

ÚZEMNÍ PLÁN LŠTĚNÍ
ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ZA UPLYNULÉ OBDOBÍ
12/2020 – 12/2025

Identifikační údaje:

Pořizovatel: Obecní úřad Lštění zastoupený paní Lindou Procházkovou, starostkou obce, která je zároveň určeným zastupitelem ve smyslu § 49 stavebního zákona

Etapu: Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Lštění zpracovaný v souladu s ust. § 107 odst. 2 zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), jejíž součástí je návrh zadání změny územně plánovací dokumentace

Zprávu o uplatňování za uplynulé období (dále jen ZOU) vypracoval: Obecní úřad Lštění v součinnosti s určeným zastupitelem a zástupcem pořizovatele podle § 50 stavebního zákona Zdeňkou Klenorovou

Prosinec 2025

a) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

1. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace (ÚPD)

Územní plán Lštění nabyl účinnosti dne 28. 11. 2020 a od té doby nebyla pořízena žádná změna ÚPD ani zpráva o jejím uplatňování (dále jen ZOUP).

Administrativní území obce Lštění leží ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Benešov je tvořeno jediným katastrálním územím, a to k.ú. Lštění (624357).

Urbanistická koncepce obce byla v ÚPD plánu postavena na členění urbanizovaného území na tyto samostatné místní části:

- Lštění – Jedná se o část původní obce s převážně smíšenou obytnou zástavbou, včetně převážně smíšené obytné zástavby navazující na Čerčany, kde je při splnění v ÚPD předepsaných podmínek prostorového uspořádání umožněna dostavba volných pozemků zastavěného území objekty pro bydlení a s možností transformace původně rekreačních objektů na trvalé bydlení. Samostatně jsou pak vymezeny plochy občanského vybavení, veřejných prostranství, zeleně a plocha technické infrastruktury pro sběr a kompostování bioodpadu.
- Lštění - lokalita Borka, chatová zástavba, která je v ÚPD akceptována bez možnosti plošného rozvoje.
- Lštění - lokalita Hradiště s kostelem sv. Klimenta.
- Zlenice - prostor současné převážně smíšené obytné zástavby s členěním na plochy smíšené obytné, plochy občanského vybavení a plochy technické infrastruktury. Veřejné prostranství mimo prostor zahrnující i komunikace místního významu je vymezeno pouze v případě, kdy je jeho určující složkou veřejná zeleň. Plochy smíšené obytné umožňují dostavbu volných pozemků zastavěného území objekty pro bydlení možnost transformace původně rekreačních objektů na objekty individuálního bydlení, v obou případech při splnění v ÚPD předepsaných podmínek prostorového uspořádání.
- Zlenice - lokalita U Studánky, chatová zástavba, která je v ÚPD vyjma možnosti zástavby v prolukách akceptována bez možnosti dalšího plošného rozvoje.

Obecně pak ÚPD akceptuje rekreační potenciál řeky Sázavy: Ponechává volný a průchodný prostor břehové čáry včetně úrovně záplavového území, přístup k objektům hromadné rekreace a přirozeného přechodu jejího řečiště včetně přívozu, akceptuje objekty individuální rekreace (rekreační chaty), umístěné v lesním prostoru anebo v jeho bezprostředním kontaktu jako formu urbanizace krajiny bez možnosti jejich dalších nástaveb a přístaveb.

Zpráva o uplatňování územního plánu LŠTĚNÍ

ÚPD vymezila tyto zastavitelné plochy:

- 1) Pro bydlení: plochy smíšené obytné B: Z1, Z2 a Z4
- 2) Pro občanské vybavení OV: Z5
- 3) Pro rekreaci specifickou RX: Z7
- 4) Pro technickou infrastrukturu TI: Z8

ÚPD vymezila tyto plochy přestavby:

- 1) Pro bydlení: plochy smíšené obytné B: P1, P2 a P3
- 2) Pro občanské vybavení OV: P4

Vyhodnocení využití zastavitelných ploch:

Z ploch určených pro bydlení byla v uplynulém období využita zastavitelná plocha Z2; u plochy Z4 došlo k jejímu částečnému využití a nevyužita pak zůstává značně rozsáhlá plocha Z1.

Využita nebyla plocha pro občanské vybavení Z5 ani plocha pro specifickou rekreaci Z7.

Vyhodnocení využití ploch přestavby:

Plochy přestavby P1, P2, P3 pro bydlení ani plocha přestavby P4 pro občanské vybavení nebyly využity.

Přírodní hodnoty respektované v ÚPD: územní systém ekologické stability (ÚSES), založený v soustavě regionálního (regionální biocentrum RD 964 Hláska) a lokální systém ÚSES, tok řeky Sázavy včetně vyhlášené Evropsky významné lokality (EVL Dolní Sázava) a registrovaný významný krajinný prvek - lipová alej ve Zlenicích. Prostřednictvím ploch s rozdílným způsobem využití jsou v ÚPD vymezeny plochy významných krajinných prvků ve smyslu zákona: lesy, vodní toky, vodní plochy, meze, remízky a údolní nivy.

Koncepce veřejné dopravní infrastruktury: Silnice III. třídy č.1094, která v místní části Zlenice končí, je v ÚPD respektována jako stabilizovaná, stejně jako systém místních a účelových komunikací. ÚPD vymezuje koridor dopravní infrastruktury D2, určený k provedení protipovodňových opatření (úprava nivelety silnice tak, aby byla nad úroveň záplavového území stoleté vody). Komunikace uvnitř zastavěného území jsou zakresleny převážně jako plochy veřejných prostranství, v nezastavěném území jsou zakresleny jako plochy dopravní infrastruktury – specifické. Plochy dopravní infrastruktury specifické zpřístupňují krajinu z důvodu její správy, údržby a rekreačního využití. Provizorní přemostění řeky Sázavy zajišťující dopravní propojení se sousední obcí je v ÚPD respektováno. Případnou další výstavbu místních a účelových komunikací lze umožnit v plochách s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití.

Na úseku železniční dopravy je v ÚPD respektována stávající železniční trať č. 212 včetně veřejných prostranství, potřebných pro zpřístupnění zastávek Lštění a Zlenice. Pro pěší a cyklistické využití je v ÚPD vymezen koridor dopravní infrastruktury D1 Lštění – Čerčany umožňující propojení obou sídel.

Zpráva o uplatňování územního plánu LŠTĚNÍ

Na úseku koncepce veřejné technické infrastruktury jsou v ÚPD na úseku zásobování pitnou vodou respektovány: trasa štolového přivaděče Želivka včetně veškerých zařízení včetně ochranného pásma, stávající zařízení pro zásobování pitnou vodou včetně jejich ochranných pásem. Stávající zástavba, zastavitelné plochy a plochy přestavby místní části Zlenice jsou navrženy k zásobování pitnou vodou prostřednictvím nových tras vedených v komunikacích s napojením na stávající uliční řady. U ploch rodinné rekreace v místní části Zlenice, lokalita U Studánky, objekty v prostoru Hradiště Lštění, objekty rodinné rekreace Lštění, lokality Borka a další samostatné (izolované) objekty v krajině jsou navrženy řešit individuálními zdroji pitné vody (studnami). Zásobování území požární vodou je řešeno jejím odběrem z řeky Sázavy, samostatně pro místní část Lštění a Zlenice.

Na úseku likvidace odpadních vod je navrženo napojení stávající zástavby a zastavitelných ploch v místní části Lštění na veřejnou splaškovou kanalizaci, když jsou v ÚPD vymezeny hlavní kmenové stoky splaškové kanalizace a v zastavitelné ploše Z8 je proveden návrh na umístění ČOV.

V rámci koncepce likvidace dešťových vod se v ÚPD upřednostňuje zasakování dešťových vod ze střech a zpevněných ploch na vlastním pozemku, pokud to hydrogeologické podmínky dovolí. V opačném případě navrhnout retenční nádrže s postupným odtokem vod do drenážních těles např. v zelených pásích nebo plochách tak, aby se nezhoršily odtokové poměry v území. Zástavba zastavitelné plochy Z1 je podmíněna výstavbou retenčního prostoru chránící zastavěné území umístěné ve veřejné zeleni.

Vzhledem ke skutečnosti, že na správním území obce je vymezeno záplavové území toku Sázava, navrhuje se v ÚPD protipovodňové opatření na úpravu stávající silnice prostřednictvím koridoru dopravy D2. Budování dalších nezbytných protipovodňových opatření je pak přípustné v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

ÚPD z hlediska Staveb a zařízení pro nakládání s odpady respektuje plochu technické infrastruktury, určenou pro likvidaci bioodpadu. Stávající systém zavedený na území obce pro shromažďování, sběr, přepravu, využívání a odstraňování odpadů, zůstává zachován.

Na úseku občanské vybavenosti je stávající občanská vybavenost návrhem ÚPD respektována; nové plochy občanské vybavenosti pak mohou být prověřeny a navrženy v souladu s požadavky uvedenými v kapitole a)1. Požadavky na urbanistickou koncepci: Kdy u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je možné realizovat objekty občanského vybavení související zejména s turistikou a to za podmínky, že tyto budou v souladu s hlavním využitím.

ÚPD plochy veřejných prostranství sloužící obecnému užívání bez ohledu na jejich vlastnictví v zastavěném území stabilizovala. V nově vymezených zastavitelných plochách se dokazuje na postup podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

2. Vyhodnocení změn podmínek, na jejichž základě byla ÚPD vydána

Podmínky stanovené v ÚPD Lštění pro ochranu a rozvoj území obce uvedené v kapitole a) pod bodem 1 této ZOUP zůstávají i nadále v platnosti.

V ÚPD Lštění účinné od 28. 11. 2020 byl vyhodnocen soulad této dokumentace ve vztahu k:

1) **K Politice územního rozvoje ČR:** ÚPD Lštění byla zpracována a vyhodnocena k Politice územního rozvoje ČR ve znění jejich změn č. 1, 2, 3 a 5, účinných od 11. 9. 2020.

Od doby nabytí účinnosti ÚPD Lštění došlo k vydání změny č. 4, 6, 7, 8 a 9 PÚR ČR, která je účinná od 1. 10. 2025.

Z uvedených změn PÚR ČR kromě úpravy názvosloví pro správní území obce vyplývají následující změny podmínek, za nichž byla ÚPD Lštění vydána: Správní území obce se nachází:

- ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem,
- ve specifické oblasti SOB10, 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. Vymezování akceleračních oblastí v ÚPD, ve Specifické oblasti SOB10 je podmíněno zpracováním podkladů pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (dále jen OZE) a zároveň schválením příslušné legislativy. Obě uvedené podmínky dosud naplněny společně nebyly.

2) **K Zásadám územního rozvoje Středočeského kraje:** ÚPD Lštění byla zpracována a vyhodnocena k Zásadám územního rozvoje Středočeského kraje ve znění jejich změn č. 1 a 2 s účinností od 4. 9. 2018 (dále jen ZÚR Středočeského kraje). Aktuálně je k datu 26. 11. 2024 platná dokumentace ZÚR Středočeského kraje ve znění změn č. 3, 6, 7, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16 ZÚR Středočeského kraje.

Z uvedených změn ZÚR Středočeského kraje pro správní území obce vyplývají následující změny podmínek, za nichž byla ÚPD Lštění vydána: V kapitole H.2 Požadavky na řešení v ÚPD obcí:

- je v čl. (240) uveden požadavek vytvářet územní podmínky včetně vymezení ploch pro zajištění ochrany před povodněmi a pro umístování staveb pro regulaci odtokových poměrů na území obcí podél vodních toků, v tomto konkrétním případě Sázavy a obce Lštění: *K tomuto požadavku uvádíme, že přestože nevyplýval v době zpracování ÚPD Lštění z nadřazené dokumentace ZÚR Středočeského kraje, byl v dokumentaci ÚPD Lštění již naplněn tím, že bylo navrženo protipovodňové opatření na úpravu stávající silnice prostřednictvím koridoru dopravy D2 a dále pak v rámci ploch*

Zpráva o uplatňování územního plánu LŠTĚNÍ

s rozdílným způsobem využití bylo umožněno budování dalších nezbytných protipovodňových opatření. S ohledem na výše uvedené není důvodné tento požadavek uváděn v návrhu zadání změny.

- je v čl. (240a) uveden požadavek vytvářet územní podmínky včetně vymezení ploch pro vytváření zelených pásů v krajině na území obcí a ve vybraných katastrálních územích, v tomto případě u obce a katastrálního území Lštění.

Závěr:

Požadavky vyplývající z výše uvedených dokumentací změn PÚR ČR a ZÚR Středočeského kraje, které mají dopad na způsob řešení ÚPD Lštění, byly zařazeny do kapitoly b) návrhu zadání.

3. Vyhodnocení případných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

V době od nabytí účinnosti a uplatňování ÚPD v praxi, nejsou známy žádné zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj v území.

b) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Od doby nabytí účinnosti ÚPD došlo k 6. aktualizaci ÚAP ORP Benešov 2024, ve které pro správní území obce Lštění nebyl uveden žádný problém k řešení v ÚPD.

c) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

ÚPD (jak již bylo uvedeno v textu výše) byla zpracována v souladu s nadřazenými dokumentacemi Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, a 5 a dále v souladu s krajskou dokumentací Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č. 1 a 2.

Z vyhodnocení změn podmínek, za kterých byla dokumentace ÚPD vydána, tak jak byly uvedeny v kapitole a) pod bodem 2. 1) v textu výše, je zřejmé, že dokumentaci ÚPD Lštění bude nezbytné v případě dokumentace PÚR ČR uvést do souladu s formálními náležitostmi vyplývající ze změny názvosloví uváděného v poslední změně PÚR ČR a ze zařazení správního území obce Lštění do Specifických oblastí SOB9, SOB10 a SOB11.

Z vyhodnocení změn podmínek, za kterých byla dokumentace ÚPD Lštění vydána, tak jak byly vyhodnoceny v kapitole a) pod bodem 2. 2) v textu výše je zřejmé, že dokumentaci ÚPD Lštění bude nezbytné v případě dokumentace ZÚR Středočeského kraje uvést do souladu s požadavkem na vytváření územních podmínek včetně vymezení ploch pro vytváření zelených pásů v krajině na

Zpráva o uplatňování územního plánu LŠTĚNÍ

území obcí a ve vybraných katastrálních územích, v tomto případě u obce a katastrálního území Lštění, uvedeném v čl. (240a).

Úplně novou dokumentací je dokumentací Územního rozvojového plánu: První Územní rozvojový plán (dále jen ÚRP) vydala vláda ČR usnesením č. 581 ze dne 28.8.2024, účinnosti nabyl 29.10.2024. Nadregionální územní systém ekologické stability, záměry dopravní a technické infrastruktury, VPS a VPO vymezené v prvním ÚRP jsou převzaty ze zásad územního rozvoje. ÚPD je v souladu s prvním ÚRP, neboť platí, že pro první ÚRP se do doby vydání jeho změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., což znamená, že první ÚRP není pro navazující územně plánovací dokumentaci závazný.

d) **VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDATELNÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI**

Při zpracování této Zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace nebyly v době od nabytí účinnosti ÚPD Lštění v praxi zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území a z tohoto důvodu není nutné navrhnout žádná opatření ani požadavky na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci.

e) **VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

Obec Lštění eviduje podněty veřejnosti na zpracování změny územního plánu, které bylo podle § 107 odst. 2 písm. f) stavebního zákona nezbytné vyhodnotit. Potřeba pořízení změny ÚPD vychází z požadavků na prověření podnětů uvedených v kapitole f) zprávy o uplatňování, které byly promítnuty do kapitoly b) Návrh zadání změny č. 1 územního plánu Lštění k jejich prověření; a dále pak z potřeby uvést ÚPD Lštění do souladu s nadřazenými dokumentacemi a stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Závěr: Ze zpracované zprávy o uplatňování územního plánu vyplynula potřeba zpracování změny územně plánovací dokumentace. Jednotlivé dílčí změny uvedené v kapitole b) návrhu zadání s ohledem na jejich charakter a malý plošný rozsah nemají potenciál podstatně ovlivnit koncepci stanovenou platným územním plánem a pořízení nového územního plánu tudíž není důvodné.

Požadavek na zpracování variant řešení se nestanovuje.

f) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Obec Lštění eviduje tyto podněty na změnu ÚPD:

- f.1) Společnou žádost pana J. Oldřicha, P. Habisona a paní P. Habisonové na změnu územního plánu se žádostí o zařazení p.p.č. 601/1 v k.ú. Lštění do zastavitelných ploch za účelem výstavby rodinných domů. Pozemek má výměru 14 726 m² a podle právního stavu katastru nemovitostí (dále jen KN) je veden se způsobem ochrany nemovitosti zemědělský půdní fond (ZPF) v druhu orná půda ve IV. a V. třídě ochrany ZPF. Podle ÚPD v rámci ploch s RZV je pozemek zařazen do ploch NZ: plochy zemědělské. Předmětný pozemek se nachází na jihovýchodním okraji řešeného území v kontaktu se sousedním katastrálním územím obce Přestavky u Čerčan, kde navazuje na zastavěné území této obce v navazující oblasti Borka, která se potýká s problematickou dostupností i technickou infrastrukturou. Rozšiřovat v tomto místě zastavitelné plochy s ohledem na kapacity veřejné infrastruktury sousední obce tedy není vhodné ani možné. Z urbanistického pohledu se tedy jedná o samostatnou enklávu uvnitř volné krajiny bez návaznosti na zastavěné území obce Lštění. V ÚPD Lštění je pro účely bydlení vymezen dostatek jiných vhodnějších ploch. Z hlediska limitů je kromě ochrany evidované v KN pozemek dotčen ochranným pásmem lesa. Zástupce pořizovatele k posouzení podnětu uvádí následující: V § 38 odst. 4 stavebního zákona je mimo jiné uvedeno, že územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, chrání volnou krajinu, určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území; zajišťuje ochranu území nezastavěného a zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití území zastavěného. S ohledem na výše uvedené vyhodnocení zástupce pořizovatele prověření tohoto návrhu ve změně ÚPD nedoporučuje.



Zpráva o uplatňování územního plánu LŠTĚNÍ

f.2) Společnou žádost pana P. Kresčáka a paní P. Kresčákové jako vlastníků p.p.č. 406 v k.ú. Lštění na změnu územního plánu spočívající ve vymezení veřejně prospěšných staveb vodovodního a kanalizačního řadu přes pozemky tvořící v současnosti veřejné prostranství ul. Jiráskova v intravilánu obce Lštění, a to konkrétně pozemku parc.č.747313, LV 10001, ostatní pozemek se způsobem využití ostatní komunikace o výměře 427 m²; vlastník: obec Lštění, IČO 005 08527, se sídlem Grégrova 29,257 22 Čerčany - Lštění (osoba oprávněná z věcných práv k pozemku zapsaných v KN: ČEZ Distribuce, a.s., se sídlem Teplická 874/8,40502 Děčín IV- Podmokly, dle zápisu v KN sp.zn. V-5888/2022-201) a pozemku parc.č.1474/1, LV 409, ostatní pozemek se způsobem využití ostatní komunikace o výměře 733 m², vlastníků á 1/2): MUDr. Lubora Marka, nar. [redacted] a MUDr. Ivany Nové, [redacted], osoby oprávněné z věcných práv k pozemku zapsaných v KN: Veronika Bezpalcová, trvale bytem [redacted] Jana Černá, [redacted] Miloš Černý, [redacted] (dle zápisu v KN sp.zn. Z- 26300098/1970-201), za účelem připojení shora uvedených pozemků v obci Lštění parc.č. st. 405, st. 406, st. 407, st.216 a dalších na vodovodní řad a kanalizační řad uložené v pozemku obce Lštění parc.č. 1473/3. Zástupce pořizovatele k posouzení podnětu uvádí, že návrh na zařazení staveb veřejné technické infrastruktury do veřejně prospěšných staveb lze ve změně ÚPD doporučit k prověření.



Zpráva o uplatňování územního plánu LŠTĚNÍ

- f.3) Společnou žádost Ing. M. Parucha a Ing. K. Nečasala na změnu územního plánu se žádostí o zařazení p.p.č. 257/2 a 257/16 v k.ú. Lštění do zastavitelných ploch za účelem výstavby rodinných domů.

Pozemek p. č. 257/2 v k.ú. Lštění má výměru 12 209 m² a podle právního stavu katastru nemovitostí (dále jen KN) je veden se způsobem ochrany nemovitosti zemědělský půdní fond (ZPF) v druhu orná půda v I. a II. třídě ochrany ZPF; pozemek p. č. 257/16 v k.ú. Lštění, který ve své žádosti uvádí není ve vlastnictví pisatelů a podle čísla listu vlastnictví, na které se dotčení odkazují se tak pravděpodobně jedná o pozemek p.č. 257/6, který má výměru 18 810 m². Tento pozemek je podle právního stavu katastru nemovitostí (dále jen KN) veden se způsobem ochrany nemovitosti jako zemědělský půdní fond (ZPF) v druhu orná půda v I. a III. třídě ochrany ZPF. Podle ÚPD v rámci ploch s RZV jsou oba dva pozemky zařazené do ploch NZ: plochy zemědělské. Předmětné pozemky se nachází na severním okraji místní části Zlenice a v případě p.p.č. 257/6 se z urbanistického pohledu jedná o samostatnou enklávu uvnitř volné krajiny bez návaznosti na zastavěné území obce. Z hlediska limitů pak pozemky kromě ochrany evidované v KN nejsou dotčeny žádnými dalšími limity. Zástupce pořizovatele k posouzení podnětu uvádí následující: V § 38 odst. 4 stavebního zákona je mimo jiné uvedeno, že územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, chrání volnou krajinu, určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území; zajišťuje ochranu území nezastavěného a zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití území zastavěného. V § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, je uvedeno, citujeme: „Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.“ Zástupce pořizovatele konstatuje, že zájem soukromých vlastníků na zhodnocení jejich pozemků za účelem výstavby RD nelze označit za veřejný zájem, který by výrazně převyšoval nad zájmem ochrany nejcennějších zemědělských půd a prověření tohoto návrhu ve změně ÚPD pro zásadní rozpor s výše uvedenými zákony nedoporučuje.

Zpráva o uplatňování územního plánu LŠTĚNÍ



Zpráva o uplatňování územního plánu LŠTĚNÍ

f.4) Žádost paní J. Poštové na změnu územního plánu se žádostí o zařazení p.p.č.226/262 v k.ú. Lštění do ploch pro výstavbu rodinného domu

Pozemek má výměru 5 97 m² a podle právního stavu katastru nemovitostí (dále jen KN) je veden se způsobem ochrany nemovitosti zemědělský půdní fond (ZPF) v druhu zahrada v I. třídě ochrany ZPF. Podle ÚPD v rámci ploch s RZV je pozemek zařazen do ploch B: plochy smíšené obytné, kde je možné umístit nový RD pouze na pozemku o minimální velikosti 900 m². Předmětný pozemek se nachází na uvnitř zastavěného území místní části Zlenice a z hlediska limitů není kromě ochrany evidované v KN pozemek dotčen žádným dalším omezujícím limitem. Zástupce pořizovatele k posouzení podnětu uvádí následující: Pozemek zahrady se nachází uvnitř zastavěného území obce, jeho rozloha, na které není umístěna žádná stavba nedosahuje ani 600 m². ÚPD Lštění akceptuje stávající velikost a vnitřní strukturu místní části Zlenice, přičemž v plochách smíšených obytných umožňuje dostavbu volných pozemků zastavěného území objekty pro bydlení včetně možnosti transformace původně rekreačních objektů na objekty individuálního bydlení, v obou případech při splnění stanovených podmínek prostorového uspořádání (kapitola 1f) výrokové části ÚP Lštění, kde je pisatelka sama uvádí je min. výměra pozemku pro umístění RD stanovena na 900 m². Snížení této výměry pod 600 m² by muselo být provedeno pro celou místní část, nikoliv individuálně jen pro jeden pozemek a bylo by zcela zásadním narušením stanovené koncepce, jejímž důsledkem by bylo nepřiměřené zahuštění zástavby a snížení pohody bydlení.



Zpráva o uplatňování územního plánu LŠTĚNÍ

f.5) Žádost paní V. Mayerové na změnu územního plánu se žádostí o zařazení části p.p.č. 1478/1 v k.ú. Lštění do ploch ostatních, případně do plochy obytných smíšených

Jedná se o požadavek, kdy by z pozemku p.č.1478/1 o výměře 5 291 m² v k.ú. Lštění, který je podle právního stavu katastru nemovitostí (dále jen KN) veden jako lesní pozemek, k jeho odejmutí z lesních pozemků a zařazení do ploch bydlení (B), což je de facto v souladu s jeho skutečným využíváním, kdy je mělo dojít k oddělení části pozemku o výměře 250 m² být a podle právního stavu katastru nemovitostí (dále jen KN) je veden se způsobem ochrany nemovitosti zemědělský půdní fond (ZPF) v druhu trvalý travní porost v V. třídě ochrany ZPF. Podle ÚPD v rámci ploch s RZV je pozemek zařazen do ploch NL: plochy lesní. Předmětný pozemek se nachází na západním okraji řešeného území. Zástupce pořizovatele k posouzení podnětu uvádí následující: S přihlédnutím k charakteru a způsobu využívání pozemku se prověření tohoto návrhu na části výše uvedeného pozemku ve změně ÚPD doporučuje.



f.6) Žádost Ing. M. Krišťůvkové na změnu územního plánu se žádostí o zařazení p.p.č. 444/1 v k.ú. Lštění do zastavitelných ploch obytných smíšených

Pozemek má výměru 5 291 m² a podle právního stavu katastru nemovitostí (dále jen KN) je veden se způsobem ochrany nemovitosti zemědělský půdní fond (ZPF) v druhu trvalý travní porost v V. třídě ochrany ZPF. Podle ÚPD v rámci ploch s RZV je pozemek zařazen do ploch NZ: plochy zemědělské. Předmětný pozemek se nachází na jihovýchodním okraji řešeného území a přestože na západní straně bezprostředně navazuje na zastavěné území obce, jedná se o návrh vybíhající do volné krajiny. Z hlediska limitů je kromě ochrany evidované v KN pozemek dotčen ochranným pásmem lesa. Zástupce pořizovatele k posouzení podnětu uvádí

Zpráva o uplatňování územního plánu LŠTĚNÍ

následující: V § 38 odst. 4 stavebního zákona je mimo jiné uvedeno, že územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, chrání volnou krajinu, určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území; zajišťuje ochranu území nezastavěného a zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití území zastavěného. V § 108 odst. 4 stavebního zákona je pak uvedeno, že jedná-li se o změnu územního plánu, lze další zastavitelné plochy touto změnou vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Povinnost vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je předepsána v příloze č. 8 ke stavebnímu zákonu. S ohledem na výše uváděná zákonná ustanovení a na konstatování uvedené v kapitole a) pod bodem 1. ZOUP ve vztahu k vyhodnocení naplnění ploch vymezených v ÚPD Lštění pro bydlení, potřebu na vymezení nových zastavitelných ploch pro tuto funkci ve veřejném zájmu prokázat nelze. Zástupce pořizovatele prověření tohoto návrhu ve změně ÚPD nedoporučuje.



g) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

V rámci zpracované zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace nejsou uplatňovány žádné podněty na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

NÁVRH ZADÁNÍ **ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU LŠTĚNÍ**

a) Vymezení řešeného území

S ohledem na rozsah změny, kterým je mimo jiné převedení ÚPD do jednotného standardu je řešeným územím celé správní území obce vymezené katastrálním územím Lštění.

b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Jednotlivé níže uvedené požadavky na prověření dílčích změn, s ohledem na jejich charakteristiku nebudou zásadním zásahem do základní koncepce rozvoje stanovené platnou ÚPD a nevzniká potřeba na prověřování variantního řešení. Jedná se o prověření a následné zapracování těchto dílčích změn:

1. Obecný návrh na prověření a vymezení veřejně prospěšných staveb pro návrhy staveb veřejné technické infrastruktury.
2. Návrh na prověření a převedení části p.p.č. 1478/1 o 250 m² z ploch lesních do ploch obytných smíšených.



3. Prověření níže vymezených ploch zařazených v ÚPD Lštění z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití v rozporu s jejich právním stavem a užíváním

5. Dále obecně:

- a) Změnou ÚPD budou respektovány a věcně vyhodnoceny „Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“ vyplývající z PÚR ČR posledním účinném znění ke dni zpracování návrhu změny ÚPD, které se navržené koncepce a území řešeného touto změnou dotýkají; budou prověřeny a naplněny požadavky, které pro správní území obce vyplývají ze zařazení do Specifických oblastí SOB9, SOB10 a SOB11.
- b) Změnou ÚPD budou respektovány a věcně vyhodnoceny „Krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“, které se navržené koncepce a území řešeného změnou ÚPD ke dni zpracování změny ÚPD dotýkají, bude prověřen a naplněn požadavek čl. (240a) ZÚR Středočeského kraje na vytváření územních podmínek včetně vymezení ploch pro vytváření zelených pásů v krajině katastrálním území obce Lštění.
- c) Změnou ÚPD budou uvedeny do souladu skutečnosti vyplývající z nového právního stavu v území a platné legislativy:
 - aktualizace hranice zastavěného území a zastavitelných ploch na podkladu aktuální katastrální mapy a stavu v území;
 - převedení dokumentace územního plánu do jednotného standardu vybraných částí územního plánu podle § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů.

3. Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Hlavním účelem změny č. 1 je kromě převedení dokumentace ÚPD Lštění do jednotného standardu a v případě změn uvedených v kapitole b) pod body 1. až 3. se jedná zejména o návrhy, které mají za cíl narovnat v území skutečnosti faktického užívání pozemků (v případě bodu 1 zařazení v ÚPD již vymezených záměrů do veřejně prospěšných staveb). Požadavek na prověření změny uvedený pod bodem 4 je návrhem na vymezení nové zastavitelné plochy na obecních pozemcích vyplývající z referenda (jedná se o navrácení plochy, která byla v návrhu pořizované ÚPD Lštění s dotčenými orgány kladně projednána a následně ze strany obce vypuštěna). V případě obecních požadavků na změnu uvedených v kapitole b) označených jako 5. a) až c) se pak jedná o zákonné požadavky vyplývající z platné legislativy na úseku územního plánování.

4. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Stanoviska dotčených orgánů z hlediska ochrany přírody a krajiny a z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí budou vydána v průběhu projednání této zprávy o uplatňování.

Pořizovatel předpokládá, že obsah změn popisovaný v kapitole b) zadání svých rozsahem a charakterem nemá potenciál významného negativního vlivu na evropsky významnou lokalitu Natura 2000 nebo ptačí oblast nacházejících se na správním území obce, protože se bezprostředně těchto chráněných území nedotýkají, a proto dojde k jeho vyloučení. Všechny dílčí návrhy na prověření jednotlivých dílčích změn uvedené v kapitole b) svým charakterem ani plošnou rozlohou nemají potenciál negativně ovlivnit životní prostředí, a proto pořizovatel nepřepokládá uplatnění požadavků na vyhodnocení vlivů změny ÚPD na životní prostředí. Vydané stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody včetně stanoviska krajského úřadu s případným požadavkem na vyhodnocení vlivů na životní prostředí, budou do výsledné verze zadání doplněna po jejich vydání.

5. Požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace

- Obsahový standard návrhu změny č. 1 územního plánu Lštění včetně odůvodnění bude odpovídat příloze č. 8 ke stavebnímu zákonu.
- Zpracování ÚPD v jednotném standardu bude odpovídat § 10 a následujícím vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a přiměřeně vyhlášce č.146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.
- Pro účely společného a veřejného projednání podle § 94 a 96 stavebního zákona, bude návrh změny odevzdán 1x v tištěné podobě a 1x v digitální podobě.
- Návrh změny č. 1 územního plánu Lštění upravený na základě výsledků společného a veřejného projednání a po vydání stanoviska krajského úřadu bude odevzdán pro účely vydání změny podle § 104 stavebního zákona 1x v tištěné podobě a úplného znění po změně včetně digitální podoby změny a úplného znění po změně včetně dat změny a úplného znění ve formátu dle požadavků platných právních předpisů.