zastavitelnou plochu občanského vybavení veřejného Z45 vymezenou v platném ÚP na jihozápadním okraji Bašti z těchto důvodů:

S ohledem na množství zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP a vymezení nové zastavitelné plochy Z.54, které vychází z požadavku zadání změny č. 4 ÚP Bašť, bylo navrženo zrušení plochy Z45. Vymezení plochy v ÚP z roku 2016 nevycházela z podnětu vlastníka a konkrétního záměru na využití území. Plocha nebyla od doby vydání ÚP v roce 2016 dosud ani částečně využita. Vymezení plochy bylo navrženo nevhodně z toho důvodu, že se nachází na nejcennějších zemědělských půdách 1. třídy ochrany, představuje srůstání zastavěných území, snížení prostupnosti krajiny a zvýšení její fragmentace, což je v rozporu s celostátními prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovenými v Politice územního rozvoje ČR. Platný ÚP vytváří podmínky pro dostatečný rozvoj občanského vybavení v obci i po zrušení plochy Z45. Vlastník parcel v ploše Z45 má možnost výstavby v rámci plochy Z.36, ve které je možné umístit také stavby a zařízení občanského vybavení.

Změna č. 4 ÚP vymezuje novou zastavitelnou plochu smíšenou obytnou městskou Z.54 na severozápadním okraji Bašti (lokality Na dlouhých) se zdůvodněním přijatého řešení:

Předmětem změny č. 4 ÚP bylo stanovit funkční využití pro pozemky st. p. č. 59/2, parc. č. 401/3, 423/2, 423/3, 636, 423/1, 423/4, 424/6, 430, v k. ú. Bašť, které bylo zrušené rozsudkem Krajského soudu čj. 50 A 6/2016-76. Na části předmětných pozemků, které se přimykají k zastavěnému území, navazují na strukturu zástavby, vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturu, nebo se na nich nachází nevyužívaný zemědělský areál, je navrženo vymezení nové zastavitelné plochy Z.54 v rozsahu 2,50 ha. Navržené řešení spolu s kompenzací (zrušení plochy Z45) zohledňuje ochranu zemědělské půdy (větší zábery v tuto chvíli již nejsou možné), omezení dalšího rozšiřování zástavby do krajiny a její fragmentaci v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými ve stavebním zákoně a prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovenými v PÚR ČR a ZÚR SK, a rovněž zohledňuje požadavek obce a jejích obyvatel na omezení dalšího územního rozvoje obce. V souladu s úkoly územního plánování stanovenými pro OB1 Metropolitní rozvojovou oblast Praha je třeba koordinovat územní rozvoj s důrazem na řešení problémů suburbanizace a nekoncepčního rozvoje, včetně odpovídající veřejné infrastruktury. Po roce 2000 došlo na území Bašti k překotnému rozvoji bydlení, který neodpovídal velikosti a významu obce v rámci sídelní struktury a rozvoji veřejné infrastruktury. Dle územně analytických podkladů Středočeského kraje patří Bašť v rámci celého Středočeského kraje k obcím s největším indexem vývoje obyvatel s velkým rozdílem oproti jiným obcím v kraji. Z těchto důvodů obec požaduje usměrnění a navržení postupného rozvoje území obce. Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav mezi problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci a potenciály území zařadily prudký rozvoj sídla a omezení nové obytné zástavby.

Vzhledem k nedostačujícím kapacitám veřejné infrastruktury v obci byla plocha Z.54 podobně jako jiné zastavitelné plochy zařazena do 2. a 3. etapy výstavby, kterou bude možné zahájit až po posílení kapacit vodovodní soustavy a čistírny odpadních vod. Podobně jako jiné rozsáhlé zastavitelné plochy, které budou vyžadovat komplexní řešení, včetně všech návazností a vnitřního členění území, je pod-

míněna zpracováním územní studie, která navrhne účelné uspořádání území, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu či návrh veřejných prostranství v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb.

Na plochu Z.54 vhodně navazuje vymezená rezerva R.04, jejíž odůvodnění je popsáno v kapitole 9. Na okraji rezervy R.04 je navržena liniová zeleň zl 10, která pomůže poměrně velké plochy pro bydlení začlenit z hlediska dálkových pohledů na obec, respektive umožnit nenásilný přechod zástavby do volné krajiny a zároveň umožní zachytávání případných přívalových srážek.

Pro transformační a zastavitelné plochy bylo stanoveno pořadí provádění změn v území (etapizace), které je podrobně odůvodněno v kapitole 12. Odůvodnění.

3.4. Systém sídelní zeleně

Dle jednotného standardu byly provedeny formální úpravy označení a názvů ploch s rozdílným způsobem využití dle převodní tabulky v kapitole 6.2. Odůvodnění, označení návrhových ploch (např. plocha Z50 se mění na Z.50).

Nově jsou vymezeny liniové prvky sídelní zeleně zl 10 a zl 11, odůvodněné v kapitole 5. Odůvodnění.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.1. Dopravní infrastruktura

4.1.1. Širší dopravní vztahy

Dle jednotného standardu byly provedeny formální úpravy označení koridorů (např. CNZ D017 se mění na CNZ.D017, apod.)

V souladu s platným zněním Zásad územního rozvoje Středočeského kraje byl vymezen a zpřesněn koridor CNZ.D017 přestavby silnice I/9 v úseku Zdiby – Byškovice, včetně úpravy MÚK Zdiby (+ 4 x MÚK). Vymezení koridoru bylo upraveno v rámci Aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (nabytí účinnosti dne 09. 11. 2023) na základě zpracované dokumentace pro jednotlivé úseky „I/9 Vedení silnice v úseku D8 (Zdiby) – Libiš“; koordinační studie (RAIN, 10/2013) a „I/9 – vedení silnice v úseku Libiš – Mělník“; koordinační studie (RAIN, 07/2015), pořizované ŘSD ČR. Studie v jednotlivých úsecích korigovaly především vedení a polohu trasy ve vztahu k přílehlým sídlům. Nově upravený koridor v úseku Zdiby – Předboj, jih je vymezen tak, že zahrnuje rozšíření pro možnou přestavbu nevyhovující MÚK Zdiby a umístění navrhovaných MÚK Líbeznice I a MÚK Líbeznice II.

Dle místních podmínek je koridor CNZ.D017 ve změně č. 4 zpřesněn pouze v místě navrhované mimoúrovňové křižovatky na křížení silnic I/9, II/244 a III/0085 tak, aby nezasahoval do stávajícího výrobního areálu st.p.č. 336 a 1249 na východním okraji k.ú. Bašť.

V souladu s platným zněním Zásad územního rozvoje Středočeského kraje byl vymezen koridor CNZ.D201 pro vysokorychlostní železniční trať (VRT) Praha – Lovosice/Litoměřice, úsek Praha – hranice kraje, v šířce 200 m. Územní vymezení koridoru bylo zpřesněno v rámci Aktualizace č. 10 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (nabytí účinnosti dne 09. 11. 2023) na základě zpracované „Studie proveditelnosti Nového železničního spojení Praha – Drážďany“ (12/2020). Úprava vedení koridoru v jižním úseku na přechodu z území hl. města Prahy na území Středočeského kraje byla vyvolána změnou zaústění VRT do železničního uzlu hl. m. Prahy a snahou maximálně respektovat zastavěná území sídel. Z toho vyplynulo zúžení koridoru na 200 m oproti šířce 600 m původně vymeze-

ného koridoru, oddálení od zastavěného území Bašti a 2 700 m dlouhý tunel kolem Hovorčovic, Líbeznic a Měšic.

Křížení trasy VRT s dalšími územními prvky:

Novým vymezením koridoru CNZ.D201 nedojde k dotčení prvků ÚSES – LBC.25 a LBK.26.

4.1.2. Silniční doprava

Dle jednotného standardu byla provedena pouze formální úprava názvu ploch s rozdílným způsobem využití dle převodní tabulky v kapitole 6.2. Odůvodnění.

4.1.3. Komunikační síť v sídle

Místní komunikace

Dle jednotného standardu byly provedeny formální úpravy označení zastavitelných ploch (např. plocha Z46 se mění na Z.46).

U navržené místní komunikace km 2 bylo opraveno nesprávné označení zastavitelné plochy v platném ÚP, kterou bude místní komunikace km 2 obsluhovat, a to je plocha Z.40.

Změna č. 4 vymezuje koridory CNU.02 a CNU.03 pro přestavbu vybraných úseků místních komunikací a vybudování chodníků, které zajistí zlepšení podmínek dopravního zpřístupnění a obsluhy území a zvýšenou bezpečnost každodenní docházky obyvatel obce mimo průjezdné komunikace. Koridor CNU.02 je vymezen pro přestavbu místní komunikace a vybudování nového chodníku (ul. K Lesu). Koridor CNU.03 je vymezen pro přestavbu místní komunikace (ul. K Vodárně). Návrh vychází ze zadání změny č. 4 ÚP Bašť a rovněž ze Strategického plánu rozvoje obce Bašť 2024 – 2034.

Pěší komunikace

Dle aktuálních potřeb obce se vymezuje nová pěší komunikace kp 10 propojující ul. Hlavní, Beckov a naučnou stezku Beckov, která zvyšuje využívání krajiny pro každodenní rekreaci obyvatel obce.

Změna č. 4 navrhuje minimální šířky (maxima nejsou stanovena) pěších komunikací kp 1 – kp 9 v souladu s místními podmínkami, které zajistí prostupnost zastavěného území pro pěší a realizaci pěších komunikací s doprovodnou zelení a místy pro odpočinek s lavičkami v okrajových částech sídla pro každodenní rekreaci obyvatel obce.

Pro zvýšení bezpečnosti každodenní docházky obyvatel obce mimo silnici III. třídy (ul. Mělnická) změna č. 4 vymezuje koridor CNU.04 pro umístění chodníku směrem od centra obce k autobusové zastávce Měšická. Návrh vychází ze zadání změny č. 4 ÚP Bašť a rovněž ze Strategického plánu rozvoje obce Bašť 2024 – 2034.

4.1.4. Veřejná doprava

Dle jednotného standardu byla provedena formální úprava označení zastavitelné plochy (plocha Z48 se mění na Z.48).

Dle podnětu Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje na pořízení změny územního plánu byl vymezen koridor CNU.01 pro tramvajovou trať Sedlec – Odolena Voda. Jedná se o II. etapu záměru, který navazuje na koridor I. etapy tramvajové trati Praha (Kobylice) – Zdiby, končící terminálem Sedlec, který je vymezen v platném znění ZÚR Středočeského kraje. V rámci II. etapy je navrženo

umístění dvoukolejného koridoru tramvajové trati na většině jeho trasy. Na území obce Bašť je cca 1 km dlouhý úsek, kde je trať vedena jednokolejně podél stávající komunikace K Beckovu. Osa koleje, jež byla podkladem pro vymezení koridoru, byla převzata z podkladu „Tramvajová trať Kobyličky – Zdiby: propojení terminálu Sedlec – Odolena Voda, část Technická studie“, datum 10/2024, autor PD: Pragoprojekt a. s., Dipro, spol. s.r.o.

Cílem navrhované tramvajové trati je zlepšení dopravní dostupnosti v okolí Prahy, zajištění přímého kolejového spojení na síť metra (trasa C – Kobyličky) a nabídky veřejné hromadné dopravy s vyšším cestovním komfortem oproti současnému stavu obsluhy autobusovou dopravou. Zároveň přesměrováním části dopravy z individuální automobilové dopravy se uleví stávajícím přetíženým pozemním komunikacím.

4.1.5. Doprava v klidu a dopravní vybavenost

Parkování vozidel

Podmínky pro parkování vozidel jsou upraveny dle platných právních předpisů a odůvodněné v kapitole 6.1. v části B1) písm. e).

4.1.6. Cyklistická a cykloturistická doprava

V souladu se schválenou dokumentací „Koncepce rozvoje cyklistiky ve Středočeském kraji na období 2024 – 2030“ (Středočeský kraj, 05/2024) a zajištění návaznosti na záměr sousední obce Předboj je vymezena nová cyklotrasa ke 6 Předboj – Bašť po účelové komunikaci z ul. Do Polí.

4.2. Technická infrastruktura

4.2.1. Zásobování pitnou vodou

Odůvodnění je společné pro koncepci zásobování pitnou vodou a koncepci kanalizace a čištění odpadních vod a uvedené níže v kapitole 4.2.2.

4.2.2. Kanalizace a čištění odpadních vod

Koncepce zásobování pitnou vodou a koncepce odvádění a likvidace odpadních vod stanovené v platném ÚP zůstávají zachovány, pouze dochází k jejich zpřesnění a zajištění jednoznačnosti územního plánu. Došlo také ke zpřesnění názvosloví („dešťové vody“ jsou nahrazeny termínem „srážkové vody“), které vychází z vodního zákona a oborových norem.

V souladu se zákonem o vodách, s prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle PÚR ČR a ZÚR SK a v souladu se stanovisky dotčených orgánů ke zprávě o uplatňování:

- budou všechny návrhové plochy napojeny na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci zakončenou čistírnou odpadních vod,
- je zpřesněna koncepce hospodaření se srážkovými vodami
- doplněno zásobování vodou k hasebním účelům

Ve výčtu ploch, které budou napojeny na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci jsou ponechány pouze zastavitelné a transformační plochy a vypuštěny plochy územních rezerv, jejichž převedení z územní rezervy do návrhu se bude teprve prověřovat v některé z budoucích změn ÚP.

V souvislosti se změnou klimatu a zařazením území obce do SOB9 Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem a zmírněním negativních dopadů sucha a nedostatku

vody se nepřipouští budování nových studen pro zálivku, napouštění bazénů, apod. Využití stávajících, řádně povolených a užívaných studní nemůže být a ani není touto změnou nijak omezováno. Obec má zájem na ochraně pitné vody, proto je kladen větší důraz na akumulaci a využití srážkových vod pro zálivku, přebytky budou vsakovány na pozemku stavby. Pouze pokud bude prokázáno, že podmínky pro vsakování na pozemku jsou silně nevyhovující (hydrogeologickým posudkem), může být od vsakování upuštěno. V každém případě je třeba postupovat dle vodního zákona a nevsáknuté srážkové vody vypouštět do kanalizace se zpomaleným odtokem.

4.2.4. Zásobování elektrickou energií

Koncepce stanovená v platném ÚP zůstává zachována.

V souladu s platným zněním Zásad územního rozvoje Středočeského kraje byl vypuštěn koridor CNZ-E02 vedení 400 kV - TR Výškov - TR Čechy Střed z důvodu realizace záměru. Vedení je zobrazeno jako stav v koordinačním výkrese.

4.2.7. Nakládání s odpady

Dochází pouze ke zpřesnění koncepce v souladu se současným stavem v území, kdy odpad může být odvážen odbornou firmou mimo řešené území nejen na skládku, ale i do spalovny, či k dalšímu využití.

4.2.8. Produktovody a ropovody

Dle jednotného standardu byla provedena pouze formální úprava označení koridoru (koridor CNZ-R01 se mění na CNZ.R01).

4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Byly provedeny pouze formální úpravy označení návrhových ploch dle jednotného standardu a doplnění stávajícího občanského vybavení obce.

4.4. Veřejná prostranství

Dle jednotného standardu byly provedeny formální úpravy názvů ploch s rozdílným způsobem využití dle převodní tabulky v kapitole 6.2. Odůvodnění a označení návrhových ploch (např. plocha Z46 se mění na Z.46, apod.).

V souladu s aktuálními potřebami na rozvoj území obce, s návrhem opatření na změny klimatu a problémy se suchem a tepelnými ostrovy byla doplněna podmínka pro navrhování nových veřejných prostranství s dostatečně širokými uličními prostory, které zajistí vysazování sídelní zeleně, zejména stromové výsadby, které budou zlepšovat mikroklima v sídle, hospodaření se srážkovými vodami a budou plnit také roli estetickou.

V souladu s § 17 odst. 5 a § 20 odst. 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb. a v souladu s prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle PÚR ČR a ZÚR SK je stanovena podmínka pro navrhování dostatečných ploch veřejných prostranství s převahou veřejné zeleně v plochách smíšených obytných a občanského vybavení většího rozsahu.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny

V souladu se Zprávou o uplatňování a s Územní studií krajiny ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav byly zpřesněny základní principy koncepce uspořádání krajiny.

5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

5.2.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Dle jednotného standardu byly provedeny pouze formální úpravy názvů ploch s rozdílným způsobem využití dle převodní tabulky v kapitole 6.2. Odůvodnění.

5.3. Územní systém ekologické stability

Vymezení prvků ÚSES zůstává beze změny. Prvky na regionální úrovni jsou v platném ÚP vymezeny dle platného znění ZÚR Středočeského kraje.

V souladu s jednotným standardem byly provedeny pouze formální úpravy označení prvků ÚSES (např. označení prvku RBC 1854 se mění na RBC.1854, apod.). Zároveň se mění členění prvků ÚSES, kdy označení „funkční“ se dle jednotného standardu nahrazuje označením „stav“ a označení „nefunkční“/„navržený“/„k založení“ se nahrazuje označením „návrh“.

5.4. Plochy změn v krajině

5.4.1. Plochy změn v krajině pro založení prvků ÚSES

Vymezení ploch změn v krajině zůstává beze změny. Dle jednotného standardu jsou provedeny pouze formální úpravy označení ploch změn v krajině (např. označení plochy K1 se mění na K.01, apod.) a označení prvků ÚSES (např. označení prvku LBC 25 se mění na LBC.25, apod.).

5.4.3. Plošné a liniové prvky krajinné zeleně

V souvislosti s vymezením zastavitelné plochy Z.54 na severozápadním okraji Bašti a vypuštěním zastavitelné plochy Z45 na jihozápadním okraji sídla byly doplněny prvky liniové zeleně zl 10 a zl 11 s cílem oddělení rozvojových ploch od orné půdy a začlenění urbanizovaného území do krajiny v souladu s koncepcí platného ÚP a navrhovanými opatřeními v Územní studii krajiny ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.

5.5. Opatření proti povodním a jiným živelním pohromám

Odůvodnění je společné pro koncepci Opatření proti povodním a jiným živelním pohromám a koncepci Zvyšování retenční schopnosti území a uvedené níže v kapitole 5.6.

5.6. Zvyšování retenční schopnosti území

V souladu se Zprávou o uplatňování a zařazením území obce Bašť do SOB9 Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem dle Politiky územního rozvoje ČR, byla doplněna koncepce uspořádání krajiny o návrh opatření proti povodním a jiným živelním pohromám a zvyšování retenční schopnosti území.

V souladu s ÚSK ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a Plánem dílčího povodí Horního a středního Labe byl v povodí kritického bodu vymezen koridor CNU.05 pro suchou retenční nádrž na Zlonínském potoce s cílem ochránit zastavěné území před povodněmi z přívalových srážek. Na Zlonínském potoce byl na hranici zastavěného území stanoven kritický bod, který byl z hlediska zvýšeného nebezpečí povodní z přívalových srážek vyhodnocen jako potenciálně rizikový pro níže ležící zástavbu sídla.

Z důvodu omezení účinků povodní z přívalových srážek a ochrany zastavěného území jsou stanovena opatření:

- a) omezit účinky přívalových srážek vhodným způsobem obhospodařování zemědělských půd;
- b) zlepšovat podmínky pro retenci vody v krajině;
- c) zakládat plochy zeleně v polohách zajišťujících ochranu zastavěných a zastavitelných ploch před účinky přívalových srážek.

Ad a) účinky přívalových srážek lze omezovat např. pásovým střídáním pěstovaných plodin, orbou po vrstevnicích nebo s malým odklonem, výsev ochranné podplodiny v pásech a meziřadích (setí s podplodinou) apod.

Ad b) zlepšení podmínek pro retenci vody v krajině lze dosáhnout revitalizací vodních toků, zvyšováním rozlohy ploch mimolesní krajinné zeleně apod.

Ad c) zakládání ploch zeleně v okrajových částech obce s cílem zamezení či zpomalení přívalových srážek.

Územní plán stanovuje opatření (ve volné krajině i urbanizovaném území) za účelem zvyšování retenční schopnosti území a ochrany kvality vod v reakci na problémy sucha v krajině a jako přírodě blízká adaptační opatření na změny klimatu. Společným cílem všech navrhovaných opatření je zadržet vodu v krajině přírodě blízkým způsobem (zvýšení rozsahu ploch s vegetačním krytem, zvýšení hustoty přirozených vodních toků, zřizováním vodních ploch v krajině a omezení rozsahu zpevněných ploch).

6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

6.1. Společná ustanovení

V souladu se Zprávou o uplatňování územního plánu Baš' a s požadavky obce byly doplněny podmínky pro vybrané plochy s rozdílným způsobem využití.

V souvislosti s tím byly doplněny a zpřesněny definice pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech.

Změna č. 4 stanovuje podmínky pro umístování fotovoltaických elektráren v nezastavěném území, které jsou odůvodněny níže.

Maximální zastavěná plocha stavby (jednoho objektu) pro obchod, výrobu a skladování jsou stanoveny v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole 6.2.

V souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb. jsou zpřesněny pojmy týkající se parkovacích stání, kdy pro dřívější pojem odstavná a parkovací stání se již používá jen pojem parkovací stání (odstavná stání jsou nově dlouhodobá parkovací stání a parkovací stání jsou nově krátkodobá parkovací stání).

Střety s limity využití území byly zpřesněny a doplněny dle stanovisek dotčených orgánů ke Zprávě o uplatňování.

Ložiska nerostných surovin

Na území obce Bašť se nevyskytují žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Na západním okraji území obce jsou evidovány tři plochy ložiska nevyhrazeného nerostu – šterkopísků č. 5031400 Klíčany, která byla v minulosti povrchově těžena. Ložiska jsou územním plánem respektována dle požadavků MPO, není umožněno jejich znehodnocení či zastavení. Ložiska byla nově zobrazena v koordinačním výkrese. Podmínky pro těžbu nejsou touto změnou měněny a nejsou předmětem této změny.

Pásmo při správě toku

V souladu s § 49 vodního zákona a stanoviskem vodoprávního úřadu ke zprávě o uplatňování je zpřesněn rozsah manipulačního pásma podél drobných vodních toků.

Zvláštní zájmy ministerstva obrany

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- OP RLP – Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (§ 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

Ochranná pásma letišť

Řešené území se nachází v ochranném pásmu (OP) veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně (OP se zákazem laserových zařízení sektor B) a v OP neveřejného mezinárodního letiště Praha/Vodochody (OP s výškovým omezením staveb, OP s omezením staveb vzdušného vedení VN a VVN, OP vnější ornitologické, OP proti nebezpečným a klamavým světlům, OP se zákazem laserových zařízení — sektor A).

V zastavitelných plochách smíšených obytných jsou nově vyloučeny trojdomy, řadové domy a bytové domy s odůvodněním uvedeným níže.

Podmínka pro nové stavby na místě odstraněných staveb, přestavby stávajících staveb nebo v případě změn staveb před dokončením ve stabilizovaných plochách, které nesplňují podmínky prostorového uspořádání stanovené v ÚP je navržena tak, aby nedocházelo k dalšímu zhoršování podmínek v území. Např. pokud je v ÚP pro plochy SM stanovena max. výška staveb 8,5 m a stavebník by chtěl zvýšit stávající dům výšky 9 m na 10 m, tak to nelze, ale regulace umožňuje pouze nezbytné technické zvýšení např. při rekonstrukci a zateplení střechy.

Opatření pro omezení účinků přívalových srážek byla do návrhu územního plánu doplněna v souladu se Zprávou o uplatňování a Územní studií krajiny ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav (viz odůvodnění v kapitole 5).

Změna č. 4 stanovuje podmínky pro umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie v nezastavěném území.

Výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (OZE) jsou dle ustanovení § 10 odst. 1 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, součástí veřejné technické infrastruktury, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu. Jedná se o plošně nebo výškově významné stavby, které by svým charakterem a neregulovanou velikostí mohly narušit klimatické podmínky území, přírodní, krajinné a kulturně historické hodnoty území a charakter území, který představuje pohledově otevřená, rovinná zemědělská krajina s mírnými zalesněnými pahorky Beckov a Mích bez přítomnosti plošně a objemově významných staveb, se sídlem příměstského charakteru, členěná Zlonínským potokem a cestní sítí s doprovodnou zelení.

Na základě závazků ČR a naplňování směrnic o podpoře využívání energie z obnovitelných zdrojů územní plán umožňuje umístování fotovoltaických elektráren (FVE) v nezastavěném území, ale pouze při splnění daných podmínek, které usměrní rozvoj FVE a předejde se tak překotnému rozvoji těchto staveb a zařízení ve správním území obce Bašť. Pro účely regulace v tomto ÚP jsou mezi fotovoltaické elektrárny zahrnuty i speciální případy – tzv. agrivoltaiky (AGV). Regulace klasických FVE i AGV je shodná, neboť dopady obou typů výroben na okolí jsou v zásadě stejné. Podmínky byly stanoveny tak, aby FVE co nejméně narušily přírodní kvality, nenarušovaly pohledy na krajinu a sídlo a neumožňovaly umístování v těsné blízkosti obytného území, nerušily tak pohodu bydlení a eliminovaly např. odlesky ze skleněných panelů fotovoltaických elektráren či přehřívání vzduchu směrem k obytným plochám. Minimální separace FVE a obytných ploch 250 m je považována za ještě dostatečnou k naplnění vytčené cíle a koordinaci konfliktních zájmů v území.

Z výzkumů a měření vyplývá, že povrch fotovoltaických panelů se v létě výrazně zahřívá vůči okolním přírodním biotopům a plochy FVE způsobují vznik tepelného ostrova. Od rozpálených povrchů výrobní se přehřívá okolní vzduch, ten prudce stoupá a strhává s sebou vlhčí vzduch z okolí, který je vysokými vzdušnými proudy odváděn mimo lokalitu. Dochází tak k vysušování místního klimatu a dalšímu prohlubování negativních důsledků sucha. Jako nejvhodnější kompenzace ploch FVE v oblastech se zvýšeným rizikem sucha se jeví zakládat mokřady, zadržovat vodu a vysazovat

v blízkosti ploch FVE vzrostlou vegetací, zejména stromy o dostatečné ploše, která bude působit jako přirozená klimatizace, pomůže udržet vodu v krajině a bude schopná tlumit největší teplotní extrémy. Zásadní je udržet funkční malý oběh vody v krajině, k čemuž vzrostlé stromy velmi přispívají. Díky evapotranspiraci dochází za působení slunečního záření k přeměně vody na vzdušnou vlhkost (skupenská přeměna) a tím vázání velkého množství latentního tepla, které se pak neprojeví nadměrným ohříváním krajiny. Problematiku koloběhu vody a energie v krajině podrobně a srozumitelně popisuje volně přístupná publikace *Pokorný et al, 2021: Slunce – voda – rostliny - klima*, ke stažení zde: <https://enki.cz/pokorny-et-al-2021-slunce-voda-rostliny/>. Z těchto důvodů byla stanovena podmínka o vysazování minimální plochy vzrostlé zeleně okolo FVE. Plocha vegetace byla kvantifikována tak, aby její účinky ještě vedly k zamýšlenému cíli, menší plochy vegetace by totiž již dostatečně nekompenzovaly tepelný ostrov.

Územní plán stanovuje plochy, kde nelze umisťovat FVE. Jedná se o plochy, kde převažuje jiný veřejný zájem, konkrétně ochrany přírodních, krajinných a kulturních hodnot, nad veřejným zájmem výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie.

Stanovení ploch nezastavěného území, ve kterých je umožněno umisťování FVE za uvedených podmínek, neznamená automatický nárok na povolení záměru. Jednotlivé záměry musí být v navazujícím řízení stavebním či energetickým úřadem individuálně posouzeny.

6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch

Změnou č. 4 ÚP dochází k formálním úpravám označení návrhových ploch, označení a názvů ploch s rozdílným způsobem využití, které vyplývají z převodu územního plánu do jednotného standardu dle následující převodní tabulky:

Platný ÚP Bašť	Změna č. 4 ÚP Bašť (jednotný standard dle vyhl. 157/2024 Sb.)
Občanské vybavení veřejné (OV)	Občanské vybavení veřejné (OV)
Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)	Veřejná prostranství všeobecná (PU)
Veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ)	Zeleň parková a parkově upravená (ZP)
Smišené obytné plochy - centrální (SC) a městské (SM)	Smišené obytné centrální (SC) a smíšené obytné městské (SM)
Dopravní infrastruktura - doprava silniční (DS)	Doprava silniční (DS)
Dopravní infrastruktura - doprava drážní (DD)	Doprava drážní (DD)
Technická infrastruktura (TE – energetika, TO – nakládání s odpady, TS – spoje, elektronické komunikace, TW – vodní hospodářství)	Plochy technické infrastruktury (TE – energetika, TO – nakládání s odpady, TS - elektronické komunikace, TW – vodní hospodářství)
Výroba a skladování - výroba zemědělská a lesnická (VZ)	vypouští se
Smišené výrobní plochy – výroba a služby (HS)	Smišené výrobní všeobecné (HU)
Vodní plochy a toky (WT)	Vodní a vodních toků (WT)
Plochy zemědělské (AZ)	Zemědělské všeobecné (AU)
Plochy lesní (LE)	Lesní všeobecné (LU)
Plochy přírodní (NP)	Přírodní všeobecné (NU)
Plochy smíšené nezastavěného území (MN)	Smišené krajinné všeobecné (MU)

Změna č. 4 zpřesňuje a doplňuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s požadavky uvedenými v zadání změny č. 4 ÚP Bašť, současným stavem území, s potřebami obce na udržitelný rozvoj území a zajištěním jednoznačnosti podmínek.

Podmínky prostorového uspořádání jsou zpřesněny a doplněny s cílem zachovat hodnotné urbanistické a architektonické znaky zástavby a doplňovat je hmotově vhodnými stavbami, které odpovídají prostředí sídla a okolnímu krajinnému zázemí obce. Stanovené hodnoty vychází z podmínek v území zjištěných z mapových podkladů a terénních průzkumů.

Pojem „zastavěná plocha pozemku“ byl z důvodu zajištění jednoznačnosti ÚP upraven na „zastavěnou plochu budovami“ v souladu s definicí uvedenou v ÚP, která se od pojmu „zastavěná plocha pozemku“, definovanému ve stavebním zákoně, liší.

Maximální zastavěná plocha jednoho objektu je stanovena u ploch OV – občanské vybavení veřejné a HU – smíšené výrobní všeobecné z důvodu zapojení nových budov do stávající zástavby a okolní krajiny a zajištění přiměřeného měřítka nových budov ve vztahu k zástavbě sídla. Konkrétní hodnoty pro obchod a služby v plochách OV vychází z velikosti stávajících staveb v podobně velkých sídlech v okolí, v plochách HU vychází z velikosti stávající výrobní zástavby na území obce.

V plochách, kde je umožněno umístování staveb pro přechodné ubytování byly do nepřijatelného využití doplněny ubytovny pro pracovníky (definované v kapitole 6.1. části A1) územního plánu) s cílem vyloučit problémové typy ubytování, ale zároveň připustit neproblémová turistická zařízení; snahou je zamezit obcházení regulace.

V plochách OV byly zpřesněny podmínky intenzity využití pozemků (max. zastavěná plocha pozemku, min. plocha zeleně) a max. výšky zástavby (definované v kapitole 6.1. části A1) stanovené zvláště pro veřejnou vybavenost, komerční vybavenost, plochy pro sport a specifickou plochu T.01 určenou pro přestavbu bývalého panského hospodářského dvora v centru obce. Stanovené podmínky vychází ze současného stavu území a připravovaných záměrů.

S ohledem na překotný rozvoj obytné zástavby v obci v posledních dvaceti letech, omezenou kapacitu veřejné infrastruktury a zajištění kvalitního obytného prostředí, v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona, s prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle PÚR ČR a ZÚR SK, je požadavkem obce usměrnit další územní rozvoj obce. Z toho důvodu je v plochách smíšených obytných (SC, SM) umožněna pouze výstavba rodinných domů a dvojdomů se stanoveným max. počtem bytů, stanovena minimální výměra pozemků pro rodinné domy s 1 – 2 byty a pro dvojdomy (s 1 bytem v každé části, resp. celkem se 2 byty) s cílem zajistit přiměřenou hustotu zástavby, nároky na parkování a odstavení vozidel na vlastním pozemku a zamezit špatné praxi maximální výtěžnosti pozemků. Minimální výměry parcel byly stanoveny s přihlédnutím k podrobné analýze stávajícího stavu, s cílem do budoucna vyloučit excesy v podobě přílišného nahuštění a vytvořit podmínky pro optimální a kvalitní rozvoj sídla a jeho hustoty. Intenzita využití pozemků (min. plocha zeleně) je zpřesněna s ohledem na současný stav území a zejména na zvýšené požadavky na hospodaření se srážkovou vodou, na mikroklima v sídlech související se změnou klimatu, problémy se suchem, přehříváním zastavěných území a rovněž s požadavky, které vyplývají ze zařazení území obce do SOB9 Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem dle PÚR ČR.

Zpřesnění max. výšky zástavby (definované v kapitole 6.1. části A1) v plochách SC, SM vychází ze stavu území, kdy převažující výška stávající zástavby, zjištěné v rámci digitálních leteckých skenů území, je do 8,5 m a dvou nadzemních podlaží. Výjimky tvoří zejména původní zástavba v centrální části Bašti a Baštěku. Důvodem je zachování a nenarušení stávající výškové hladiny, měřítka obytné zástavby sídla a ochrana obrazu sídla v krajině, zejména z dálkových pohledů.

Změna č. 4 ÚP je zpracována s prvky regulačního plánu, které umožňují stanovení podrobnějších podmínek pro prostorové uspořádání zástavby (umístění staveb na pozemku, odstupy staveb, výška a charakter oplocení, max. počet bytů a lůžek, apod.). Výčet prvků regulačního plánu je uveden a odůvodněn v kapitole L.

Z návrhu územního plánu se vypouští plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ), které byly vymezeny na ploše bývalého zemědělského areálu v severozápadní části Baštěku, která je v návrhu změny č. 4 součástí vymezené zastavitelné plochy SM – smíšené obytné městské (Z.54).

V plochách HU – smíšených výrobních všeobecných je z důvodu jednoznačnosti podmínek zpřesněno hlavní využití území s cílem zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení v navazujících stávajících a navrhovaných plochách smíšených obytných. Zpřesnění podmínečně přípustného využití pro doplňkové bydlení a stanovení max. zastavěné plochy jedné stavby jsou odůvodněny výše. Stanovení max. výšky zástavby v metrech, která vychází z výšky stávající výrobní zástavby, je pro regulaci výrobní převážně halové zástavby o jednom nadzemním podlaží vhodnější pro zajištění přiměřeného měřítka nových budov ve vztahu k zástavbě sídla a zapojení nových budov do stávající zástavby a okolní krajiny.

U ploch v nezastavěném území, a to WT – vodní a vodních toků, AU – zemědělské všeobecné, LU – lesní všeobecné, NU – přírodní všeobecné a MU – smíšené krajinné všeobecné jsou zpřesněny dle § 122 nového stavebního zákona. Vyloučení vyjmenovaných druhů staveb a zařízení v souladu s ustanovením § 122 stavebního zákona je navrženo zejména z hlediska veřejného zájmu na ochranu a rozvoj hodnot území a krajinného rázu před nekoordinovanou a nekoncepčně realizovanou stavební nebo jinou činností. Z hlediska ochrany přírodních hodnot území je třeba respektovat zejména ochranu zemědělské půdy (zejm. nejkvalitnější půdy 1. a 2. třídy ochrany), lesní půdy, významných krajinných prvků, prvků územního systému ekologické stability a přírodních biotopů dle mapování AOPK ČR. Z hlediska ochrany krajinných hodnot území je třeba předejít narušení obrazu krajiny a pozitivních charakteristik krajinného rázu území, snížení migrační propustnosti území pro člověka a volně žijící živočichy. Případné budoucí požadavky na umístění předmětných staveb je třeba řešit změnou územního plánu, která případné záměry prověří z hlediska všech zájmů v území.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

Dle jednotného standardu byly provedeny formální úpravy označení veřejně prospěšných staveb a opatření vložením tečky a případně 0 za označení VD, VT a VU (např. označení VD1 se mění na VD.01, apod.), označení návrhových ploch a koridorů.

Nově jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby VD.14 – VD.17. Veřejně prospěšná stavba VD.14 pro tramvajovou trať Sedlec – Odolena Voda je vymezena ve veřejném zájmu z důvodu zlepšení dopravního propojení obcí s hlavním městem Praha a posílení ekologicky šetrné hromadné dopravy při každodenní dojížděcí za prací a občanským vybavením. Veřejně prospěšné stavby VD.15 – VD.17 pro přestavbu místních komunikací a vybudování chodníků zajistí zlepšení podmínek dopravního zpřístupnění a obsluhy území a zvýšenou bezpečnost každodenní docházky obyvatel obce mimo průjezdné komunikace. Záměry vychází z potřeb obce na rozvoj veřejné infrastruktury. Veřejná infrastruktura, kam mj. spadá i dopravní infrastruktura, je dle ustanovení § 10 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zřizována a provozována ve veřejném zájmu. Veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu jsou z důvodu ochrany území pro budoucí lokalizaci záměru a možnost umístit záměr v optimální poloze vymezeny ve větším rozsahu, než budou finální rozměry staveb. Samotná stavba

komunikace nebo trati bude mít ve skutečnosti menší prostorové nároky na území. Šířky koridorů byly zároveň voleny tak, aby při zamýšleném účelu co nejméně zasahovaly do pozemků jednotlivých vlastníků a co nejméně je omezovaly, avšak zároveň umožňovaly určitou flexibilitu při následném projektování, projednávání a umístování konkrétní stavby.

V souladu s platným zněním Zásad územního rozvoje Středočeského kraje byla vypuštěna veřejně prospěšná stavba VT20 pro vedení 400 kV v úseku TR Výškov - TR Čechy Střed z důvodu dokončené realizace záměru.

V souladu s novým stavebním zákonem došlo ke zrušení vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství s možností uplatnění předkupního práva (zrušení kapitoly „8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo“ v územním plánu) a jejich převedení do veřejně prospěšných staveb, které jsou dle nového stavebního zákona pouze s možností vyvlastnění. Veřejně prospěšné stavby občanského vybavení PO20, PO21, PO24 a PO25 jsou nově označeny jako VO.20, VO.21, VO.24 a VO.25. Veřejná prostranství PP3 a PP4 jsou nově označena jako VP.03 a VP.04. Vymezení veřejně prospěšných staveb umožní i snazší povolování a financování záměrů, např. formou dotací.

Nově je v souladu s Plánem dílčího povodí Horního a středního Labe a ÚSK ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav vymezeno veřejně prospěšné opatření sloužící ke snižování nebezpečí v území VN.01 pro suchou retenční nádrž na Zlonínském potoce z důvodu ochrany zastavěného území před povodněmi z přívalových srážek.

Veřejně prospěšná opatření VU1 pro regionální prvky ÚSES byla vypuštěna v souladu s jednotným standardem, kdy se veřejně prospěšná opatření vymezují pro založení prvků ÚSES, tj. prvků ÚSES nefunkčních, vymezených jako návrh. Z toho důvodu byly z veřejně prospěšných opatření vyřazeny funkční prvky ÚSES vymezené jako stav.

8. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Text je upraven v souladu s novým stavebním zákonem.

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Dle jednotného standardu je provedena formální úprava označení plochy územní rezervy (označení R3 se mění na R.03).

Změna č. 4 ÚP vymezuje novou plochu územní rezervy R.04 a stanovuje podmínky, které bude třeba splnit pro převedení územní rezervy do návrhové plochy smíšené obytné městské. Územní rezerva R.04 je vymezena na části pozemků zrušených rozsudkem Krajského soudu čj. 50 A 6/2016-76, v návaznosti na nově vymezenou zastavitelnou plochu Z.54.

Rezerva R.04 o ploše cca 2,5 ha je vymezena s ohledem na budoucí zábory ZPF i ochranu krajinného rázu. Svah na západ od vymezené plochy R.04 začíná výrazněji stoupat ke kótě 254,2 m n. m. a větší rozvoj zástavby za hranice plochy R.04 by již představoval nevhodný zásah do volné malebně zvládnuté krajiny rámované velkým lesním celkem kolem vrchu Mích. Pohledy na zalesněný vrch Mích vymezuje Územní studie krajiny ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav jako krajinnou hodnotu, kterou je třeba chránit. Další rozšiřování rezervy R.04 bylo sice zvažováno, ale kvůli ochraně krajinného rázu k němu již nebylo přistoupeno.

Z jihu vymezení plochy R.04 respektuje návrh koridoru CNU.05 pro suchou retenční nádrž na Zlonínském potoce, který je vymezen v souladu s Územní studií krajiny ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a Plánem dílčího povodí Horního a středního Labe na ochranu zastavěného území před povodněmi z přívalových srážek. Mezi rezervou R.04 a suchým poldrem je navržena minimální nezbytný prostor jako volný průchod do krajiny a ochrana funkce navržené nádrže.

V rámci rovného zacházení se všemi stavebníky ve srovnatelných okrajových podmínkách došlo i k úpravě dosavadních podmínek pro případné budoucí využití plochy rezervy R.03 tak, aby tyto podmínky byly srovnatelné s požadavky na rezervu R.04 a vedly k vytčeným cílům, stanoveným urbanistickou koncepcí.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU

V souladu se zadáním změny č. 4 ÚP Bašť jsou nově vymezeny plochy PS.01 – PS.06 podmíněné uzavřením plánovací smlouvy. Jedná se o rozsáhlé zastavitelné plochy, které představují větší nároky na investice do dopravní a technické, či jiné veřejné infrastruktury, pro jejichž zajištění je legitimní požadovat ze strany obce po stavebnících příspěvky, respektive ze strany stavebníků součinnost po obci. Rozvoj většího rozsahu je vhodné řešit s ohledem na soukromé i veřejné zájmy za oboustranně výhodných podmínek zakotvených ve smlouvě, která pro obě strany představuje určitou záruku kvalitního výsledku a předvídatelnost.

11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Vymezení ploch, které jsou podmíněny zpracováním územní studie, vychází ze zadání změny č. 4 ÚP Bašť a požadavku obce. Změna č. 4 navrhuje podrobné řešení zastavitelných obytných ploch většího rozsahu či pro rozsáhlé plochy občanského vybavení, které je třeba řešit koncepčně jako celek z hlediska účelného uspořádání území, řešení dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství, včetně všech návazností, vlivů a všech dotčených parcel. Cílem je předejít nekoncepčnímu rozvoji zástavby, který dosud v obci probíhal a zamezit problémům spojeným s tímto rozvojem, jako je především nedostatečná prostupnost území, zejména pro pěší, absence veřejných prostranství a ploch či linií sídelní zeleně.

12. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Obec Bašť má prakticky vyčerpané kapacity veřejné infrastruktury, zejména pro čištění odpadních vod a zásobování pitnou vodou. Proto bylo požadavkem obce v zadání změny č. 4 stanovit etapizaci s cílem umožnit novou výstavbu až po zajištění dostatečné veřejné infrastruktury a zajistit tak postupné a udržitelné využití návrhových ploch.

Posílení kapacit čistírny odpadních vod a vodovodní soustavy je plánováno ve dvou etapách, z toho důvodu byly navrženy III. etapy. Pro výstavbu ve III. etapě je třeba rozšířit i kapacity občanského vybavení, a to mateřských škol.

Vymezení ploch v jednotlivých etapách se řídí principy územního plánování, tedy při výstavbě postupovat směrem od centra obce do volné krajiny a využít přednostně plochy v zastavěném území a posléze plochy v návaznosti na zastavěné území.

V I. etapě je kromě posílení čistírny odpadních vod a vodovodní soustavy, možné realizovat výstavbu v návrhových plochách s vydaným povolením záměru a povolenými přípojkami. Do I. etapy jsou dále zařazeny plochy, které nemají nároky na odkanalizování a zásobování pitnou vodou, tj. plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) a zeleně parkové a parkově upravené (ZP).

II. etapa je stanovena tak, aby ve všech návrhových plochách bylo možné realizovat výstavbu alespoň částečně. Do II. etapy jsou zařazeny všechny transformační plochy, zastavitelné plochy smíšené obytné (SC, SM) uvnitř zastavěného území, zastavitelné plochy občanského vybavení veřejného (OV) a smíšené výrobní všeobecné (HU). Velikost etapy II byla odvozena od plánovaného a příslibeného navýšení vodovodní sítě a od realizovatelnosti intenzifikace ČOV na stávajících pozemcích v blízké budoucnosti.

Do III. etapy jsou navrženy ty části zastavitelných ploch (SM), které není technicky možné obsloužit nárůstem kapacit veřejné infrastruktury ve II. etapě. Tyto plochy III. etapy jsou zároveň většího rozsahu, jsou umístěny v okrajových částech zastavěného území a pro jejich realizaci je potřeba splnit další, časově náročnější podmínky (např. studie, plánovací smlouvy apod.).

Podmínky pro zahájení II. resp. III. etapy byly stanoveny tak, aby bylo možné realizovat soukromou výstavbu, která je podmíněna vybudováním veřejné infrastruktury. Požadavek na dokončení II. etapy ze 75% je motivován v souladu s ustálenými urbanistickými principy usměrnit rozvoj obce, odstranit tlak na překotný rozvoj obce, preferovat rozvoj a transformaci nejprve v zastavěném území, co nejdříve ochránit zemědělský půdní fond (kvalitní orné půdy).

Před zahájením etapy, tedy před vydáním povolení k výstavbě rodinných domů, objektů občanského vybavení či výroby musí být dokončena (tam kde nutné i zkolaudována) související nebo podmiňující veřejná infrastruktura. Tato podmínka byla stanovena z toho důvodu, aby nedocházelo k současnému povolení a rozestavění soukromých záměrů (rodinných domů, občanské vybavenosti apod.) a např. ČOV s podmínkou, že nové soukromé RD budou moci být užívány až po kolaudaci ČOV. Mohlo by se totiž stát, že z různých nepředvídatelných důvodů ke kolaudaci ČOV / intenzifikaci vodovodu / navýšení míst v MŠ nedojde, nebo až mnohem později vůči původnímu harmonogramu, byť budou mít tyto veřejné záměry řádná povolení. Pak by na ně navázané rozestavěné a „zapodmínkované“ RD nemohly být v dohledné době vůbec zkolaudovány a využívány a jejich investoři by vynaložili značné prostředky bez užítku. Potom by mohlo docházet k nákladným sporům mezi takovými stavebníky a obcí či provozovatelem technické infrastruktury. Podmínka tedy vede k větší jistotě jak pro budoucí stavebníky, tak pro obec a provozovatele veřejné infrastruktury. Jedná se o obvyklou podmínku v územním plánování.

Odůvodnění ke zrušení původních kapitol územního plánu

Zrušení kapitoly 8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo je odůvodněno v kapitole I. části 7.

Kapitolu 13. Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu obsahuje územní plán jen, je-li to účelné. Územní plán nevymezuje plochy ani koridory podmíněné vydáním regulačního plánu, z toho důvodu byla kapitola zrušena.

Kapitola Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části již není součástí obsahu územního plánu dle přílohy č. 8 ke stavebnímu zákonu.

J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Dle podnětu oprávněného investora Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje na pořízení změny územního plánu byl vymezen koridor CNU.01 pro tramvajovou trať Sedlec – Odolena Voda. Jedná se o II. etapu záměru, který navazuje na koridor I. etapy tramvajové trati Praha (Kobylisy) – Zdiby, končící terminálem Sedlec, který je vymezen v platném znění ZÚR Středočeského kraje. V rámci II. etapy je navrženo umístění dvoukolejného koridoru tramvajové trati na většině jeho trasy. Na území obce Bašť je cca 1 km dlouhý úsek, kde je trať vedena jednokolejně podél stávající komunikace K Beckovu. Koridor je vymezen na podkladě zpracované studie „Tramvajová trať Kobylisy – Zdiby: propojení terminálu Sedlec – Odolena Voda“ (autorem Pragoprojekt a. s., Dipro, spol. s.r.o., 10/2024). Hlavním cílem navrhované tramvajové trati je zlepšení dopravní dostupnosti v okolí Prahy a zajištění nabídky veřejné hromadné dopravy s vyšším cestovním komfortem oproti současnému stavu obsluhy autobusovou dopravou. Zároveň přeměrováním části dopravy z individuální automobilové dopravy se uleví stávajícím přetíženým pozemním komunikacím.

Záměr naplňuje celostátní a krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména priority stanovené v Politice územního rozvoje:

„(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Při vymežování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou, pěší).“

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

priority stanovené v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje:

„(5) Vytvářet územní podmínky: a) pro zkvalitnění a rozvoj

- dopravního propojení spádových center osídlení,*
- systémů dopravní obsluhy, zejména integrované hromadné dopravy a šetrných druhů dopravy (železniční, cyklistická a pěší doprava) v návaznosti na ostatní dopravní systémy kraje;“*

K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Z hlediska celkové koncepce rozvoje území obce Bašť byly účelnost využití zastavěného území a potřeba zastavitelných ploch posouzeny a potvrzeny vydáním územního plánu Bašť. Změna č. 4 ÚP tuto koncepci respektuje, zpřesňuje ji a v malé míře doplňuje.

Změna č. 4 ÚP vymezuje pouze jednu zastavitelnou plochu smíšenou obytnou městskou Z.54 na severozápadním okraji Bašti. Úkolem změny č. 4 bylo stanovení funkčního využití pozemků st. p. č. 59/2, parc. č. 401/3, 423/2, 423/3, 636, 423/1, 423/4, 424/6, 430, v k. ú. Bašť, které bylo zrušeno rozsudkem Krajského soudu. Na části těchto pozemků, v návaznosti na zastavěné území a stávající dopravní a technickou infrastrukturu byla vymezena plocha Z.54, jejíž součástí je i využití bývalého zemědělského areálu, identifikovaný v ÚAP ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav jako brownfield. Aby mohla být vymezena nová zastavitelná plocha Z.54, změna č. 4 navrhuje vypuštění zastavitelné plochy občanského vybavení Z45 vymezené v platném ÚP. Plocha Z45 nebyla dosud využita ani částečně, nebyla vymezena na základě konkrétního záměru na využití území a v rozporu s prioritami územního plánování vytváří podmínky pro srůstání zastavěných území, zamezuje propustnost území a zvyšuje fragmentaci krajiny.

L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 4 ÚP je zpracována s prvky regulačního plánu v souladu se zadáním změny územního plánu a požadavky obce Bašť. Obec má zájem rozvíjet kvalitní obytné prostředí příjemné pro život. Díky regulaci je možné zachovat a dále vhodně rozvíjet hodnotné znaky struktury a charakteru zástavby a obraz sídla jako celku s ohledem na ochranu krajinného rázu území. Nová zástavba by měla spoluvytvářet obraz sídla.

Podrobnější prostorová regulace zástavby vychází také z úkolů územního plánování dle § 39 odst. d), g) a h) stavebního zákona:

„d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,

g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopvat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,“

z priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovených v ZÚR SK:

„(06) 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 propustnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.“

Všechny plochy, které jsou regulovány v podrobnosti regulačního plánu, jsou vymezeny ve výkrese základního členění území jako části územního plánu s prvky regulačního plánu U.01 – U.04. Prvky

regulačního plánu jsou stanoveny pro plochy OV – občanské vybavení veřejné, SC – smíšené obytné centrální, SM – smíšené obytné městské a HU – smíšené výrobní všeobecné v kapitole 6.2. Územního plánu a platí pro všechny plochy OV, SC, SM a HU na území obce tak, aby v návrhových plochách i v rámci stabilizovaných ploch při změnách dokončených staveb nebo při vzniku nové stavby na místě odstraněné byly dodrženy stanovené podmínky prostorového uspořádání s cílem zachování a rozvíjení kvalitní struktury a charakteru zástavby, ohraničení veřejných prostranství zástavbou a zajištění harmonického přechodu zastavěného území do krajiny formou zeleně zahrad a sadů.

Prvky regulačního plánu jsou navrženy v rozsahu daném stavebním zákonem a jedná se zejména o tyto prvky, včetně jejich odůvodnění:

Prvek regulačního plánu	Odůvodnění vymezení
Umístění hlavních staveb na pozemku	Stanoveno s cílem zachování charakteristického uspořádání zástavby a ohraničení veřejných prostranství, kdy hlavní stavby jsou umístěovány při ulici a ne nahodile v hloubi pozemků. Zároveň zajistí harmonický přechod zastavěného území do krajiny formou zeleně zahrad a sadů. Minimální odstup vedlejších staveb 2 m od uliční čáry byl navržen jako reakce na negativní precedenty v obci, kdy stavebníci často umísťují drobné stavby (garáže, přístřešky apod. které nevyžadují povolení) do míst, která jsou zcela nevhodná z urbanistického či dopravně bezpečnostního hlediska a často narušují rozhledové poměry v místě napojení nemovitostí na veřejnou komunikaci či v místě nepřehledného křížení a zatáček. Tato regulace se týká převážně dosud nezastavěných parcel, které nejsou omezeny návazností na stávající uspořádání zástavby. Možnost umístit stavby přímo na uliční čáře není dotčena v místě proluk či stávající rostlé zástavby v centru, kde je naopak toto umístěování tradiční a žádoucí a jiné řešení by bylo urbanisticky necitlivé.
Minimální odstupy staveb	Požadavky na vzájemné odstupy staveb pro bydlení nebo rodinnou rekreaci vychází z dřívější vyhlášky č. 501/2006 Sb. a byly stanoveny z důvodu splnění požadavků urbanistických, architektonických, požadavků na denní osvětlení a oslunění, na zachování kvality prostředí a soukromí, ale i umožnění údržby staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu. Obec považuje dosavadní urbanistická pravidla, celorepublikově stanovená již neplatnou vyhláškou č. 501/2006 Sb., za kvalitní a hodná dalšího následování v budoucnu. Výstavba v obci v posledních 20 ti letech se těmito pravidly tak jako tak řídila a nynějším závazným stanovení těchto pravidel v územním plánu obce nedojde ke změně vůči dosavadní praxi či narušení kontinuity.
Max. výška a charakter oplocení	Stanovena s cílem zachování přiměřené výšky a formy oplocení pozemků směrem do veřejného prostranství a do volné krajiny, kdy oplocení stavebních pozemků, které ohraničuje veřejné prostranství, se uplatňuje ve vnímání prostoru veřejného prostranství a je také jedním z faktorů, které ovlivňují kvalitu veřejných prostranství. Směrem do krajiny ovlivňuje pohledy na sídlo, obraz sídla v krajině a zajištění přirozeného přechodu urbanizovaného území do krajiny. Nereguluje se výška a charakter oplocení mezi sousedními stavebními pozemky.

Prvek regulačního plánu	Odůvodnění vymezení
Max. počet bytů	Stanoven pro rodinné domy a dvojdomy v plochách smíšených obytných s ohledem na překotný rozvoj obytné zástavby v obci v posledních dvaceti letech, eliminaci nadměrné hustoty obyvatel, omezenou kapacitu veřejné infrastruktury a zajištění kvalitního obytného prostředí, v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona, s prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle PÚR ČR a ZÚR SK. V plochách OV a HU se z důvodu jednoznačnosti podmínek zpřesňuje podmíněně přípustné využití pro doplňkové bydlení jako bydlení pro správce nebo obslužný personál s jasně stanoveným max. počtem bytů, který zamezí špatné praxi přeměny stavby občanského vybavení v bytový dům a vzájemných konfliktů různých funkcí.
Max. počet lůžek	Stanoven z toho důvodu, že si obec nepřeje na svém území zřizovat velkokapacitní turistické či hotelové komplexy, které by narušily kvalitu obytného prostředí, zejména zvýšeným hlukem a dopravní zátěží. Hodnoty max. 30 lůžek v plochách OV a 10 lůžek v plochách SC a SM byly stanoveny tak, aby byl umožněn vznik přiměřeně velkých a komerčně udržitelných penzionů či hotelů s ohledem na účel ploch, na velikost a pozici obce v rámci sídelní struktury a atraktivnost obce z hlediska cestovního ruchu.

M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

M.1 Vyhodnocení záborů ZPF

Vyhodnocení kvalifikovaného odhadu záborů ZPF je provedeno v souladu s platnou legislativou, tzn. zákonem o ochraně ZPF č. 334/1992 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek č. 271/2019 a č. 48/2011, ve znění pozdějších předpisů.

Kvalifikovaný odhad záborů ZPF je proveden v textové, tabelární a grafické podobě. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu znázorňuje navrhované plochy a koridory, třídy ochrany ZPF dle BPEJ a druhy pozemků (kultury ZPF) dle katastru nemovitostí. Tabulka předpokládaného záboru ZPF obsahuje pouze takové plochy a koridory, kde dojde k vynětí půdy ze ZPF.

Provedený výpočet záborů ZPF je pouze odhadem, který je nadhodnocen. K vynětí z půdního fondu totiž dojde v rozsahu budoucích staveb, přičemž nezastavěné části ploch a koridorů zůstanou součástí půdního fondu (např. jako zahrady). Výslednou hodnotu záboru bude možné přesně specifikovat až v rámci projektové přípravy staveb při naplňování jednotlivých ploch a koridorů. Spíše nežli konkrétní a konečný rozsah vynětí znázorňuje provedený odhad rozsah ploch, které nebude možné využívat dle stávajících principů zemědělského hospodaření.

Předmětem hodnocení jsou zastavitelné plochy (Z) a koridory (CNU). Odůvodnění vymezení ploch a koridorů je uvedeno v kapitole I. části 3., 4. a 5. Vyhodnocení záborů ZPF z tohoto odůvodnění vychází.

Zastavitelné plochy vymezené platným ÚP byly částečně nebo zcela využity v rozsahu 0,58 ha, z toho část plochy Z.02 v rozsahu 0,12 ha, celá plocha Z5 v rozsahu 0,12 ha, část plochy Z.34 v rozsahu 0,27 ha, část plochy Z.38 v rozsahu 0,07 ha.

Návrh změny č. 4 ÚP bude spojen s předpokládaným zábořem ZPF v rozsahu 0,65 ha.

Odhad záborů ZPF:

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody
			I.	II.	III.	IV.	V.				
Z.45 (rušeno)	OV	-1,43	-1,43								
Z.54	SM	1,81	1,42		0,39						
Celkem zastavitelné plochy		0,38	-0,01	0,00	0,39	0,00	0,00				
CNU.01	DD	0,06	0,06								
CNU.02	PU	0,08	0,05		0,03						
CNU.03	PU	0,01	0,01								
CNU.04	DS	0,07	0,07								
CNU.05	AU/WT	0,05		0,02	0,03						
Celkem koridory		0,27	0,19	0,02	0,06	0,00	0,00				
CELKEM ZÁBOR		0,65	0,18	0,02	0,45	0,00	0,00				

Vymezení nové zastavitelné plochy a koridorů vychází ze zadání změny č. 4 územního plánu Bašť, které je součástí Zprávy o uplatňování ÚP Bašť a z aktuálních potřeb na územní rozvoj obce.

Předmětem změny č. 4 ÚP bylo stanovit funkční využití pro pozemky st. p. č. 59/2, parc. č. 401/3, 423/2, 423/3, 636, 423/1, 423/4, 424/6, 430, v k. ú. Bašť, které bylo zrušené rozsudkem Krajského soudu čj. 50 A 6/2016-76. V předchozím územním plánu obce Bašť byly na předmětných pozemcích vymezeny zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení a občanského vybavení. Územní plán z roku 2016 vymezil plochy na předmětných pozemcích jako územní rezervy a následný rozsudek Krajského soudu zrušil část územního plánu, který řešil předmětné pozemky. Změna č. 4 ÚP na části předmětných pozemků, které se přimykají k zastavěnému území, navazují na strukturu zástavby a vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturu a využívají opuštěný zemědělský areál, vymezuje novou zastavitelnou plochu Z.54 v rozsahu, který zohledňuje ochranu zemědělské půdy a omezení další fragmentace krajiny. Vzhledem k nedostačujícím kapacitám veřejné infrastruktury v obci byla plocha Z.54 zařazena do 2. a 3. etapy výstavby, kterou bude možné zahájit až po posílení kapacit vodovodní soustavy a čistírny odpadních vod.

Aby bylo možné vymezit novou zastavitelnou plochu Z.54, která částečně zasahuje na zemědělské půdy 1. třídy ochrany, bylo navrženo vypuštění zastavitelné plochy občanského vybavení Z45 vymezené v platném ÚP v celém rozsahu na půdách 1. třídy ochrany. Plocha Z45 nebyla dosud využita ani částečně, nebyla vymezena na základě konkrétního záměru na využití území a v rozporu s prioritami územního plánování vytváří podmínky pro srůstání zastavěných území, zamezuje prostupnost území a zvyšuje fragmentaci krajiny. Po zohlednění kompenzace tak plocha Z.54 nově zabírá pouze 0,38 ha orné půdy, což je velmi malá plocha a je to odůvodněno i tím, že se jedná o plochu mimo nejkvalitnější půdy I. a II. třídy ochrany a díky tomuto relativně malému záboru je umožněn budoucí rozvoj obce a kompenzováno dokončení obytných celků v minulosti a převod zastavitelných ploch do ploch stabilizovaných. Obec si sice nepřeje další výrazný rozvoj, ale považuje za vhodné mít v zásobě určité plochy pro přiměřený rozvoj.

Pro zlepšení dopravního propojení obcí s hlavním městem Praha a posílení ekologicky šetrné veřejné hromadné dopravy byl dle podnětu oprávněného investora Krajské správy a údržby silnic Středočes-

kého kraje vymezen koridor CNU.01 pro tramvajovou trať Sedlec – Odolena Vody, který navazuje na I. etapu záměru tramvajové trati v úseku Praha (Kobylisy) – Zdiby (terminál Sedlec) vymezené v ZÚR SK. Trať povede na území obce Bašť v souběhu se stávající komunikací K Beckovu.

Dle aktuálních potřeb obce na zlepšení dopravního zpřístupnění a obsluhy pozemků v zastavěném území a zvýšení bezpečnosti každodenní docházky obyvatel obce mimo průjezdné komunikace byly vymezeny koridory CNU.02 – CNU.04. Koridor CNU.02 je vymezen pro přestavbu místní komunikace a vybudování nového chodníku (ul. K Lesu). Koridor CNU.03 je vymezen pro přestavbu místní komunikace (ul. K Vodárně). Koridor CNU.04 je vymezen pro vybudování nového chodníku podél silnice III. třídy k autobusové zastávce v ul. Mělnická.

V souladu s ÚSK ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a Plánem dílčího povodí Horního a středního Labe byl v povodí kritického bodu vymezen koridor CNU.05 pro suchou retenční nádrž na Zlonínském potoce s cílem ochránit zastavěné území před povodněmi z přívalových srážek.

Koridory jsou z důvodu ochrany území pro budoucí lokalizaci záměru a možnost umístit záměr v optimální poloze vymezeny ve větším rozsahu. Samotná stavba komunikace, trati nebo hráze suché nádrže bude mít ve skutečnosti menší prostorové nároky na území.

Záměry jsou vymezeny s ohledem na ochranu nezastavěného území, zemědělské půdy (zejména kvalitních půd 1. a 2. třídy ochrany), organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území, síť zemědělských účelových komunikací a minimalizaci fragmentace krajiny.

U koridorů dopravní infrastruktury CNZ.D017 a CNZ.D201 vymezených a zpřesněných dle platného znění ZÚR SK byl předpokládán zábor ZPF vyhodnocen v ÚP z roku 2016. Změna č. 4 zábor ne zvětšuje, pouze zpřesňuje polohu záměrů. Koridor D306 pro rekonstrukci dálnice I. třídy D8 v úseku MÚK Zdiby (hranice hl. m. Prahy) – MÚK Úžice, navržené k rozšíření na 6-ti pruh, po zpřesnění vymezení koridoru nezasahuje do správního území obce Bašť, proto není v ÚP Bašť vymezen.

M.2 Vyhodnocení záborů PUPFL

Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou návrhem změny č. 4 ÚP dotčeny.

N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

(text bude doplněn po projednání změny územního plánu)

O. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace uvedenými v ustanovení § 59 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ

Textová část Úplného znění územního plánu Bašť po vydané změně č. 3 s vyznačením změn tvoří samostatnou přílohu Odůvodnění změny č. 4 ÚP.

POUŽITÉ ZKRATKY

AOPK ČR	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČOV	čistírna odpadních vod
FVE	fotovoltaické elektrárny
k. ú.	katastrální území
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MÚK	mimoúrovňová křižovatka
ORP	obec s rozšířenou působností
OZE	obnovitelné zdroje energie
RBC	regionální biocentrum
RBK	regionální biokoridor
RD	rodinný dům
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky v platném znění
SK	Středočeský kraj
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚRP	Územní rozvojový plán
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚSK	Územní studie krajiny
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
VRT	vysokorychlostní trať
VVN	velmi vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění