

ÚZEMNÍ PLÁN SOJOVICE

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

zpracováno: 02/2023



Opatření obecné povahy č.1/23, kterým se vydává

ÚZEMNÍ PLÁN SOJOVICE

Zastupitelstvo obce Sojovice příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v souladu s § 43 odst. 4 stavebního zákona, v platném znění podle § 54 odst. 2 stavebního zákona a §§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) usnesením č.1/23 ze dne 10.2.2023

v y d á v á

ÚZEMNÍ PLÁN SOJOVICE

Projektant:

Ing. arch. Zdeněk Gottfried
Šmeralova 208/16
170 00 Praha 7
tel. 604236808

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI:

a) označení správního orgánu, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo obce Sojovice

b) datum nabytí účinnosti územního plánu:

1.3.2023

c) jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele:

Ing. Jitka Vítková, referent oddělení územního plánování
Magistrát města Mladá Boleslav
Odbor stavební a rozvoje města, oddělení územního plánování
Komenského náměstí č.p. 61
293 01 Mladá Boleslav

Otisk úředního razítka:

OBSAH:**ÚZEMNÍ PLÁN SOJOVICE****I. - VÝROKOVÁ ČÁST**

I.a) Vymezení zastavěného území	3
I.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
I.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	3
I.c1 – Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice	
I.c2 – Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	
I.c3 – Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	
I.c4 – Systém sídelní zeleně	
I.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	5
I.d1 – Dopravní infrastruktura	
I.d2 – Technická infrastruktura	
I.d3 – Občanské vybavení veřejné infrastruktury a další občanské vybavení, veřejná prostranství	
I.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	7
I.e1– Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny a jejich využití	
I.e2– Územní systém ekologické stability	
I.e3– Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi	
I.e4– Koncepce rekreačního využívání krajiny	
I.e5- Vymezení ploch pro dobývání nerostů	
I.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	10
I.g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	16
I.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.	17
I.i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	17
I.j) Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	17
I.k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	17

I. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

I.a) Vymezení zastavěného území

- zastavěné území obce je vymezeno k datu 11/2022
 - zastavěné území je vymezeno na výkresech č.:
- I/1 - Výkres základního členění území
I/2 - Hlavní výkres
I/3 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

I.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje obce Sojovice i dalších částí sídla vychází z reálných výhledových potřeb a omezujících faktorů definovaných limity využití území. Obecným základem řešení je umožnit rozvoj obce ve všech součástech života (bydlení, práce, rekreace) při maximální snaze o zachování a rozvíjení osobitosti obce a zdravého životního prostředí.

Územní plán vymezuje plochy zejména pro novou obytnou zástavbu, občanské vybavení, pro výrobu a skladování a pro dopravní a technickou infrastrukturu.

Nepředpokládá se masivní rozvoj průmyslové sféry. Zeleň tvoří z největšího podílu soukromá zeleň zahrad a sadů. Dobrá dopravní dostupnost Mladé Boleslavi a Prahy zaručuje možnost využívat vyšší občanské vybavenosti.

Správní území obce Sojovice se skládá z 1 kat. území Sojovice. V sídle se původní zástavba nachází hlavně kolem prostorů centrální návsi a dále podél ulic od návsi jižním směrem. Strukturu s ulicemi vzájemně kolmými má zástavba severně od návsi a částečně i směrem na východ. Zástavba je tvořena převážně rodinnými domy a původní nízkou zástavbou. Usedlosti nejstarší části jsou řazeny do uličních front v pravidelné struktuře. Sídlu má převážně obytný charakter. Objekty jsou orientovány na přístupové komunikace. Zástavba má na jihu a východě několik lokalit průmyslového charakteru s monofunkčním využitím.

Ve vymezeném zastavěném území sídla a jeho částí není dostatek proluk a volných pozemků, aby pokryly potřebu lokální výstavby. Územní plán má kromě další úkolů i vymezovat nové zastavitelné plochy. Po obvodu zastavěného území byly vymezeny zastavitelné plochy pro převážně obytnou výstavbu, které pokryjí předpokládané kapacitní nároky na budoucí stavební rozvoj.

Rozvoj obce se má odehrávat ve zlepšení dopravní a technické infrastruktury a ve zlepšení přírodních a rekreačních podmínek. Hlavním cílem rozvoje území je v maximální míře využít stávající zastavěné území a rozšiřovat zástavbu obce vně sídla pouze na určených zastavitelných plochách.

Hlavními cíli ochrany a rozvoje hodnot území je vytvořit optimální prostředí pro jeho obyvatele a ostatní složky životního prostředí.

I.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

I.c1) URBANISTICKÁ KONCEPCE A URBANISTICKÁ KOMPOZICE

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Území obce Sojovice je prostorově limitováno ze západu řekou Jizerou, která má stanoveno záplavové území a zároveň je páteří nadregionálního biokoridoru. Z východu vytváří prostorovou hranici lesní celky a z jihu se území obce přibližuje k cennému území z hlediska podzemních vod a vodních zdrojů. Základní myšlenkou urbanistické koncepce je využít co nejvíce zastavěné území a dosud nevyužitá plochy v návaznosti na zastavěné území. Pro rozvoj směrem do krajiny je vhodný zejména severní a východní směr, který není omezen limity a nedochází v těchto lokalitách k nežádoucí kumulaci vzájemně neslučitelných funkcí. Jižním směrem od obce je území limitováno plánovanou trasou silničního obchvatu. Pro výrobní, skladové a další podnikatelské aktivity je vhodné využít stávajících areálů v jižní a východní části obce a zastavitelné plochy v návaznosti na stávající plochy s charakterem výroby a skladování – drobná výroba. Důraz je kladen na rozvoj bydlení v zastavitelných plochách SV-plochy smíšené obytné-venkovské. Rozvoj ploch pro bydlení je navržen rovnoměrně v segmentu sever-východ-jih. Návrhem drobných lokalit ve vhodných místech okraje zástavby je dodržován charakter stávajícího sídla, který se vyznačuje postupným růstem a vrstvenou strukturou. Jedním ze základních východisek urbanistické koncepce je požadavek na udržení kompaktnosti sídla, který směrem do krajiny udržuje zřetelnou hranici zástavby. Kromě vlastního zastavěného území obce Sojovice se v řešeném území nachází zástavba v chatových osadách Radešín, Severka a Kotlík.

Obecný princip rozvoje sídla dodržuje podmínku návaznosti na zastavěné území. Zastavitelné plochy doplňují zastavěné území v drobných plochách, které nenarušují celkové působení sídla v krajině. Je vymezeno zastavěné území obce, do kterého byly zahrnuty stávající zastavěné plochy s přilehlými prostory.

URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Územní plán stanovuje, jako významný kompoziční nástroj, přípustnou hladinu zástavby. Rozvojové plochy ve východní a jižní části Z1.3a, Z1.3b a Z2.1 mají navrženou strukturu řešení území. Struktura a kompozice zástavby je charakterizována umístěním komunikací a veřejných prostranství. Plochy Z1.1 a Z1.10 mají naznačenou komunikační strukturu pouze orientačně. Územní plán dotváří zástavbu ve vazbě na přírodní podmínky z hlediska krajinného reliéfu, orientace ke světovým stranám a obecně kladného působení krajinné kompozice. V plochách smíšených obytných-venkovských je umožněna výstavba rodinných domů, které nepřekračují svým objemem únosné limity dané charakterem krajiny, t.j. takové objekty, které splní požadavky na ně kladené v kapitole If). Řešení vlastního způsobu zástavby v lokalitách je dáno místními podmínkami s návazností na komunikace, nebo budou řešeny urbanisticky v návrhu základní technické vybavenosti konkrétním projektem.

Ostatní návrhové plochy krajinářského charakteru jsou v souladu s koncepcí péče o kvalitu životního prostředí zejména s ohledem na posílení prvků ÚSES.

I.c2) VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. Pro každou plochu je ve výkresech použito grafické odlišení a písmenný index. Území je členěno na plochy dle vyhl. č. 501/2006 Sb., §4-19. Pro každou plochu je stanoveno využití hlavní, přípustné, podmíněčně přípustné, nepřípustné a podmínky prostorového uspořádání, které platí pro zastavěné území i pro zastavitelné plochy.

Seznam ploch s rozdílným způsobem využití stanovených v územním plánu:

SV	- Plochy smíšené obytné - venkovské
R	- Plochy rekreace
RL1	- Plochy rekreace – individuální v lese 1
RL2	- Plochy rekreace – individuální v lese 2
OV	- Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura
OS	- Plochy občanského vybavení - sport
DS	- Plochy dopravní infrastruktury – silnice II. a III. třídy
DXM	- Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace
DXC	- Plochy dopravní infrastruktury – polní a lesní cesty
TI	- Plochy technické infrastruktury
VS	- Plochy smíšené výrobní
VSd	- Plochy výroby a skladování – drobná výroba
PV	- Plochy veřejných prostranství
PVL	- Plochy veřejných prostranství – v lesním celku
VV	- Plochy vodní a vodohospodářské
NZ	- Plochy zemědělské
NL	- Plochy lesní
NS	- Plochy smíšené nezastavěného území
XP	- Plochy specifické - pískovna
ZO	- Plochy zeleně - ochranná a izolační

I.c3) VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Územní plán vymezil zastavitelné plochy Z1.1 – Z1.10 a Z2.1 – Z2.3.

Plochy pro rozvoj bydlení na plochách SV – plochy smíšené obytné-venkovské jsou navrženy v návaznosti na hranici zastavěného území.

Seznam zastavitelných ploch navržených územním plánem Sojovice.

Z1.1	SV-plochy smíšené obytné - venkovské DXM – plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace
Z1.2a	SV-plochy smíšené obytné - venkovské DXM – plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace
Z1.2b	SV-plochy smíšené obytné - venkovské
Z1.3a	SV-plochy smíšené obytné - venkovské DXM – plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace PV – plochy veřejných prostranství
Z1.3b	SV-plochy smíšené obytné - venkovské DXM – plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace PV – plochy veřejných prostranství
Z1.4a – II.etapa	SV-plochy smíšené obytné - venkovské DXM – plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace
Z1.4b – II.etapa	SV-plochy smíšené obytné - venkovské DXM – plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace
Z1.5a	- zrušeno

Z1.5b – zrušeno

Z1.6	koridor CPZ-D158 – koridor dopravní infrastruktury dle ZÚR
Z1.7	VS – plochy výroby a skladování
Z1.8	VS – plochy výroby a skladování
Z1.9	VSd – plochy výroby a skladování – drobná výroba <i>Plocha Z 1.9 (VSd) - související činnosti s touto plochou nesmí nadlimitně ovlivnit hlukem stávající blízkou obytnou zástavbu severně od plochy Z 1.9. Toto bude řešeno nejpozději při územním řízení (k vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě).</i>
Z1.10	SV-plochy smíšené obytné - venkovské
Z2.1	SV-plochy smíšené obytné - venkovské DXM – plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace PV – plochy veřejných prostranství <i>výstavba v jižní části zastavitelné plochy Z2.1 (SV) je podmíněna splněním hygienických limitů hladin hluku z provozu v ploše VS – plocha smíšená výrobní situované při jižním okraji plochy Z2.1.</i>
Z2.2	koridor CPU-D01– koridor dopravní infrastruktury – silnice II/336
Z2.3	RL1 – plochy rekreace – individuální v lese 1, PVL – plochy veřejných prostranství - v lesním celku

Plochy přestavby navrženy nejsou.

I.c4) SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Zeleň v sídle se nachází v místech kolem centrálních prostranství a v zastavěných částech sídla, kde jsou u komunikace vzrostlé stromy. Dále je sídelní zeleň reprezentována v zahradách a na oplocených soukromých pozemcích. Pro zeleň v sídle je vymezena samostatná plocha s rozdílným způsobem využití ZO – plochy zeleně – ochranná a izolační. Další prvky sídelní zeleně se budou realizovat v rámci plochy smíšené obytné – venkovské, popř. v plochách veřejných prostranství.

I.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

I.d1) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Řešeným územím prochází trasa silnice II/331. Silnice II. třídy v současné době prochází středem obce a vytváří nevhodnou dopravní zátěž převážně obytného sídla. Územní plán navrhuje 3 koridory pro dopravní infrastrukturu.

KORIDORY:

1. koridor CPZ-D158 – koridor dopravní infrastruktury dle ZÚR

Územní plán navrhuje zastavitelnou plochu Z1.6 pro koridor – CPZ-D158 – koridor dopravní infrastruktury dle ZÚR určený pro silniční obchvat Sojovic podle trasy v ZÚR Sčk. Koridor je určen pro záměr D158 ze ZÚR pod názvem obchvat Sojovic a nové přemostění Jizery. Jeho šířka je zpřesněna na 50m, jelikož v projektu nového mostu byla již osa obchvatu naznačena. Most přes Jizeru je již vybudován. Koridor je veřejně prospěšnou stavbou VPS 1.

2. koridor CPU-D01– koridor dopravní infrastruktury – silnice II/331

Dále územní plán navrhuje zastavitelnou plochu Z2.2 – pro koridor CPU-D01– koridor dopravní infrastruktury – silnice II/331, která je určena též pro možné umístění přeložky silnice II/331 včetně všech součástí a příslušenství. Tato druhá plocha leží příznivější poloze vzhledem k obci, jelikož obchází zastavěné území ve větší vzdálenosti. Koridor je veřejně prospěšnou stavbou VPS 2.

Obchvat Sojovic je veřejně prospěšnou stavbou dle § 101 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

3. koridor CPZ-Z01– koridor pro železnici

Územní plán navrhuje koridor CPZ-Z01–koridor pro železnici, který bude sloužit pro optimalizaci traťového úseku Lysá nad Labem – Mělník. Cílem stavby je rekonstrukce stavebních částí mezistaničních úseků ve stávající stopě trati, rekonstrukce železničních stanic, peronizace a prodloužení kolejí ve vybraných železničních stanicích pro nákladní vlaky délky 740 m. Součástí je rovněž rekonstrukce zabezpečovacího a sdělovacího zařízení v plném rozsahu trati.

Územím prochází dvoukolejná elektrizovaná celostátní železniční trať č. 072 Lysá n. L. – Ústí n. L., se zastávkou Otradovice.

V území obce se nachází síť místních a účelových komunikací. Základní silniční dopravní kostru územní plán nemění.

V zastavitelných plochách Z1.6, Z1.3a, Z1.3b, Z2.1 je navržena dopravní kostra místních komunikací pro budoucí zástavbu. V zastavitelných plochách Z1.1 a Z1.10 jsou komunikace naznačeny orientačně. Komunikace uvnitř zastavitelných ploch musí splňovat normové parametry pro budoucí charakter zástavby. V plochách smíšených obytných venkovských musí komunikace odpovídat minimálně parametrům obytné zóny. Jejich šířka a poloměry zatáček musí vždy umožnit průjezd těžké požární techniky.

Územím prochází cyklotrasa č.0037 a turistické trasy.

I.d2) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Základní koncepce jednotlivých sítí technické infrastruktury je řešena při respektování ZÚR Středočeského kraje a dále při respektování ochranných pásem stávající technické infrastruktury.

Vedení technické infrastruktury pro napojení objektů v řešeném území bude přizpůsobeno, pokud možno poloze komunikací, popř. veřejného prostranství.

Id2.1. Elektrická energie

Územím prochází vzdušné vedení VVN 400kV a VN 22kV. Obec Sojovice včetně dalších částí sídla je napojena na energetickou soustavu vzdušným vedením 22kV a odbočkami ukončenými v trafostanicích. Stávající sekundární síť je provedena částečně kabelovým vedením nebo vzdušným vedením na sloupech a konzolách.

U zastavitelných ploch budou energetické potřeby budoucích provozů řešeny v návaznosti na investiční záměry s provozovatelem energetické soustavy. Trasy elektrických vedení lze v navržených plochách s rozdílným způsobem využití realizovat.

Id2.2. Plyn

Obec Sojovice není plynifikována a s připojením na plynárenskou soustavu není počítáno.

Id2.3. Spoje a telekomunikace, veřejné osvětlení

V sídle je rozvedeno veřejné osvětlení a telefonní síť. Zastavitelné plochy budou napojeny na stávající trasy.

Id2.4 Vodní hospodářství

- VODNÍ TOKY A VODNÍ PLOCHY

Hospodaření a využívání území není omezeno jinými než obecně platnými zásadami, platnými pro nakládání s vodami podle zákona o vodách. Hlavním recipientem území je řeka Jizera. Řeka má stanovené záplavové území, aktivní zónu a hranici Q100. V záplavovém území nesmí být umístovány překážky, které by zhoršily průběh povodně. Dále se v území nachází drobné vodní plochy a vodoteče. Stávající koncepce krajiny a vodních ploch se nemění. Územní plán nenavrhuje nové vodní plochy a vodní toky. Umísťování vodních ploch je přípustnou funkcí v plochách s rozdílným způsobem využití. V obci je malá vodní nádrž.

V území se nachází chráněná oblast přirozené akumulace vod (CHOPAV Severočeská křída), ochranné pásmo vodního zdroje 1. a 2. stupně (Káraný), vrty a prameny ČHMÚ a jejich ochranná pásma

- VODOVOD:

V současné době není v obci rozveden funkční vodovodní řad. Do doby realizace nového vodovodu bude zástavba v zastavitelných plochách zásobována z individuálních vodních zdrojů. Po dokončení veřejného vodovodu bude zástavba v zastavitelných plochách zásobována pitnou vodou prioritně z nového vodovodního řadu. Vedení tras vodovodu je umožněno v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití. V části zastavěného území je v komunikacích uloženo potrubní vedení jako suchovod bez zavodnění. Možnost využití tohoto trubního rozvodu musí být zhodnocena průzkumem a vyhodnocením stavu potrubí.

Veřejný vodovod bude buď napojen na skupinový vodovod, nebo bude mít vlastní zdroj.

Územím procházejí dálkové vodovodní řady sloužící k zásobování pitnou vodou z vodního zdroje Káraný. Vodovodní trasy zahrnují i jímací studny a jímací řady, které mají vymezeno pásmo hygienické ochrany. PHO 1. stupně břehové infiltrace je vymezeno kolem jímacích studní a 15m široký pruh podél jímacích řadů. V PHO 1. stupně je vyloučena výstavba jakýchkoliv objektů kromě objektů sloužících k předemtnému účelu zásobování pitnou vodou z VZ Káraný. V ochranném pásmu I. stupně je zakázáno provádět činnosti poškozující nebo ohrožující vydatnost, jakost nebo zdravotní nezávadnost vodního zdroje.

NÁVRH ŘEŠENÍ POŽÁRNÍ VODY

Zdrojem požární vody je řeka Jizera.

- KANALIZACE:

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE:

Obec má vybudovanou jednotnou veřejnou kanalizaci s odvedením splaškových vod na aktivační mechanicko – biologickou ČOV Skorkov, která je umístěna na území obce Skorkov (provozovatelem a majitelem je obec Skorkov, síť kanalizačních stok je ve vlastnictví obce Sojovice).

Rozvojové plochy budou napojeny na trasy kanalizace. Vedení tras kanalizace je umožněno v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.

LIKVIDACE DEŠŤOVÝCH VOD

Mimo zpevněné plochy v obci jsou dešťové vody zasakovány, případně odváděny povrchovým odtokem do Jizery, popř. jsou dešťové vody řešeny dešťovou kanalizací nebo příkopy, které jsou vyústěny do Jizery. V navržených zastavitelných plochách budou dešťové vody přednostně zasakovány nebo retenovány.

Id2.5 Odpadové hospodářství

Zdrojem komunálního odpadu na území obce jsou bydlení a služby, Podnikatelské subjekty mají vlastní program likvidace odpadů. Svoz komunálního odpadu je v sídle zajišťován uspokojivě a jeho skládkování je prováděno mimo území obce. Několikrát do roka je organizován svoz objemného odpadu.

I.d3) OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Obec Sojovice disponuje pouze základní občanskou vybaveností. V sídle je obecní úřad vč. zasedací místností, základní škola, mateřská škola, hasičská zbrojnice, restaurace. Vyšší občanská vybavenost je dostupná v Benátkách nad Jizerou, Staré Boleslavi, Brandýse nad Labem, Mladé Boleslavi nebo v Praze. Velikost sídla a jeho rozvojové perspektivy nevyžadují prvky občanského vybavení nadmístního charakteru. Obec bude nadále vázána na sídla vyššího významu. Objekty občanského vybavení je možné realizovat v plochách smíšených obytných venkovských. Stávající sportoviště na východním okraji obce zůstává ve své územní pozici.

Stávající veřejná prostranství dostatečně plní svoji funkci pro zastavěné území. V rozvojových lokalitách Z1.3a, Z1.3b a Z2.1 jsou navržena nová veřejná prostranství.

I.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.

I.e1) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY A JEJICH VYUŽITÍ

Nejvýznamnější přírodní hodnoty jsou chráněny vymezením přírodní památky Černý orl v jihozápadní části území a dále vymezení nadregionálních biokoridorů a regionálního biocentra.

Zásady územního rozvoje středočeského kraje vymezily na území Sojovic nadregionální a regionální prvky ÚSES. Území je doplněno o lokální úroveň ÚSES. Navržený rozvoj zastavitelných ploch zohledňuje přírodní a krajinné hodnoty řešeného i navazujícího území.

Územní plán navrhuje plochy změn v krajině K1 a K2.

K1 – plochy zeleně – ochranné a izolační – pruh izolační zeleně severně mezi silničním obchvatem a zástavbou Sojovic

K2 – plochy zeleně – ochranné a izolační – pruh zeleně oddělující zástavbu na plochách smíšených obytných a plochy občanského vybavení - sport

V území se nacházejí nadregionální a regionální prvky ÚSES.:

- nadregionální biokoridor NK 32 – Přihrazské skály – K10
- nadregionální biokoridor NK 67 – Vidrholec – K68
- nadregionální biokoridor NK 68 – Řepínský důl – Žehuňská obora
- regionální biocentrum RC 1013 Tuřice (V luhu)

Lokální ÚSES je převzat z původního ÚP.

Uspořádání krajiny je v souladu s cílovou charakteristikou krajiny ze ZÚR Sčk - oblast se shodným krajinným typem:

- W01 – krajina vodárenská

Cílové charakteristiky krajiny: W01 – krajina vodárenská:

- ZÚR vymezují krajinu vodárenskou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

- a) vysoký přírodní potenciál území pro zásobování pitnou vodou.
- ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:
a) zachování a ochrana přírodních podmínek, zajišťující potřebnou kvalitu a kvantitu vodního zdroje;
b) neohrozit kvalitu nebo kvantitu vodního zdroje.

I.e2) ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability je vzájemně propojený soubor přirozených a upravených přírodě blízkých ekosystémů, které pomáhají udržovat přírodní rovnováhu.

Podkladem pro Územní systém ekologické stability byl ÚSES z platného územního plánu a nadregionální a regionální prvky ÚSES respektující ZÚR Středočeského kraje.

Nadregionální biokoridor:

NK 32 – Příhrázské skály – K10
NK 67 – Vidrholec – K 68
NK 68 – Řepínský důl – Žehuňská obora
Ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru

Regionální biocentrum:

RC 1013 Tuřice (V luhu)

Lokální biocentra:

LBC 1 – funkční
LBC 2 – funkční
LBC 3 – funkční
LBC 4 – funkční

Lokální biokoridory:

LBK 1 - funkční
LBK 2 – funkční
LBK 3 - funkční

Les je ze zák. o ochraně přírody a krajiny významným krajinným prvkem, který požívá všeobecnou ochranu. Prvky ÚSES jsou zapracovány do grafické části územního plánu (hlavní výkres, koordinační výkres).

Nedílnou součástí ÚSES jsou interakční prvky. Interakční prvky zprostředkovávají příznivé působení ostatních ekologicky významných částí ÚSES (biocenter a biokoridorů) na okolní méně stabilní krajinu do větší vzdálenosti. Zároveň mohou interakční prvky sloužit jako plochy, které umožňují existenci určitých druhů organismů, charakteristických zejména pro zemědělskou krajinu.

Jako další interakční prvek bude působit doprovodná zeleň navržené cestní sítě (stromořadí, kombinace křovin). Cestní síť zajišťuje kombinaci funkce zemědělského dopravního systému s funkcí ekologickou s návazností na prvky ekologické stability.

REGULATIVY PRO SKLADEBNÉ PRVKY ÚSES – překryvná funkce

V případě překryvu prvků územního systému ekologické stability s plochami s rozdílným způsobem využití, jsou platné stanovené podmínky pro využití plochy prvků ÚSES..

A) Pro funkční využití ploch biocenter

A-1: je přípustné

- současné využití
- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnami nesmí docházet ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

A-2: jsou podmíněné

- pouze nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd., za podmínky nenarušení funkčnosti biocentra.

A-3: jsou nepřípustné

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES,
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

B) Pro funkční využití ploch biokoridorů

B-1: je přípustné

- současné využití
- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy a pod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru,
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnami nesmí docházet ke znemožnění navrhovaného využití a přírodní funkce současných funkčních biokoridorů

B-2: jsou podmíněné

- nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru. Umístění pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu.

B-3: jsou nepřípustné

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru, jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti, jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činnosti podmíněných.

I.e3) PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODŇEMI

Území je protkáno sítí polních a pěších cest, které se vytvářely postupem času v místech hospodářské potřeby.

Protierozní a protipovodňová opatření nejsou navrhována, avšak v rámci stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití je umožněna jejich realizace. Obecnými nástroji proti splavování půdy z polí jsou zejména vhodná volba zemědělských plodin (např. obilniny na místo okopanin), orba po vrstevnici nebo výsadba křovin.

I.e4) KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Ve správním území obce se nachází objekty rekreace v solitérních lokalitách Radešín, Severka a Kotlík. Jedná se o stabilizované chatové osady s dlouholetou tradicí. V chatové osadě severně od sídla Sojovice se nachází část chatové osady na stávajících pozemcích rekreace a část chat obklopují pozemky lesa (PUPFL). Pozemky s druhem využití les jsou navrženy k funkci RL1 – PLOCHY REKREACE – INDIVIDUÁLNÍ V LESE 1 a RL2 – PLOCHY REKREACE – INDIVIDUÁLNÍ V LESE 2.. Z vázaných forem rekreace je zastoupena rekreace soukromá v chalupách. Územím obce vedou značené turistické trasy a cyklotrasy. Rekreční využití řešeného území bude i ve výhledu spojeno se stávajícími provozy a s pobytovými formami rekreace.

I.e5) VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Severně od obce Sojovice se nachází:

- dobývací prostor Sojovice I
- dobývací prostor Sojovice II
- dobývací prostor Sojovice III
- ložisko štěrkopísku č. B3088900
- ložisko nevyhrazeného nerostu – štěrkopísku č. 5235300

Uvedené dobývací prostory a ložisko štěrkopísku jsou limity využití území

Jiné stavby a zařízení s dobýváním nesouvisející mohou být v rozporu s budoucím využitím ložiska – proto zde platí ustanovení § 18 a 19 horního zákona, tj. rozhodnutí o umístění stavby lze vydat jen na podkladě kladného závazného stanoviska příslušného krajského úřadu.

I.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

VYMEZENÍ POJMŮ

Drobná nerušící výroba a podnikatelská činnost – drobná a řemeslná výroba a podnikatelské aktivity malého rozsahu produkce, které nemají velké nároky na přepravu a negativní důsledky provozu nepřesahují hranice jednotlivých areálů, zároveň musí splňovat hygienické limity hluku, prachu a zápachu na hranici pozemku.

Vlastní pozemek – pozemek vlastnický náležející k posuzovanému záměru.

Negativní účinky na životní prostředí překračující nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech – negativními účinky se rozumí např. hlučnost, prašnost, intenzita dopravy, zhoršení hydrogeologických podmínek apod.

Služební byt – byt pro bydlení zaměstnance nebo jiného pracovníka provozovny

Sportovní areál – soubor vlastnický i provozně propojených pozemků a staveb, sloužící ke sportovní funkci.

Lehký průmysl (lehká průmyslová výroba a skladování) – spotřebitelský průmysl, který vyrábí malé spotřební zboží (např. potravinářský, oděvní, obuvnický, nábytkářský, papírenský apod.)

Drobná krajinná architektura – pomníky, kapličky, odpočinková místa s přestřešením

NP – nadzemní podlaží

Zastavěná plocha pozemku – zahrnuje plochy budov, teras, zpevněných ploch a komunikací (např. příjezdových), bazénů, garáží, zahradních skladů, skleníků apod. Plocha není specifikována jinak, platí pro stabilizované i zastavitelné plochy.

Zastavěná plocha pod budovami – zahrnuje pouze nadzemní objekty o výšce min. 1m nad terénem. Nezahrnuje zpevněné plochy, hřiště, bazény apod.

Rekreační charakter zástavby – zástavba je charakterizována střechami sedlovými, valbovými nebo polovalbovými

Regulativ prostorového uspořádání – 2NP včetně podkroví: využití podkroví je považováno za 2.nadzemní podlaží. Lze umístit objekty, které mají 2 nadzemní podlaží a nevyužitou půdu.

Přílehlý terén – nejvyšší úroveň terénu v místě průniku stavby a upraveného terénu.

Ohradník – forma ohrazení pozemku, která zajistí seskupení chovaných domácích zvířat a zároveň neznesitelnou prostupnost území.

SV - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ

A) Hlavní využití:

- bydlení v rodinných a bytových domech

B) Přípustné využití:

- bydlení jako součást staveb přípustného využití

- stavby pro rodinnou rekreaci

- občanské vybavení

- sportovní zařízení a hřiště

- veřejná prostranství

- dopravní a technická infrastruktura

- zeleň a vodní plochy

- stavby doplňkové ke stavbě hlavní

C) Podmíněně přípustné využití:

- drobná nerušící výroba a podnikatelská činnost za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity (zejména hluk) na hranici vlastního pozemku

- výstavba obytných objektů v jižní části plochy Z 2.1 (SV) situované u stávající plochy VS (plocha smíšená výrobní) je podmíněna splněním hygienických limitů hladin hluku z provozu na ploše VS.

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

- v ochranném pásmu VN nesmí být umístěny plochy s charakterem chráněného venkovního prostoru

- stavební činnosti směřující ke vzniku staveb ubytovacích zařízení, ubytovny

E) Podmínky prostorového uspořádání (pro plochy stabilizované i zastavitelné):

- a) max. výška obytných objektů – 2NP včetně podkroví, u stávajících staveb lze využít stávající objem budovy pro 3.NP
- b) max. výška hospodářských, provozních a dalších staveb – max. 10 m v hřebeni
- c) v zastavitelných plochách bude zastavěná plocha pozemku – max. 60%

R – PLOCHY REKREACE

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro rekreaci

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- chatové osady, stavby pro rodinnou rekreaci
- veřejná tábořiště, přírodní koupaliště, rekreační louky
- stavby pro turistiku, rekreaci a sport
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- není stanoveno

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- v navržených plochách mohou být povoleny stavby, přístavby a nástavby do max. celkové zastavěné plochy 80m² a výšky max. 2 nadzemních podlaží, přičemž podkroví je považováno za 2. nadzemní podlaží
- je požadováno dodržení rekreačního charakteru zástavby viz vymezení pojmu
- max. výška stavby 7,5m nad přilehlým terénem

RL1 – PLOCHY REKREACE – INDIVIDUÁLNÍ V LESE 1

A) Hlavní využití:

- stávající stavby pro rodinnou rekreaci

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- chatové osady, stavby pro rodinnou rekreaci
- veřejná tábořiště, přírodní koupaliště, rekreační louky
- stavby pro turistiku, rekreaci a sport
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- nové stavby pro rodinnou rekreaci, přístavby staveb pro rodinnou rekreaci na nelesních pozemcích

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- v plochách mohou být povoleny stavby, přístavby a nástavby do max. celkové zastavěné plochy 80m² a výšky max. 2 nadzemních podlaží, přičemž podkroví je považováno za 2. nadzemní podlaží
- je požadováno dodržení rekreačního charakteru zástavby viz vymezení pojmu
- max. výška stavby 7,5m nad přilehlým terénem.

RL2 – PLOCHY REKREACE – INDIVIDUÁLNÍ V LESE 2

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro rekreaci

B) Přípustné využití:

- chatové osady, stavby pro rodinnou rekreaci
- veřejná tábořiště, přírodní koupaliště, rekreační louky
- stavby pro turistiku, rekreaci a sport
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- není stanoveno

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- jsou povoleny: pouze nástavby, stavební úpravy a udržovací práce stávajících objektů na stávající zastavěné ploše pod budovami a do výšky max. 2 nadzemních podlaží, přičemž podkroví je považováno za 2. nadzemní podlaží. Nové stavby a přístavby vyžadující zábor lesního pozemku povoleny nejsou.
- je požadováno dodržení rekreačního charakteru zástavby viz vymezení pojmů
- max. výška stavby 7,5m nad přilehlým terénem.

OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro občanskou vybavenost

B) Přípustné využití:

stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem

- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, sportovní zařízení a hřiště
- stavby církevní, stavby pro turistiku a rekreaci
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň a vodní plochy

C) Podmínečně přípustné využití:

- bydlení – v ploše do 10% z plochy stavebního pozemku, za podmínky splnění hygienických limitů

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- stavební činnosti směřující ke vzniku staveb ubytovacích zařízení, ubytovny

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška zástavby 3NP

OS – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro sport a rekreaci

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- stavby pro turistiku a rekreaci
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy, zeleň
- kulturní a společenské akce a hudební produkce

C) Podmínečně přípustné využití:

- bydlení – služební byt.

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- zastavěná plocha pod budovami max. 20% z plochy sportovního areálu.
- maximální hladina zástavby je 2NP

DS - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- SILNICE II. A III. TŘÍDY

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – silnice II. a III. třídy

B) Přípustné využití:

- místní komunikace
- veřejná prostranství
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- zeleň a vodní plochy
- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací – za podmínky, že neznemožní využití plochy pro hlavní účel zajištění výstavby pozemní komunikace.

C) Podmínečně přípustné využití:

Nestanovuje se.

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání: – pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DXM - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- MÍSTNÍ KOMUNIKACE

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – místní komunikace

B) Přípustné využití:

- veřejná prostranství

- stavby dopravní a technické infrastruktury

- zeleň a vodní plochy

- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, drobná architektura v krajině

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání: – pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DXC - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- POLNÍ A LESNÍ CESTY

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – polní a lesní cesty

B) Přípustné využití:

- místní komunikace

- veřejná prostranství

- stavby dopravní a technické infrastruktury

- zeleň a vodní plochy

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání: – pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

TI - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury

B) Přípustné využití:

- zařízení pro nakládání s odpady

- dopravní a technická infrastruktura, vodohospodářské stavby

- zeleň a vodní plochy

C) Podmínečně přípustné využití:

Nestanovuje se.

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

VS – PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

A) Hlavní využití:

- stavby pro výrobu a skladování

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb výroby a skladování v souladu s jejich účelem

- stavby pro stavebnictví, stavby dílen učňovského školství

- stavby pro zemědělství a zemědělskou výrobu

- stavby administrativní, výzkumné, vývojové, zkušební a veřejné infrastruktury jako součást staveb hlavních

- vodní plochy, zeleň

- dopravní a technická infrastruktura

- veřejná prostranství

C) Podmínečně přípustné využití:

- služební byt

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

(např. bydlení, ubytovny)

E) Podmínky prostorového uspořádání (plochy stabilizované i zastavitelné):

Max. výška objektů 12m, kromě technologických zařízení

VSD – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ VÝROBA

A) Hlavní využití:

- stavby pro drobnou výrobu a skladování

B) Přípustné využití:

- drobná nerušící výroba a podnikatelská činnost

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb drobné výroby a skladování v souladu s jejich účelem

- stavby pro zemědělství a zemědělskou výrobu

- stavby administrativní, výzkumné, vývojové, zkušební a veřejné infrastruktury jako součást staveb hlavních, stavby dílen učňovského školství

- zeleň a vodní plochy

- dopravní a technická infrastruktura

- veřejná prostranství

- 1 služební byt

C) Podmínečně přípustné využití:

Nestanovuje se.

D) Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro bydlení a rekreaci

- stavební činnosti směřující ke vzniku staveb ubytovacích zařízení, ubytovny

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Max. výška objektů 12m, kromě technologických zařízení

PV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

A) Hlavní využití:

- stavby veřejných komunikací a prostranství

B) Přípustné využití:

- komunikace místní, obslužné, účelové

- chodníky, stezky, stavby pro cykloturistiku

- dopravní a technická infrastruktura

- zeleň a vodní plochy

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovují se

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

- stavební činnosti směřující ke vzniku staveb ubytovacích zařízení tj. stavbou ubytovacího zařízení je stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené

E) Podmínky prostorového uspořádání: - nestanovují se

PVL – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – V LESNÍM CELKU

A) Hlavní využití:

- veřejná prostranství

B) Přípustné využití:

- komunikace místní, obslužné, účelové

- chodníky, stezky, stavby pro cykloturistiku

- dopravní a technická infrastruktura

- zeleň a vodní plochy

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovují se

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

A) Hlavní využití

- vodní plochy, vodní toky a pozemky s převažujícím vodohospodářským využitím

B) Přípustné využití:

- činnosti k zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

- dopravní a technická infrastruktura (kromě parkovišť pro nákladní dopravu), drobná krajinná architektura, zeleň, poldry, sport a rekreace v krajině

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než hlavní a přípustné využití není povoleno.

Nepřípustné jsou zejména stavby oplocení (kromě oplocení zemědělských staveb, lesních školek a specializovaných např. jahodových plantáží a sadů, a kromě ohradníků), stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

E) Podmínky prostorového uspořádání

- na pozemku je možné umístit max. 1 stavbu v souladu s hlavním a přípustným využitím o max.

zastavěné ploše 80 m², jednopodlažní, s výškou max 7m nad přilehlým terénem.

- vzdálenost oplocení zemědělských staveb od obvodové konstrukce zemědělské stavby je stanovena na vzdálenost, která se rovná maximální výšce budovy.

NZ - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

A) Hlavní využití:

- zemědělské využití

B) Přípustné využití

Činnosti pro zajištění zemědělského využití, stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, Dopravní a technická infrastruktura (kromě parkovišť pro nákladní dopravu), drobná krajinná architektura, sport a rekreace v krajině, realizace protipovodňových opatření v krajině, poldry, zeleň a vodní plochy.

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než hlavní a přípustné využití není povoleno.

Nepřípustné jsou zejména stavby oplocení (kromě oplocení zemědělských staveb, lesních školek a specializovaných např. jahodových plantáží a sadů, a kromě ohradníků), stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

E) Podmínky prostorového uspořádání

- na pozemku je možné umístit max. 1 stavbu v souladu s hlavním a přípustným využitím o max.

zastavěné ploše 80 m², jednopodlažní, s výškou max 7m nad přilehlým terénem.

- vzdálenost oplocení zemědělských staveb od obvodové konstrukce zemědělské stavby je stanovena na vzdálenost, která se rovná maximální výšce budovy.

NL - PLOCHY LESNÍ

A) Hlavní využití

- plochy s pozemky určenými k plnění funkce lesa

B) Přípustné využití:

Činnosti k zajištění podmínek využití pozemků pro les. Stavby a zařízení lesního hospodářství.

Dopravní a technická infrastruktura (kromě parkovišť pro nákladní dopravu), drobná krajinná architektura, sport a rekreace v krajině, realizace protipovodňových opatření v krajině, poldry, zeleň a vodní plochy.

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné činnosti:

Jiné než hlavní a přípustné využití není povoleno.

Nepřípustné jsou zejména stavby oplocení (kromě oplocení staveb a zařízení lesního hospodářství, lesních školek a specializovaných plantáží a kromě ohradníků), stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

NS - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

A) Hlavní využití:

- nezastavěné území bez převažujícího způsobu využití

B) Přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- dopravní a technická infrastruktura (kromě parkovišť pro nákladní dopravu)
- sportovní a rekreační využití
- drobná krajinná architektura, realizace protipovodňových opatření v krajině, poldry
- pastevní přístřešky a krmná zařízení
- zeleň a vodní plochy

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než hlavní a přípustné využití není povoleno.

Nepřípustné jsou zejména stavby oplocení (kromě oplocení zemědělských staveb, lesních školek a specializovaných např. jahodových plantáží a sadů, a kromě ohradníků), stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

E) Podmínky prostorového uspořádání

- na pozemku je možné umístit max. 1 stavbu v souladu s hlavním a přípustným využitím o max. zastavěné ploše 80 m², jednopodlažní, s výškou max 7m nad přilehlým terénem.

- vzdálenost oplocení zemědělských staveb od obvodové konstrukce zemědělské stavby je stanovena na vzdálenost, která se rovná maximální výšce budovy.

XP – PLOCHY SPECIFICKÉ - PÍSKOVNA

A) Hlavní využití:

Stavby a zařízení pro zajištění těžební činnosti

B) Přípustná činnost:

Rekultivace za účelem naplnění těchto funkcí:

- uchování a vývoj původních a přírodě blízkých ekosystémů
- příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny
- uchování druhového i genového bohatství spontánních druhů organismů
- dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné činnosti:

- realizace opatření a činností, směřujících k dodržení nebo zlepšení podmínek pro přirozený vývoj původních a přírodě blízkých ekosystémů
- výstavba turistických, pěších a cyklistických cest je přípustná v trasách odsouhlasených orgánem ochrany přírody a za podmínek jím stanovených
- údržba a ochrana technických sítí a zařízení za podmínek daných orgánem ochrany přírody

D) Nepřípustné činnosti:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

ZO - PLOCHY ZELENĚ –OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ

A) Hlavní využití:

- plochy sídelní a krajinné zeleně převážně využívané jako veřejná, ochranná a izolační zeleň, parky, mající nepostradatelný vliv na udržení krajinného rázu

B) Přípustné využití:

- doplňování a obnova stromových výsadeb
- chodníky, cyklostezky, hřiště
- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň a vodní plochy
- drobná parková a krajinná architektura

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející (tzn. především využití pro bydlení, výrobu a skladování, chov drůbeže a dobytka, občanskou vybavenost, individuální rekreaci a garážování automobilů)

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

I.g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

V řešeném území jsou navrženy 3 veřejně prospěšné stavby.

Jedná o veřejně prospěšné stavby dle § 101 stavebního zákona č. 183/2006 Sb

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (VPS):

VPS 1 – KORIDOR CPZ-D158 – koridor dopravní infrastruktury dle ZÚR

VPS 2 – KORIDOR CPU-D01– koridor dopravní infrastruktury – silnice II/331

VPS 3 – KORIDOR CPZ-Z01– koridor pro železnici vč. souvisejících staveb

Veřejně prospěšná opatření nejsou navržena.

Umístění VPS je znázorněno graficky na výkresu:
I/3 – výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

I.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 katastrálního zákona.

Veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství, pro která je možno uplatnit předkupní právo, ÚP nestanovuje.

I.i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

V průběhu pořizování územního plánu nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou stanovena.

I.j) Stanovení pořadí změn v území (etapizace).

Územní plán navrhuje pořadí změn v území – II. etapu výstavby.

II. etapa

Do II. etapy jsou zařazeny zastavitelné plochy Z1.4a a Z1.4b.

Zastavitelná plocha Z1.4a je zastavitelná po využití alespoň 80% zastavitelné plochy Z1.3a.

Zastavitelná plocha Z1.4b je zastavitelná po využití alespoň 80% zastavitelné plochy Z1.3b.

I.k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části.

1. Textová část územního plánu obsahuje v originálním vyhotovení 15 listů A4 textové části (strany 3 až 17 tohoto dokumentu).
2. Grafická část územního plánu obsahuje celkem 3 výkresy:

I/1– Výkres základního členění území	1	:
5 000		
I/2– Hlavní výkres	1	:
5 000		
I/3– Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1	: 5 000

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SOJOVICE

II. – ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

II.a) Postup pořízení a zpracování územního plánu.....	19
II.b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	20
II.c) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	20
II.d) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavitelného území.....	21
II.e) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	22
II.f) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů.....	22
II.g) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivu na životní prostředí.....	45
II.h) Stanovisko Krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	46
II.i) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	46
II.j) Vyhodnocení splnění požadavků zadání a vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu územního plánu	46
II.k) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	47
II.l) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	52
II.m) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	53
II.n) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	53
II.o) Výsledek přezkoumání územního plánu podle §53 odst. 4 stavebního zákona	59
II.p) Vyhodnocení připomínek	69
II.q) Rozhodnutí o námitkách	73
II.r) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů graf.části odůvodnění	83

II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

II.a) Postup pořizování a zpracování územního plánu.

Zastupitelstvo obce Sojovice rozhodlo v samostatné působnosti usnesením č. 44/15 ze dne 29. 9. 2015 o pořizení územního plánu a požádalo Magistrát města Mladá Boleslav, úřad územního plánování o pořizení územního plánu dne 14. 10. 2015 pod čj. 28481/2015. Současně určilo starostu obce p. Zdeňka Kvapila jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem (usnesením č. 104/18 ze dne 26. 11. 2018 byl novým určeným zastupitelem pověřen Bc. Karel Zahrádka – místostarosta obce Sojovice). Dosud platnou územně plánovací dokumentací obce Sojovice je Územní plán obce Sojovice schválený Zastupitelstvem obce Sojovice dne 9. 10. 2006.

Pořizovatel ÚP Sojovice, kterým je Magistrát města Mladá Boleslav – úřad územního plánování ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 písm. a) stavebního zákona s využitím pořízené 4. Úplné aktualizace územně analytických podkladů správního obvodu ORP Mladá Boleslav pro rok 2016, platné územně plánovací dokumentace, doplňujících průzkumů a rozborů území a informací a požadavků poskytnutými Obcí Sojovice zpracoval ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva panem Zdeňkem Kvapilem návrh zadání ÚP Sojovice, který veřejně projednal postupem, který ukládá ust. § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu odeslal pořizovatel oznámení a návrh zadání jednotlivě datovou schránkou dne 24. 2. 2017. Veřejnost byla vyrozuměna oznámením veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Mladá Boleslav od 27. 2. 2017 do 29. 3. 2017 a současně s elektronickým uveřejněním na elektronické úřední desce Magistrátu města Mladá Boleslav. Pořizovatel ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva Obce Sojovice vyhodnotil výsledek veřejného projednání návrhu zadání ÚP Sojovice. Na základě uplatněných podnětů veřejnosti a požadavků, vyplývajících ze stanovisek a vyjádření dotčených orgánů a sousedních obcí návrh zadání upravil a v souladu s ustanovením § 47 odst. 4 stavebního zákona předložil Zastupitelstvu obce Sojovice ke schválení. Zadání ÚP Sojovice bylo schváleno Zastupitelstvem obce Sojovice dne 20. 11. 2017 usnesením č. 66/17.

Návrh ÚP Sojovice zpracoval Ing. Arch. Zdeněk Gottfried, vedený v seznamu ČKA pod č. 2424.

Pořizovatel po převzetí zpracované územně plánovací dokumentace oznámil v souladu s ust. § 50 stavebního zákona společné jednání o návrhu ÚP Sojovice. Obci Sojovice, dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím bylo oznámení doručeno jednotlivě opatřením ze dne 2. 7. 2020 pod č. j. 94686/2020/ÚP/jivi. Veřejnosti byl návrh ÚP Sojovice doručen veřejnou vyhláškou ze dne 7. 7. 2020 pod č. j. 95860/2020/ÚP/jivi. Taktéž pořizovatel předal návrh ÚP Sojovice pro posouzení a vydání stanoviska nadřízenému orgánu územního plánování – Krajskému úřadu Středočeského kraje opatřením ze dne 2. 7. 2020 pod č. j. 95071/2020/ÚP/jivi. Společné jednání se uskutečnilo dne 28. 7. 2020 od 10.00 hodin v zasedací místnosti v 5. patře ve vedlejší budově „věž“ Magistrátu města Mladá Boleslav, na kterém byl poskytnut odborný výklad projektanta ÚPD Ing. Arch. Zdeňka Gottfrieda.

Lhůta pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů a připomínek sousedních obcí byla stanovena od 28. 7. 2020 do 27. 8. 2020 včetně. Lhůta pro uplatnění připomínek veřejnosti byla stanovena do třiceti dnů ode dne doručení návrhu, tj. do 27. 8. 2020 včetně. V této lhůtě byla územně plánovací dokumentace k nahlédnutí v tištěné i elektronické podobě na Magistrátu města Mladá Boleslav na odboru stavebním a rozvoje města, odd. územního plánování a na webu města Mladá Boleslav.

Po uplynutí lhůty společného jednání vyhodnotil pořizovatel ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva a projektanty uplatněná stanoviska dotčených orgánů, v případě nesouhlasů dohodl jejich změny, dále vyhodnotil připomínky veřejnosti a oprávněného investora a v souladu s ust. § 51 stavebního zákona zpracoval Zprávu o projednání návrhu ÚP Sojovice, ve které definoval požadavky na úpravu návrhu ÚP Sojovice před jeho veřejným projednáním. Souhlasné stanovisko nadřízeného orgánu Krajského úřadu Stč. kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu č. j. 097297/2021/KÚSK obdržel pořizovatel dne 20. 8. 2021.

Upravený a posouzený návrh ÚP Sojovice pro veřejné projednání a oznámení o konání veřejného projednání bylo opatřením č. j. 143014/2021/ÚP/JiVi ze dne 1. 12. 2021 doručeno veřejnosti veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce pořizovatele od 3. 12. 2021 do 14. 1. 2022 a úřední desce obce Sojovice a též způsobem umožňujícím dálkový přístup na elektronické úřední desce pořizovatele a obce Sojovice.

Pořizovatel přizval jednotlivě k veřejnému projednání obec Sojovice, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce opatřením čj. 141797/2021/ÚP/JiVi ze dne 25. 11. 2021.

Veřejné projednání proběhlo 6. 1. 2022 od 17:00 hodin v Kulturním domě v Sojovicích, č.p. 120.

Na základě doručení návrhu ÚP Sojovice a oznámení konání veřejného projednání vč. přizvání k němu, byly v zákonné lhůtě dotčenými osobami uplatněny námítky a připomínky a dotčenými orgány byla uplatněna stanoviska k návrhu ÚP Sojovice pro veřejné projednání. Připomínku k návrhu ÚP uplatnila také obec Sojovice.

Na základě uplatněných námitek a připomínek následně pořizovatel zpracoval ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh rozhodnutí o námítce a vyhodnocení připomínek č. j. 16210/2022/ÚP/JiVi. Návrh

doručil opatřením čj. 67437/2022/ÚP/JiVi ze dne 19. 5. 2022 dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je k uplatnění stanovisek v zákonné lhůtě.

Dotčené orgány uplatnily k návrhu rozhodnutí o námítkách a návrhu vyhodnocení připomínek stanoviska, ve kterých souhlasí s navrženým řešením. Návrh územního plánu byl upraven ve smyslu vyhodnocení připomínek a námitek, a protože se jednalo o podstatnou úpravu řešení ÚP, pořizovatel si vyžádal stanovisko KÚSK a orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny, které bylo souhlasné. Návrh po podstatné úpravě musel být podle § 53 odst. 2 projednán v opakovaném veřejném projednání.

Upravený a posouzený návrh ÚP Sojovice pro opakované veřejné projednání a oznámení o konání tohoto projednání bylo opatřením č.j. 97011/2022/ÚP/JiVi ze dne 28. 7. 2022 doručeno veřejnosti veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce pořizovatele od 5.8. 2022 do 15. 9. 2022 a úřední desce obce Sojovice. Pořizovatel přizval jednotlivě k veřejnému projednání obec Sojovice, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce opatřením č. j. 96993/2022/ÚP/JiVi ze dne 28. 7. 2022. Veřejné projednání proběhlo 7. 9. 2022 od 17:00 hodin v kulturním domě – Sojovice č. p. 120.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu Sojovice, dále přezkoumal návrh v souladu s ustanovením § 53 odst. 4 stavebního zákona – viz kapitola II Odůvodnění se závěrem, že návrh územního plánu Sojovice je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1-5 dále v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, kterou jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 6, 7 a dále se stanovisky dotčených orgánů a krajského úřadu. V průběhu pořízení územního plánu Sojovice byl řešen rozpor se stanoviskem dotčeného orgánu Ministerstvem obrany ČR – viz kap. Odůvodnění II.o).

II.b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.

Územní plán obce Sojovice se zpracovává pro potřeby řešení aktuálních problémů území a potřeby stanovení koncepce dalšího rozvoje. V sídle jsou zaznamenány požadavky na individuální bytovou výstavbu. Práce na ÚPD byly zahájeny v roce 2016.

Výchozí požadavky a cíle byly formulovány na jednání se zástupci obce. Zástupci obce na konzultaci se zpracovatelem sestavili osnovu postupu prací a hrubou koncepci práce na ÚPD.

HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem pořízení územního plánu je zabezpečit pilíře trvale udržitelného rozvoje územní z hlediska přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Při upevňování a ochraně přírodních hodnot se územní plán zaměřuje především na vymezování ÚSES a funkční charakteristiku i nezastavitelného území. Při zajištění a podpoře kulturních hodnot jde především o stanovení urbanistické koncepce a podpora tradičního charakteru venkovských sídel. U civilizačních hodnot se územní plán zabývá hlavně návrhovými plochami pro bydlení. Výchozím podkladem pro zpracování návrhu je platný územní plán obce Sojovice, který byl schválen zastupitelstvem obce 9. 10. 2006. Nebyly požity žádné změny územního plánu.

Územní plán nekoliduje s dokumentací sousedních obcí. Sousedními obcemi jsou Skorkov, Tuřice, Předměřice nad Jizerou, Stará Lysá, Lysá nad Labem a Káraný. Z hlediska širších vztahů a vazeb na sousední území je zajištěn zejména průběh a lokalizace prvků ÚSES. Je řešena cestní síť s přesahem do sousedních katastrů a přístupnost pozemků v mezích nástrojů územního plánu. Cestní síť v krajině navazuje na trasy v sousedních obcích. Silniční síť na hranicích katastru zůstává ve stabilizovaných trasách. V území nebyly provedeny komplexní pozemkové úpravy

II.c) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Usnesením vlády č. 929 ze dne 20. července 2009 byl schválen dokument Politika územního rozvoje České republiky 2008. Ten byl Vládou České republiky aktualizován:

- k 15. 4. 2015 usnesením č. 276 Aktualizací č. 1 politiky územního rozvoje ČR 2008;
- k 2. 9. 2019 usnesením č. 629 Aktualizací č. 2 politiky územního rozvoje ČR 2008;
- k 2. 9. 2019 usnesením č. 630 Aktualizací č. 3 politiky územního rozvoje ČR 2008;
- k 17. 8. 2020 usnesením č. 833 Aktualizací č. 5 politiky územního rozvoje ČR 2008
- k 12. 7. 2021 usnesením č. 618 Aktualizací č. 4 politiky územního rozvoje ČR 2008

V PÚR – jsou stanoveny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a vymezeny rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti a koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury.

Dle politiky územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR ČR“), v platném znění, se řešeného území dotýká koridor konvenční železnice AGTC – C-E61. Jedná se o železniční trať č. 072 Ústí nad Labem-Střekov – Lysá nad Labem.

Do rozvojové osy OS3 – Rozvojová osa Praha – Liberec – hranice ČR/Německo, Polsko území nenáleží. Rozvojová osa je zpřesněna v ZÚR Sčk. Z politiky územního rozvoje nevyplývají žádné další požadavky na řešení územního plánu.

Dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění leží řešené území mimo rozvojové oblasti, rozvojové osy i specifické oblasti.

Plochy a koridory nadmístního významu:

- přeložka silnice II/331 (v ÚP koridor CPZ-D158)
- nadregionální biokoridor NK 32 – Přihrazské skály – K10
- nadregionální biokoridor NK 67 – Vidrholec – K68
- nadregionální biokoridor NK 68 – Řepínský důl – Žehuňská obora
- regionální biocentrum RC 1013 Tuřice (V luhu)

Oblast se shodným krajinným typem:

- VV01 – krajina vodárenská

Cílové charakteristiky krajiny: W01 – krajina vodárenská:

- ZÚR vymezují krajinu vodárenskou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

a) vysoký přírodní potenciál území pro zásobování pitnou vodou.

- ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

a) zachování a ochrana přírodních podmínek, zajišťující potřebnou kvalitu a kvantitu vodního zdroje;

b) neohrozit kvalitu nebo kvantitu vodního zdroje.

Veřejně prospěšné stavby:

- D158 – koridor silnice II/331 – obchvat Sojovic a nové přemostění Jizery (v ÚP koridor CPZ-D158)

Veřejně prospěšná opatření:

- nadregionální biokoridor NK 32 – Přihrazské skály – K10
- nadregionální biokoridor NK 67 – Vidrholec – K68
- nadregionální biokoridor NK 68 – Řepínský důl – Žehuňská obora
- regionální biocentrum RC 1013 Tuřice (V luhu)

V území se nachází další jevy ze ZÚR:

- stávající trasa kabelových spojů
- stávající dálkový přivaděč pitné vody
- dobývací prostor
- výhradní ložisko (bilancované)
- chráněná oblast přirozené akumulace vod
- ochranné pásmo vodního zdroje 1. a 2. stupně
- vrty a prameny ČHMÚ a jejich ochranné pásmo
- hranice ochranné zóny nadregionálního biokoridoru
- stanovená záplavová území
- železnice 072 Ústí nad Labem-Střekov – Lysá nad Labem.
- silnice II/331
- přírodní památka Černý orel

Návrh územního plánu naplňuje požadavky na vyváženost pilířů udržitelného rozvoje přiměřeným důrazem na rozvojové zastavitelné plochy a zároveň ochranu přírodních hodnot území. Je respektován charakter krajiny VVO1 – krajina vodárenská. Ze ZÚR vyplývá jedna veřejně prospěšná stavba pro koridor D158 – silniční obchvat Sojovic.

Návrh ÚP není v rozporu s aktualizací Politiky územního rozvoje ČR. Návrh ÚP nekoliduje s územně plánovací dokumentací vydanou (schválenou) krajem, tj. v tomto případě ZÚR Středočeského kraje.

II.d) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Návrh územního plánu sleduje cíle a úkoly územního plánování definované zákonem č.183/2006 Sb. (stavební zákon), hlava I, §18 a §19

Územní plán Sojovice je v souladu s **cíli územního plánování**.

1. Jsou vytvářeny předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Navržené plochy sledují charakter urbanistické struktury obce Sojovice i ostatních částí sídla. Převážně doplňují prostorové rezervy v kompaktním celku, který zastavěné území vytvořilo. Zastavitelné plochy sledují stávající struktury.

2. Jsou zajištěny předpoklady pro udržitelný rozvoj území. V sídle je posilována funkce bydlení. Není navrhováno významné území s monofunkčním využitím, které by bylo závislé na společenských a hospodářských změnách. Jsou podporovány přírodní složky zejména propojením kostry ÚSES v její

lokální úrovni s přesahem do ostatních správních území. Není negativně zasahováno do přírodně cenných lokalit.

3. Jsou koordinovány veřejné i soukromé záměry v území.

4. Návrhem ÚP jsou chráněny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Je chráněno nezastavěné území vhodnou volbou zastavitelných ploch a výčtem nepřipustného využití v plochách nezastavěného území. Je navržen lokální ÚSES pro zajištění funkce přírodních složek v území.

5. Je chráněno nezastavěné území tím, že zastavitelné plochy byly vymezeny v návaznosti na zastavěné území. V plochách nezastavěného území nejsou připuštěny stavby vyjma staveb souvisejících s vymezenou plochou (v kap. If.). Ochrana nezastavěného území je podepřena výčtem nepřipustného využití včetně oplocování pozemků ve volné krajině. Oplocování pozemků mimo zastavěné území odporuje náhledu na cílovou charakteristiku krajiny a její způsob užívání. Dochází k negativní fragmentaci krajiny a snižuje se její prostupnost.

6. Na nezastavitelných plochách je připuštěno umisťovat technickou a dopravní infrastrukturu.

Územní plán Sojovice je v souladu s **úkoly územního plánování**.

a) Návrh zjistil a posoudil stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.

b) Je stanovena koncepce rozvoje území. Stavební rozvoj je navržen na zastavitelných plochách v návaznosti na zastavěné území včetně urbanistické koncepce území.

c) Je posouzena a prověřena potřeba změn v území, která se promítá zejména do vymezení ploch přestavby a zastavitelných ploch.

d) Urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání území jsou stanoveny v charakteristikách ploch s rozdílným způsobem využití a to v jejich kapitole o podmínkách prostorového uspořádání. Je stanovena procentuální zastavitelnost stavebních pozemků, je stanovena výšková hladina zástavby.

e) Podmínky pro provedení změn v území jsou stanoveny v kapitole If), kde jsou popsány charakteristiky ploch s rozdílným způsobem využití.

f) V návrhu je stanovena etapizace výstavby.

g) Podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof jsou v ÚP vytvořeny zejména respektováním ochranného pásma vodních zdrojů.

h) Je předcházeno negativním důsledkům náhlých hospodářských změn tím, že do území není zanesena významná monofunkční plocha s orientací hospodářské činnosti na konkrétní odvětví, které by bylo závislé na společenské a hospodářské situaci např. okolních územních celků.

i) Jsou stanoveny podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení. V popisu využití ploch s charakterem bydlení jsou uvedeny podmínky a požadavky (zejména hygienické na hluk), které zajistí podmínky kvalitního bydlení.

j) Podmínky pro hospodárné využívání veřejných prostředků jsou vytvořeny navrženou kostrou dopravní a technické infrastruktury, do které je převážná většina veřejných prostředků směřována.

k) Podmínky pro zajištění civilní ochrany jsou popsány v kapitole II.k14.

l) Nejsou určeny asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území.

m) Území není vystaveno negativním vlivům záměrů na území.

n) Plochy pro těžbu nerostů jsou navrhovány ve stávajícím rozsahu.

II.e) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., a jeho prováděcích předpisů.

Návrh územního plánu Sojovice byl projednán v souladu s příslušnými ustanoveními § 22, § 47, § 50 – 53 a § 188 odst. (4) stavebního zákona a s použitím § 171 – 174 správního řádu. Obsah dokumentace je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“) a v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky. Územní plán je vypracován na základě schváleného zadání, výkresy jsou zpracovány nad mapovým podkladem katastrální mapy v měřítku 1:5 000, výkres širších vztahů je zpracován v měřítku 1:50 000. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny podle ustanovení § 4 – 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

II.f) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

„Územní plán je zpracován v souladu se zákony:

č.254/2001 Sb., č.114/1992 Sb., č.201/2012 Sb., č.334/1992 Sb., č.20/1987 Sb., č.289/1995 Sb., č.133/1985 Sb., č.13/1997 Sb., č.164/2001 Sb., č.62/1988 Sb., č.258/2000 Sb., č.239/2000 Sb., č.139/2002 Sb., č.185/2001 Sb., č.166/1999 Sb., č.406/2000 Sb., č.18/1997 Sb., č.222/1999 Sb. všechny uvedené ve znění pozdějších předpisů.“

Územní plán Sojovice je projednán s dotčenými orgány chránícími zájmy podle zvláštních právních předpisů a dle jejich uplatněných stanovisek upraven.

Vyhodnocení stanovisek uplatněných dotčenými orgány ve společném jednání:

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí, který z hlediska ochrany vod ve společném jednání o návrhu ÚP Sojovice uplatnil stanovisko ŽP – 336.2 – 97914/2020 ze dne 21. 8. 2020:

S předloženým návrhem územního plánu se souhlasí.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je:

A/

Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí, který z hlediska ochrany přírody a krajiny uplatnil ve společném jednání o návrhu ÚP Sojovice stanovisko pod č. j. ŽP – 336.2 – 97914/2020 ze dne 21. 8. 2020: les je ze zákona významný krajinný prvek, proto veškeré negativní zásahy (stavby rekreačních objektů jsou nezvratným negativním zásahem) musí být předem povoleny a je to jeden z podkladů pro řízení dle zákona č. 289/1995 Sb.

Vyhodnocení stanoviska:

Dotčený orgán ve svém stanovisku z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny neuplatnil žádné připomínky. Vyjádřil se pouze obecně. Nicméně návrh územního plánu rekreaci na lesních pozemcích řeší – viz textová a grafická část návrhu.

B/

Krajský úřad Středočeského kraje Praha, odbor životního prostředí a zemědělství, který ve společném jednání o návrhu ÚP Sojovice uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č. j. 094568/2020/KUSK ze dne 26. 8. 2020, podle něhož nemá připomínky k návrhu územního plánu Sojovice.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Krajský úřad Středočeského kraje Praha, odbor životního prostředí a zemědělství, který ve společném jednání o návrhu ÚP Sojovice uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č. j. 094568/2020/KUSK ze dne 26. 8. 2020, podle něhož nemá připomínky.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Krajský úřad Středočeského kraje Praha, odbor životního prostředí a zemědělství, který ve společném jednání o návrhu ÚP Sojovice uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného č. j. 094568/2020/KUSK ze dne 26. 8. 2020, v němž:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle §17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF) posoudil dokumentaci „Návrh územního plánu Sojovice,“ návrh z 02/2020 odůvodnění a na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s navrhovaným záborem ZPF v lokalitě:

ZA 1.3 SV - plochy smíšené obytné – venkovské o výměře 3,0 ha v IV. třídě ochrany. Plocha doplňuje mezeru ve stávající zástavbě.

ZA 1.6 DO – plochy dopravní infrastruktury – obchvat o výměře 2,1 ha v I. a IV. třídě ochrany.

ZA 2.2 DO – plochy dopravní infrastruktury – obchvat silnice II. a III. třídy o výměře 3,0 ha v I. a IV. třídě ochrany.

Plochy změny v krajině:

ZA 2.3 ZO plochy zeleně - ochranná a izolační o výměře 0,8 ha v I. a IV. třídě ochrany.

ZA 2.4 ZO plochy zeleně - ochranná a izolační o výměře 0,2 ha v I. a IV. třídě ochrany.

Orgán ochrany ZPF příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF nesouhlasí s částí předloženého návrhu územního plánu Sojovice z 02/2020.

Rozsah navržených zastavitelných ploch pro bydlení a ploch výroby a skladování neodpovídá reálnému předpokladu demografického vývoje, čili skutečným potřebám rozvoje obce.

Skutečnost, že byly plochy pro bydlení a skladování vymezeny již v předchozí – platné územně plánovací dokumentaci (dále jen ÚPD), není důvodem k jejich automatickému převzetí do nového územního plánu.

Dle ustanovení § 1 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana ZPF, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.

Dle ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF může k odnětí zemědělské půdy ze ZPF dojít pouze v nezbytném případě. Nezbytnost navrhovaného řešení nebyla v posuzovaném návrhu územně plánovací dokumentace prokázána.

Vyhodnocení stanoviska:

Na základě nesouhlasu orgánu ZPF bylo požádáno o změnu stanoviska čj. 094568/2020/KÚSK z hlediska ochrany ZPF. Obcí byl potvrzen požadavek na vymezení všech ploch v původním návrhu ÚP. Tyto plochy byly dodatečně podrobně odůvodněny a orgán ochrany ZPF následně vydal změnu svého stanoviska pod čj. 176314/2020/KUSK dne 19. 1. 2021 v tomto rozsahu:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle §17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona) posoudil dokumentaci „Sojovice územní plán, návrh pro společné jednání“ z 17. 12. 2020 a na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona **souhlasí** se záborem ZPF (nezemědělským využitím) následujících ploch uvedených v tabulce „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF“ výše uvedené dokumentace:

ZA 1.1 SV plocha smíšená obytná – venkovská o výměře 1,5 ha v IV. třídě ochrany. Plocha vyplňuje zastavěné území, které je z obou stran ohraničeno stávající zástavbou.

ZA 1.2a SV plocha smíšená obytná – venkovská o výměře 1,3 ha v IV. třídě ochrany. Plocha bezprostředně navazuje na zastavěné území. Na ploše probíhá zástavba (stavební řízení). Plocha obsažena již v platném územním plánu.

ZA 1.2b SV plocha smíšená obytná – venkovská o výměře 0,2 ha v IV. třídě ochrany. Plocha zahrnuje 2 stavební pozemky, které vhodně doplňují zastavěné území.

ZA1.10 SV plocha smíšená obytná – venkovská o výměře 1,3 ha v IV. třídě ochrany. Plocha vhodně zceluje a doplňuje hranici zastavěného území. Nedochozí k nevhodné fragmentaci krajiny a nevznikají obtížně obdělávané zbytkové zemědělské plochy. Plocha obsažena již v platném územním plánu.

ZA2.1 SV plocha smíšená obytná – venkovská o výměře 4,4 ha v IV. třídě ochrany. Plocha doplňuje urbanistickou koncepci obce a vyplňuje volné území, které navazuje na stávající zástavbu a lesní pozemky. Navazuje na zastavitelné plochy ZA1.2a, ZA1.2b.

ZA1.7 VS plocha výroby a skladování o výměře 0,6 ha v IV. třídě ochrany. Plocha navazuje na zastavěné území, doplňuje zastavěné území v mezeře mezi stávajícím areálem a stávající zástavbou obce. Plocha se nachází mezi budoucím obchvatem a stávající dopravně významnou komunikací. Návrh eliminuje vznik zbytkových a obtížně dostupných zemědělských ploch.

ZA1.8 VS plocha výroby a skladování o výměře 1,6 ha v IV. třídě ochrany. Plocha navazuje na zastavěné území, doplňuje zastavěné území v mezeře mezi stávajícím areálem a stávající zástavbou obce. Plocha se nachází mezi budoucím obchvatem a stávající dopravně významnou komunikací. Návrh eliminuje vznik zbytkových a obtížně dostupných zemědělských ploch.

ZA1.9 VSd plocha výroby a skladování – drobná výroba o výměře 0,2 ha v IV. třídě ochrany. Plocha reflektuje současný stav, kdy vlastník provozuje na ploše chov drůbeže. Plocha přiléhá k zástavbě, kterou využívá stejný vlastník. Obě navazující plochy spolu provozně souvisí.

Etapizace:

ZA1.4a SV plocha smíšená obytná – venkovská o výměře 1,3 ha v IV. třídě ochrany. Plocha je určena k zástavbě ve II. etapě. Využitelnost je vázaná na využití alespoň 80% plochy ZA1.3 a také na vydání územního rozhodnutí pro silniční obchvat Sojovice. Plocha přímo navazuje na plochu ZA1.3.

ZA1.4b SV plocha smíšená obytná - venkovská o výměře 1,3 ha v IV. třídě ochrany. Plocha je navržena do III. etapy. Pro zastavitelnou plochu platí, že je využitelná až po využití alespoň 80% plochy ZA1.4a a ZA1.5a. 80% se počítá ze součtu obou ploch, například (tj. jedna plocha bude využita zcela a druhá méně než ze svých 80%). Plocha přímo navazuje na plochu ZA1.4a.

ZA 1.5a SV plocha smíšená obytná – venkovská o výměře 0,4 ha v IV. třídě ochrany. Plocha je určena k zástavbě ve II. etapě. Využitelnost je vázaná na využití alespoň 80% plochy ZA1.3 a také na vydání územního rozhodnutí pro silniční obchvat Sojovice.

ZA 1.5b SV plocha smíšená obytná – venkovská o výměře 0,4 ha v IV. třídě ochrany. Plocha je navržena do III. etapy. Pro zastavitelnou plochu platí, že je využitelná až po využití alespoň 80% plochy ZA1.4a a ZA1.5a. 80% se počítá ze součtu obou ploch, například (tj. jedna plocha bude využita zcela a druhá méně než ze svých 80%). V jižní části zastavitelné plochy je navržena izolační a ochranná zeleň, která bude oddělovat zástavbu od otevřené zemědělské krajiny.

Etapizací je zajištěna postupnost zástavby a přednostní využití ploch blíže k jádru obce. Tímto by měl být splněn předpoklad pro přirozený vývoj zástavby a není připuštěno nekoncepční zastavování zemědělských pozemků bez návaznosti na stávající urbanistickou strukturu.

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Magistrát města Mladá Boleslav, odbor stavební a rozvoje města, oddělení památkové péče, který ve společném jednání o návrhu ÚP Sojovice neuplatnil stanovisko.

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je:

A/ Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí, který z hlediska ochrany lesa ve společném jednání o návrhu ÚP Skorkov uplatnil stanovisko pod č. j. ŽP - 336.2 – 97914/2020 ze dne 21. 8. 2020, podle něhož:

OSSL nesouhlasí s evidováním lokality Z2.3 jako zastavitelná plocha bez jakýkoliv podmínek a regulativů. Navíc nesystémově, protože obdobné uskupení chat (RI) jako je na soukromém majetku je na opačném konci řešeného území na lesním majetku státu (ČR – Lesy ČR, s.p.). Principiálně je tedy nutno přistupovat k RI obdobně. Neobstojí argumentace, že na soukromém majetku existuje požadavek na dostavění chat v prolukách a na státním majetku tento požadavek nebyl předložen. Z pohledu OSSL není tento důvod relevantní neboť na státním pozemku (pozemcích) je více regulativů, které neumožňují rozvoj, ale stávající využívání lesních pozemků a evidence staveb je obdobná.

OSSL tedy požaduje pro všechny ucelené plochy se silným rekreačním využitím lesa v řešeném území, **stanovení podmínek** pro rozvoj (přístavby, nástavby, popř. limit pro nové stavby), ale i pro prostou existenci ve stávajícím rozsahu (udržovací práce);

Nebude akceptována žádná přístavba měnící vzhled či půdorys nad výměru stavby na lesním pozemku evidovanou k dnešnímu dni na katastru nemovitostí, pokud nebude pravomocně ukončeno návrhové řízení o trvalém odnětí a to nejen pozemku pod stavbou samou, ale i celého pozemku na stavbu přímo navazujícího, na kterém má přístavba umístěna nebo už prokazatelně umístěna bez souhlasu OSSL je. Zmíněná podmínka OSSL vycházející historických souvislostí a právního názoru na existenci a užívání rekreačních staveb v lese může být upřesněna v rozsahu neodporujícímu původnímu záměru OSSL směřujícímu k ochraně lesa jako národního bohatství.

Mj. namísto vyhodnocení záboru PUPFL je jen konstatování o rozsahu celkového záboru pro RI Z2.3 a obchvat.

Vyhodnocení stanoviska:

Na základě nesouhlasného stanoviska OSSL byla přepracována textová část návrhu ÚP a změněna grafická část. Ve spolupráci s orgánem SSL byly navrženy podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití **RL1 – PLOCHY REKREACE – INDIVIDUÁLNÍ V LESE 1, RL2 – PLOCHY REKREACE – INDIVIDUÁLNÍ V LESE 2 a PVL – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – V LESNÍM CELKU**. Pro tyto plochy byly navrženy nové regulativy, které byly s OSSL konzultovány.

Grafická část návrhu ÚP byla upravena o zákres výše uvedených ploch. Podrobné řešení je uvedeno v protokole č. j. 40654/2021/ÚP JiVi ze dne 17. 5. 2021, který je součástí spisu OStRM/28481/2015/jivi.

B/ Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, který z hlediska ochrany lesa dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (lesní zákon) konkrétně z hlediska odnětí lesních pozemků plnění funkcí lesa nebo o omezení jejich využívání pro plnění funkcí lesa o výměře 1 ha a více uplatnil v rámci koordinovaného stanoviska č. j. 094568/2020/KUSK ze dne 26. 8. 2020 tyto požadavky:

Z předložené dokumentace vyplývá, že návrhem jsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesů (dále jen PUPFL) v lokalitách ZL2.1 a ZL2.2.

U plochy ZL2.1 je uvedeno, že zábor je za účelem vedení trasy silnice II. třídy z čehož lze dovodit, že tato plocha koresponduje s plochou Z 2.2, která je navržena jako DS - plocha dopravní infrastruktury. K tomuto záměru krajský úřad nemá připomínky, kompetentním orgánem je Magistrát města Mladá Boleslav, ve smyslu ust. § 48 odst. 2 písm. b) lesního zákona.

U plochy ZL2.2 je však situace nejednoznačná. Tato plocha koresponduje s plochou změny Z2.3. Ve vyhodnocení plochy ZL2.2 je uvedeno, že zábor PUPFL je pro okolí chat v rekreační zástavbě. Je skutečností, že tento les je intenzivně zastavěn rekreačními objekty, které jsou však vyhodnoceny jako plocha zastavěná. Z textu není zřejmé, zda zábohy jsou navrhovány i na těchto zastavěných plochách (katastrovaných jako stavba na lesním pozemku) či pouze na ostatních lesních pozemcích. Celá věc se jeví navíc nekoncepčně, protože v rámci řešeného k. ú. se nacházejí další obdobné rekreační plochy (např. plocha NL v jižní části k. ú., kde jsou rovněž katastrované stavby na lesních pozemcích), zábor zde však není vyhodnocen.

Na základě výše uvedeného krajský úřad nemůže souhlasit se záměrem na lokalitě ZL2.2. Krajský úřad požaduje doložit minimálně následující informace:

1. Jednoznačně vymezit plochu změny a její účel (rekreace či zástavby...?) a tímto současně jednoznačně vymezit kompetenci orgánů SSL (ORP nebo krajský úřad).
2. Uvedený záměr patřičně odůvodnit a vysvětlit.
3. Jednoznačně vymezit požadavek na zábor PUPFL. Krajský úřad považuje za žádoucí provést odnětí PUPFL pro katastrované stavby na lesním pozemku.
4. Plochy, které nejsou historicky zastavěny přednostně ponechat jako plochy lesní.

5. Uvedený postup aplikovat jednotně v rámci celého k. ú.

Krajský úřad dále konstatuje, že v textové části předloženého ÚP nejsou vyhodnoceny lokality se záměrem zástavby, které se nacházejí ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa tzv. „ochranné pásmo lesa“ (např. plochy Z2.1 a Z2.2). Krajský úřad požaduje doplnit v textu informaci o dotčení tohoto ochranného pásma u příslušných lokalit. K vyhodnocení těchto pozemků je kompetentním orgánem Magistrát města Mladá Boleslav, ve smyslu ust. § 48 odst. 2 písm. b) lesního zákona.

Vyhodnocení stanoviska:

Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu, pořizovatel vyvolal jednání o požadavcích orgánů ochrany lesa s určeným zastupitelem a dotčenými orgány. Byla upravena textová část návrhu ÚP, zejména v části podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití - kdy bylo navrženo nové řešení v severní části území (chatová osada Severka) a v jižní části (osada Kotlík) s vymezením ploch RL1, RL2 (plochy rekreace individuální v lese) a PVL (plochy veřejných prostranství v lesním celku). Současně byla upravena grafická částí ÚPD. Tato úprava byla koordinována s dotčeným orgánem z hlediska ochrany lesa (Magistrát města Ml. Boleslav, OŽP). Pořizovatel následně požádal Krajský úřad Stč. kraje, OŽP o změnu stanoviska z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích ve znění pozdějších předpisů. V tomto stanovisku pod č.j. 071863/2021/KÚSK ze dne 1.7. 2021 dotčený orgán souhlasil s navrženou úpravou a své stanovisko změnil na souhlasné.

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je:

A/

Krajský úřad Středočeského kraje Praha, odbor dopravy (z hlediska řešení silnic II. a III. třídy), který ve společném jednání o návrhu ÚP Sojovice uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č. j. 094568/2020/KUSK ze dne 26. 8. 2020, podle něhož nemá připomínky.

Dále sděluje: „Návrh územního plánu neobsahuje řešení silnic II. či III. třídy, proto Odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje není ve věci dotčeným správním orgánem.“

Vyhodnocení stanoviska:

Podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona o pozemních komunikacích je Krajský úřad Středočeského kraje Praha, odbor dopravy dotčeným orgánem pro posuzování návrhu ÚP Sojovice z hlediska řešení silnic II. a III. třídy. Z tohoto pohledu je třeba sdělení vyhodnotit jako stanovisko, které je kladné, bez podmínek, a není třeba ho dále vyhodnocovat.

B/

Magistrát města Mladá Boleslav, odbor dopravy a silničního hospodářství (z hlediska řešení místních komunikací a veřejně přístupných pozemních komunikací), který ve společném jednání o návrhu ÚP Sojovice neuplatnil stanovisko.

Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Ministerstvo dopravy, které ve společném jednání o návrhu ÚP Sojovice uplatnilo stanovisko zn. 568/2020-910-UPR/2 ze dne 25. 8. 2020 takto:

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy, letecké a vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Sojovice a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Z hlediska drážní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Sojovice **za následujících podmínek:**

1) V územním plánu požadujeme vymežit koridor v šířce minimálně 30 metrů od osy stávající tratě na obě strany, včetně vymezení stavby jako veřejně prospěšné a včetně všech souvisejících staveb.

Ad1) Řešeným územím je vedena dvoukolejná elektrizovaná železniční trať č. 072 Ústí nad Labem – Lysá nad Labem, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, zařazena do kategorie dráhy celostátní.

V souladu s požadavkem Politiky územního rozvoje, bodem (88) C-E61 byla zpracována Studie proveditelnosti optimalizace trati Kolín – Všetaty – Děčín, která byla v prosinci 2015 schválena s požadavkem sledovat variantu Střed 1, v současné době se dopracovává její aktualizace. Pro tento záměr byl uplatněn požadavek na vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby v projednávané aktualizaci č. 3 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Byla zpracována dokumentace pro územní rozhodnutí dílčí stavby „Optimalizace traťového úseku Lysá nad Labem (mimo) – Mělník (mimo)“. Cílem stavby je rekonstrukce stavebních částí mezistaničních úseků ve stávající stopě trati, rekonstrukce železničních stanic, peronizace a prodloužení kolejí ve vybraných železničních stanicích pro nákladní vlaky délky 740 m. Součástí je rovněž rekonstrukce zabezpečovacího a sdělovacího zařízení v plném rozsahu trati. Tyto stavební úpravy mohou mít dílčí dopady i do mimodrážních pozemků. S ohledem na výše uvedené jsme již v zadání územního plánu Sojovice dopisem č.j. 162/2017-910-UPR/2 ze dne 23.3.2017 uplatnili požadavek na vymezení koridoru v šířce minimálně 30 metrů od osy stávající tratě na obě strany, včetně vymezení stavby jako veřejně prospěšné, včetně všech souvisejících staveb. Tento požadavek nebyl v předloženém návrhu zohledněn, proto je ve výroku stanoviska uplatněna předmětná podmínka.

Vyhodnocení stanoviska:

Grafická část územního plánu byla upravena ve smyslu výše uvedeného stanoviska:

Železniční koridor byl vymezen v šířce minimálně 30 metrů od osy stávající tratě na obě strany. Koridor byl současně vymezen jako veřejně prospěšná stavba včetně všech souvisejících staveb. V textové části byly tyto skutečnosti uvedeny ve výroku kap. I.d1) Dopravní infrastruktura a kap. I.g) Vymezení VPS

Zákon 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů

Na území obce Sojovice nejsou žádné stavby nebo zařízení pro letectví a ani v navazujícím území nejsou stavby nebo zařízení pro letectví, které by mohly být návrhem územního plánu ovlivněny.

Zákon č. 114/1995 Sb. o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů

Na území obce Sojovice nejsou žádné vodní cesty nebo jiná zařízení určená k dopravě vodní a ani v navazujícím území nejsou vodní cesty nebo jiná zařízení určená k dopravě vodní, které by mohly být návrhem ÚP Sojovice ovlivněny.

Zákon č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Ministerstvo průmyslu a obchodu, které ve společném jednání o návrhu ÚP Sojovice neuplatnilo stanovisko z hlediska zákona č. 458/2000 Sb.

Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je ČR - Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, která ve společném jednání o návrhu ÚP Sojovice neuplatnila stanovisko.

Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je:

A/

Ministerstvo životního prostředí, které ve společném jednání o návrhu ÚP Sojovice uplatnilo stanovisko č. j. MZP/2020/500/1548 ze dne 19. 8. 2020, v němž uvádí:

V území obce Sojovice se vyskytují limity ve smyslu výše uvedených předpisů v podobě dobývacích prostorů Sojovice I, Sojovice II a Sojovice III a ložiska štěrkopísku č. B3 088900. V grafické dokumentaci je tato skutečnost nesprávně zakreslena, kdy obrys ložiska je uveden jako dobývací prostor (viz https://mapy.geology.cz/udaje_o_uzemi/).

S návrhem územního plánu obce Sojovice souhlasíme za podmínky, že uvedená chyba v grafice bude napravena.

Vyhodnocení stanoviska:

V grafické části – koordinačním výkresu byl upraven zakres ložiska štěrkopísku č. B3088900 a byly zpřesněny zákresy dobývacích prostorů Sojovice I, II a III a to vč. úpravy textu v legendě výkresu – viz požadavek DO.

B/

Ministerstvo průmyslu a obchodu, které ve společném jednání o návrhu ÚP Sojovice uplatnilo stanovisko zn. MPO 424206/2020 ze dne 16. 7. 2020 takto:

S návrhem ÚP Sojovice souhlasíme za podmínky doplnění zákresu výhradního ložiska a opravy zákresu dobývacích prostorů v koordinačním výkresu a za podmínky doplnění dobývacích prostorů a výhradního ložiska do výčtu limitů využití území v textové části odůvodnění.

Odůvodnění:

Územní plán respektuje nerostné bohatství na území obce v tom, že do dobývacích prostorů č. 70533 Sojovice I, č. 71074 Sojovice II a č. 71096 Sojovice III ani do výhradního ložiska štěrkopísku č. 3088900 Sojovice, nacházejících se v severovýchodní části katastru, ani do ložiska nevyhrazeného nerostu – štěrkopísku č. 5235300 Sojovice, vymezeného jižně od sídla, nenavrhuje žádné zastavitelné plochy. Upozorňujeme však na chybějící zakres výhradního ložiska a nepřesný zakres dobývacích prostorů (které jsou navíc v legendě označeny jako ložiska) v koordinačním výkresu – prosíme doplnit, resp. opravit. Zároveň požadujeme doplnit dobývací prostory a výhradní ložisko do výčtu limitů využití území na str. 27 odůvodnění, místo chráněného ložiskového území, které se na území obce nenachází.

K střetům dobývacích prostorů a výhradního ložiska s prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) uvádíme, že pokrytí vymezených biocenter a biokoridorů a ložisek nerostných surovin se vzájemně nevyklučuje, protože skladebné části ÚSES nejsou překážkou využívání ložisek nerostů takovým způsobem, který zajistí vzájemnou koexistenci těžby ložisek nerostů a funkce ÚSES při probíhající těžbě, nebo zajistí budoucí obnovu dočasně omezené funkce ÚSES. Plochy po těžbě nerostných surovin v území určeném pro vybudování ÚSES je nezbytné rekultivovat prioritně v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Vyhodnocení stanoviska:

Do grafické části ÚP – koordinačního výkresu byly doplněny aktuální zákresy dobývacích prostorů Sojovice I, II a III a byl upraven zákres ložiska šterkopísku. V textové části byly dobývací prostory a výhradní ložisko doplněny do výčtu limitů v části Odůvodnění kap. II.k15 – Limity využití území. *Chráněné ložiskové území* v odstavci Přírodní limity bude vypuštěno.

C/

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Kraje Středočeského, který ve společném jednání o návrhu ÚP Sojovice uplatnil stanovisko zn. SBS 25716/2020/OBÚ-02/1 zde dne 28. 7. 2020 takto:

Návrh ÚP Sojovice se týká území, které je situováno mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území, a tudíž není dotčena ochrana výhradních ložisek. OBÚ nemá námítky k navrhovanému záměru.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů

Na území obce Sojovice nejsou žádné zájmy chráněné lázeňským zákonem.

Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů

Ministerstvo životního prostředí, které ve společném jednání o návrhu ÚP Sojovice uplatnilo stanovisko č. j. MZP/2020/500/1548 ze dne 19.8. 2020, v němž uvádí:

V území obce Sojovice se vyskytují limity ve smyslu výše uvedených předpisů v podobě dobývacích prostorů Sojovice I, Sojovice II a Sojovice III a ložiska šterkopísku č. B3 088900. V grafické dokumentaci je tato skutečnost nesprávně zakreslena, kdy obrys ložiska je uveden jako dobývací prostor (viz https://mapy.geology.cz/udaje_o_uzemi/).

S návrhem územního plánu obce Sojovice souhlasíme za podmínky, že uvedená chyba v grafice bude napravena.

Vyhodnocení stanoviska:

Viz vyhodnocení stanovisek MŽP a MPO výše.

Zákon č. 263/2016 Sb., atomový zákon, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Státní úřad pro jadernou bezpečnost, který ve společném jednání o návrhu ÚP Sojovice neuplatnil stanovisko.

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště Mladá Boleslav, která ve společném jednání o návrhu ÚP Sojovice uplatnila stanovisko č. j. KHSSC 35042/2020 ze dne 22. 7. 2020, podle něhož se s předloženým návrhem ÚP Sojovice souhlasí. Dále sdělují: „V souladu s § 77 odst. 1 zákona se souhlas váže na splnění těchto podmínek:

1. V případě výstavby obytných objektů na ploše Z 2.1 (SV) v jižní části situované u stávající plochy VS (plocha smíšená výrobní) bude nejpozději při územním řízení (k vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě) prokázáno splnění hygienických limitů hluku z provozu stávající plochy VS v souladu s požadavky § 30, 77 zákona a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení“).

2. Plocha Z 1.9 (VSd) - související činnosti s touto plochou nesmí nadlimitně ovlivnit hlukem stávající blízkou obytnou zástavbu severně od plochy Z 1.9. Toto bude řešeno nejpozději při územním řízení (k vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě) v souladu s požadavky § 30, 77 zákona a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhodnocení stanoviska:

Pro stavby vyžadující dodržování hygienických limitů v lokalitách: Z2.1 a Z1.9 byla tato podmínka doplněna do kap. I.c3) textové části výroku příp. do podmíněčně přípustného využití daných ploch.

Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí, který ve společném jednání o návrhu ÚP Sojovice neuplatnil stanovisko.

Zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, která ve společném jednání o návrhu ÚP Sojovice uplatnila stanovisko č. j. SVS/2020/087872-S ze dne 30. 7. 2020, podle něhož nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 166/1999 Sb.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Ministerstvo obrany sekce nakládání s majetkem odbor ochrany územních zájmů Praha, které ve společném jednání o návrhu ÚP Sojovice uplatnilo stanovisko sp. zn. 117500/2020-1150-OÚZ-PHA ze dne 14. 9. 2020, podle něhož dotčený orgán ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu ÚPD před veřejným projednáním.

Do správního území obce zasahuje vymezené území MO: - jev 102a (ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení MO), které je nutné respektovat podle ust. § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO.

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.

MO požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy MO a do grafické části – koordinačního výkresu.

Vyhodnocení stanoviska:

Do koordinačního výkresu byl doplněn zákres ochranného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení MO – jev 102. Tento limit byl v textové části odůvodnění komentován.

Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav, který ve společném jednání o návrhu ÚP Sojovice uplatnil stanovisko č. j. HSKL- 2499-2/2020 - MB ze dne 24. 7. 2020, podle něhož s návrhem ÚP Sojovice souhlasí.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hlavní město Prahu, Pobočka Mladá Boleslav, který ke společnému jednání o návrhu ÚP Sojovice uplatnil stanovisko pod zn. SPU 251639/2020/Dor ze dne 15. 7. 2020, podle něhož návrhu zadání ÚP Sojovice nemá námitky ani připomínky.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

Z hlediska § 175 odst. 1 stavebního zákona

A/

Dotčeným orgánem je Ministerstvo obrany sekce nakládání s majetkem odbor ochrany územních zájmů Praha, které ve společném jednání o návrhu ÚP Sojovice uplatnilo stanovisko sp. zn. 117500/2020-1150-OÚZ-PHA ze dne 14.9. 2020, podle něhož dotčený orgán ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu ÚPD před veřejným projednáním.

Do správního území obce zasahuje vymezené území MO: - jev 102a (ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení MO), které je nutné respektovat podle ust. § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO.

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.

MO požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy MO a do grafické části – koordinačního výkresu.

Vyhodnocení stanoviska: viz stanovisko Ministerstva obrany z hlediska zákona 222/1999 Sb.

Zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií)

Dotčeným orgánem je Krajský úřad Středočeského kraje Praha, odbor životního prostředí a zemědělství, který ve společném jednání o návrhu ÚP Sojovice uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č. j. 094568/2020/KUSK ze dne 26. 8. 2020, podle něhož nemá připomínky.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

Vyhodnocení ostatních podání uplatněných na základě doručení návrhu ÚP Sojovice a oznámení o konání společného jednání, která nejsou stanovisky ani připomínkami

SPRÁVA ŽELEZNIC, s.o. - vyjádření k návrhu územního plánu Sojovice zn. 53990/2020-SŽ-GŘ-06 ze dne 14. 8. 2020 jako podklad pro zpracování koordinovaného stanoviska Ministerstva dopravy, které je v procesu územního plánování dotčeným orgánem podle § 4 zákona č. 183/2006 Sb.

Z hlediska koncepce rozvoje železniční infrastruktury podáváme následující vyjádření:

Řešeným územím je vedena dvoukolejná elektrizovaná železniční trať č. 072 Ústí nad Labem – Lysá nad Labem, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy celostátní. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách.

V souladu s požadavkem Politiky územního rozvoje, bodem (88) C-E61 byla zpracována Studie proveditelnosti optimalizace trati Kolín – Všetaty – Děčín, která byla v prosinci 2015 schválena s požadavkem sledovat variantu Střed 1, v současné době se dopracovává její aktualizace. Pro tento záměr byl uplatněn požadavek na vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby v projednávané aktualizaci č. 3 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Byla zpracována dokumentace pro územní rozhodnutí dílčí stavby „Optimalizace traťového úseku Lysá nad Labem (mimo) – Mělník (mimo)“. Cílem stavby je rekonstrukce stavebních částí mezistaničních úseků ve stávající stopě trati, rekonstrukce železničních stanic, peronizace a prodloužení kolejí ve vybraných železničních stanicích pro nákladní vlaky délky 740 m. Součástí je rovněž rekonstrukce zabezpečovacího a sdělovacího zařízení v plném rozsahu trati. Tyto stavební úpravy mohou mít dílčí dopady i do mimo drážních pozemků. S ohledem na výše uvedené jsme již v zadání územního plánu Sojovice dopisem č.j. 162/2017-910-UPR/2 ze dne 23.3.2017, uplatnili požadavek na vymezení koridoru v šířce minimálně 30 metrů od osy stávající tratě na obě strany, včetně vymezení stavby jako veřejně prospěšné, včetně všech souvisejících staveb. Tento požadavek nebyl v předloženém návrhu zohledněn, a nadále jej požadujeme vymežit v územním plánu Sojovic.

Vyhodnocení vyjádření:

Výše uvedené podání Správy železnic je prakticky totožné se stanoviskem Ministerstva dopravy zn. 568/2020-910-UPR/2 ze dne 25. 8. 2020, jehož zřejmě bylo podkladem, a bylo vyhodnoceno takto:

Grafická část územního plánu bude upravena ve smyslu výše uvedeného stanoviska:

Železniční koridor bude vymezen šířce minimálně 30 metrů od osy stávající tratě na obě strany. Koridor bude současně vymezen jako veřejně prospěšná stavba včetně všech souvisejících staveb. V textové části budou tyto skutečnosti uvedeny ve výroku kap. I.d1) Dopravní infrastruktura a kap. I.g) Vymezení VPS

Vyhodnocení stanovisek uplatněných dotčenými orgány ve veřejném projednání:

1.1 Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu uplatnil stanovisko č. j. ŽP – 336.2 – 144625/2022 ze dne 3.1. 2022, podle něhož:

S návrhem územního plánu Sojovice souhlasíme.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko bylo souhlasné, nebylo třeba jej vyhodnocovat.

1.2 Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je:

A/

Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu uplatnil stanovisko č. j. ŽP – 336.2 – 144625/2022 ze dne 3. 1. 2022, podle něhož DO upozorňuje, že les je ze zákona významný krajinný prvek, k zásahu do VKP je potřeba souhlas orgánu ochrany přírody, na který není zákonný nárok. Ostatní bez připomínek.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu je třeba považovat za kladné, neboť se nevyjadřuje k žádnému konkrétnímu řešení, pouze konstatuje obecné skutečnosti vyplývající z příslušného zákona. Stanovisko není nutné vyhodnocovat.

B/

Krajský úřad Středočeského kraje Praha, odbor životního prostředí a zemědělství. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č. j.150067/2022/KUSK ze dne 7. 1. 2022, podle něhož: nemá žádné připomínky.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

1.3 Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Krajský úřad Středočeského kraje Praha, odbor životního prostředí a zemědělství. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č. j. 150067/2021/KUSK ze dne 7.1. 2022, podle něhož: nemá připomínky k veřejnému projednání návrhu územního plánu Sojovice.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

1.4 Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Krajský úřad Středočeského kraje Praha, odbor životního prostředí a zemědělství. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č. j. 063375/2022/KUSK ze dne 17. 6. 2022, podle něhož:

Souhlasí se zábořem ZPF (nezemědělským využitím) následujících ploch uvedených v tabulce „Plochy navržené k vynětí ze ZPF“ výše uvedené dokumentace:

Etapizace:

Z1.3a plocha SV smíšené obytné – venkovské o výměře 1,1 ha v IV. třídě ochrany.

Z1.3b plocha SV smíšené obytné – venkovské o výměře 1,9 ha v IV. třídě ochrany.

Plochy jsou navrženy k zástavbě určené převážně bydlení v rodinných domech na jižní straně Sojovic. Lokalita je obsažena v platném územním plánu. Přiléhá ke stávající zástavbě a místní komunikaci.

II. etapa

Z1.4a plocha SV smíšené obytné – venkovské o výměře 1,2 ha v IV. třídě ochrany.

Plocha Z1.4a je určena k zástavbě ve II. etapě. Využitelnost je vázána na využití alespoň 80% plochy Z1.3a. Plocha bude vytvářet jednu řadu rodinných domů, která spojí stávající části zastavěného území. Rodinné domy budou přístupné ze spojovací místní komunikace, která navazuje na stávající uliční strukturu obce. Plocha přímo navazuje na plochu Z1.3 a po jejím využití je přirozeným směrem dalšího rozvoje zástavby. Při dělení pozemku musí zůstat prostor pro místní komunikaci (min. 8 m). Z1.4b plocha SV smíšené obytné – venkovské o výměře 2,2 ha v IV. třídě ochrany. Pro zastavitelnou plochu platí, že je využitelná a zastavitelná až po využití alespoň 80 % ploch Z1.3b. Na jižním rozhraní zastavitelné plochy je navržena izolační a ochranná zeleň, která vhodně oddělí zástavbu od otevřené zemědělské krajiny. Etapizací je zajištěna postupnost zástavby a přednostní využití ploch blíže k jádru obce. Etapizací je zajištěna postupnost zástavby a přednostní využití ploch blíže k jádru obce. Tímto by měl být splněn předpoklad pro přirozený vývoj zástavby a není připuštěno nekoncepční zastavování zemědělských pozemků bez návaznosti na stávající urbanistickou strukturu.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

1.5 Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Magistrát města Mladá Boleslav, odbor stavební a rozvoje města, oddělení památkové péče. Dotčený orgán ve veřejném projednání návrhu územního plánu stanovisko neuplatnil.

1.6 Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu uplatnil stanovisko č. j. ŽP – 336.2 – 144625/2021 ze dne 3.1. 2022, podle něhož:

Bylo oddělením územního plánování dohodnuto (21.8.2020) znění vyjádření OSSL, které nadále zůstává v platnosti.

Vyhodnocení stanoviska:

Návrh ÚP zůstává v původním znění.

1.7 Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je:

A/

Krajský úřad Středočeského kraje Praha, odbor dopravy (z hlediska řešení silnic II. a III. třídy). Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č. j. 150067/2022/KUSK ze dne 7.1. 2022, podle něhož nemá připomínky.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

B/

Magistrát města Mladá Boleslav, odbor dopravy a silničního hospodářství (z hlediska řešení místní komunikací a veřejně přístupných pozemních komunikací). Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu stanovisko neuplatnil.

1.8 Z hlediska zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Ministerstvo dopravy. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu stanovisko neuplatnil.

1.9 Z hlediska zákona 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů

Na území obce Sojovice nejsou žádné stavby nebo zařízení pro letectví a ani v navazujícím území nejsou stavby nebo zařízení pro letectví, které by mohly být návrhem územního plánu ovlivněny.

1.10 Z hlediska zákona č. 114/1995 Sb. o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů

Na území obce nejsou žádné vodní cesty nebo jiná zařízení určená k dopravě vodní a ani v navazujícím území nejsou vodní cesty nebo jiná zařízení určená k dopravě vodní, které by mohly být návrhem územního plánu ovlivněny.

1.11 Z hlediska zákona č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Ministerstvo průmyslu a obchodu. Dotčený orgán ve veřejném projednání návrhu změny územního plánu stanovisko neuplatnil.

1.12 Z hlediska zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je ČR - Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu stanovisko neuplatnil.

1.13 Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je:

A/

Ministerstvo životního prostředí. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu stanovisko neuplatnil.

B/

Ministerstvo průmyslu a obchodu. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu uplatnil stanovisko zn. MPO 633663/2021 ze dne 25.11.2021, podle něhož:

S návrhem ÚP Sojovice se souhlasí za podmínky doplnění dobývacích prostorů a výhradního ložiska do výčtu limitů území v textové části odůvodnění. ÚP respektuje dobývací prostory č. 70566 Sojovice I, č. 71074 Sojovice II a č. 71096 Sojovice III a výhradní ložisko štěrkopísků č. 3088900 Sojovice, nacházející se v severovýchodní části katastru a také ložisko nevyhrazeného nerostu – štěrkopísků č. 5235300 Sojovice, vymezené jižně od sídla, a nenavrhuje sem žádné zastavitelné plochy.

Vyhodnocení stanoviska:

V odůvodnění návrhu ÚP Sojovice byly doplněny výše uvedené limity území.

C/

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Kraje Středočeského. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu uplatnil stanovisko zn. SBS 50110/2021/OBÚ-02/1 ze dne 2. 12. 2021, podle něhož: se tento návrh týká území, ve kterém je situován dobývací prostor Sojovice II. Správou dobývacího prostoru je pověřena organizace Pískovna Sojovice.

Vyhodnocení stanoviska:

Vyjádření dotčeného orgánu neobsahuje posouzení návrhu z hlediska jím chráněných zájmů podle zvláštního právního předpisu, proto je třeba uplatněné stanovisko považovat za kladné a není třeba ho vyhodnocovat.

1.14 Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů

Na území obce Sojovice nejsou žádné zájmy chráněné lázeňským zákonem.

1.15 Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Ministerstvo životního prostředí. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu stanovisko neuplatnil.

1.16 Zákon č. 263/2016 Sb., atomový zákon, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Státní úřad pro jadernou bezpečnost. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu stanovisko neuplatnil.

1.17 Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, územní pracoviště Mladá Boleslav, který uplatnil stanovisko č.j. KHSSC 63105/2021 ze dne 23. 12. 2021 podle něhož:

se s obsahem návrhu (upravenými částmi od společného jednání) územního plánu Sojovice souhlasí.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

1.18 Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech

Dotčeným orgánem je Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu stanovisko neuplatnil.

1.19 Zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu stanovisko neuplatnil.

1.20 Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů ve vztahu k § 175 odst. 1 stavebního zákona

Dotčeným orgánem je Ministerstvo obrany Sekce nakládání s majetkem odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu uplatnil stanovisko sp. zn. 130749/2021-7460-OÚZ-PHA ze dne 10. 1. 2022, podle něhož:

Souhlasí s návrhem územního plánu Sojovice. Navržené změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany. Ve veřejném zájmu žádá o doplnění limitů a zájmů MO-ČR do návrhu územně plánovací dokumentace.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- V řešeném území se nachází prostory LK D (vojenský letecký okresek) - letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP – jev 102a). V tomto vymezeném území, které je shodné s horizontální hranicí vymezeného vzdušného prostoru určeného k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů – lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- OP radaru SRE, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – 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.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat jej do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 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)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Vyhodnocení stanoviska:

Do textové části návrhu ÚP – Odůvodnění byla zpracována kapitola: Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR, kde byly požadovaná vymezená území vyjmenována (prostor LK D, OP radaru SRE). V koordinačním výkresu byl v legendě doplněn text: *Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany*”.

Do kap. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR byl doplněn požadavek na respektování jevu ÚAP č. 119 – viz vyjmenované druhy staveb výše. Do koordinačního výkresu byl doplněn tento text: *„Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.*

1.21 Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu stanovisko neuplatnil.

1.22 Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Mladá Boleslav. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního uplatnil stanovisko zn. SPU 458218/2021/Dor ze dne 8. 12. 2021, podle něhož: se v katastrálním území Sojovice v nejbližší době nebudou zahajovat komplexní pozemkové úpravy. K výše uvedené věci nemá dotčený orgán připomínky ani námítky.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

1.23 Z hlediska § 175 odst. 1 stavebního zákona

Dotčeným orgánem je:

A/

Ministerstvo obrany Sekce nakládání s majetkem odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu uplatnil stanovisko sp. zn. 130749/2021-7460-OÚZ-PHA ze dne 10. 1. 2022, podle něhož:

Souhlasí s návrhem územního plánu Sojovice. Navržené změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 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)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Vyhodnocení stanoviska:

Do kap. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR byl doplněn požadavek na respektování jevu ÚAP č. 119 – viz vyjmenované druhy staveb výše. Do koordinačního výkresu byl doplněn tento text: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

B/

Dotčeným orgánem je Ministerstvo vnitra. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu stanovisko neuplatnil.

1.24 Zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií)

Dotčeným orgánem je Krajský úřad Středočeského kraje Praha, odbor životního prostředí a zemědělství. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č. j. 150067/2021/KUSK ze dne 7.1.2022, podle něhož:

nemá připomínky k veřejnému projednání návrhu územního plánu Sojovice, neboť úpravy se netýkají zájmů sledovaných dle uvedeného zákona nebo kompetencí Krajského úřadu.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

1.25 Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Krajský úřad Středočeského kraje Praha, odbor životního prostředí a zemědělství. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č. j. 150067/2021/KUSK ze dne 7. 1. 2022, podle něhož:

nemá připomínky k veřejnému projednání návrhu územního plánu Sojovice, neboť úpravy se netýkají zájmů sledovaných dle uvedeného zákona nebo kompetencí Krajského úřadu.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, uplatněných k návrhu rozhodnutí o námítkách

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí. K návrhu rozhodnutí o námítkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení o návrhu územního plánu dotčený orgán uplatnil stanovisko č. j. ŽP – 336.2 – 69950/2022 ze dne 13. 06. 2022, podle něhož: S předloženým záměrem souhlasí bez připomínek.

Vyhodnocení stanoviska: stanovisko bylo souhlasné, nebylo třeba jej vyhodnocovat.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí.

K návrhu rozhodnutí o námítkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení o návrhu územního plánu dotčený orgán uplatnil stanovisko č. j. ŽP – 336.2 – 69950/2022 ze dne 13. 6. 2022, podle něhož nemá připomínky.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

B/

Krajský úřad Středočeského kraje Praha, odbor životního prostředí a zemědělství

K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení návrhu územního plánu dotčený orgán uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č. j. 063375/2022/KUSK ze dne 17. 06. 2022, podle něhož: nemá připomínky.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Krajský úřad Středočeského kraje Praha, odbor životního prostředí a zemědělství.

K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení návrhu územního plánu dotčený orgán uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č. j. 063375/2022/KUSK ze dne 17. 6. 2022, podle něhož:

nemá připomínky k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Sojovice, neboť nejsou dotčeny zájmy Krajského úřadu, případně není Krajský úřad příslušný k uplatnění stanoviska.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Krajský úřad Středočeského kraje Praha, odbor životního prostředí a zemědělství.

K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení návrhu územního plánu dotčený orgán uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č. j. 063375/2022/KUSK ze dne 17. 6. 2022, podle něhož:

Souhlasí se zábořem ZPF (nezemědělským využitím) následujících ploch uvedených v tabulce „Plochy navržené k vynětí ze ZPF“ výše uvedené dokumentace:

Etapizace:

Z1.3a plocha SV smíšené obytné – venkovské o výměře 1,1 ha v IV. třídě ochrany.

Z1.3b plocha SV smíšené obytné – venkovské o výměře 1,9 ha v IV. třídě ochrany.

Plochy jsou navrženy k zástavbě určené převážně bydlení v rodinných domech na jižní straně Sojovic. Lokalita je obsažena v platném územním plánu. Přiléhá ke stávající zástavbě a místní komunikaci.

II. etapa

Z1.4a plocha SV smíšené obytné – venkovské o výměře 1,2 ha v IV. třídě ochrany.

Plocha Z1.4a je určena k zástavbě ve II. etapě. Využitelnost je vázána na využití alespoň 80% plochy Z1.3a. Plocha bude vytvářet jednu řadu rodinných domů, která spojí stávající části zastavěného území. Rodinné domy budou přístupné ze spojovací místní komunikace, která navazuje na stávající uliční strukturu obce. Plocha přímo navazuje na plochu Z1.3a a po jejím využití je přirozeným směrem dalšího rozvoje zástavby. Při dělení pozemku musí zůstat prostor pro místní komunikaci (min. 8 m). Z1.4b plocha SV smíšené obytné – venkovské o výměře 2,2 ha v IV. třídě ochrany. Pro zastavitelnou plochu platí, že je využitelná a zastavitelná až po využití alespoň 80 % ploch Z1.3b. Na jižním rozhraní zastavitelné plochy je navržena izolační a ochranná zeleň, která vhodně oddělí zástavbu od otevřené zemědělské krajiny. Etapizací je zajištěna postupnost zástavby a přednostní využití ploch blíže k jádru obce.

Etapizací je zajištěna postupnost zástavby a přednostní využití ploch blíže k jádru obce.

Tímto by měl být splněn předpoklad pro přirozený vývoj zástavby a není připuštěn nekoncepční zastavování zemědělských pozemků bez návaznosti na stávající urbanistickou strukturu.

Vyhodnocení stanoviska:

Vzhledem k souhlasu dotčeného orgánu podle zákona č. 334/1992 Sb. byla v souladu s výše uvedeným textem stanoviska upravena ÚPD ve své textové a grafické části.

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Magistrát města Mladá Boleslav, odbor stavební a rozvoje města, oddělení památkové péče.

K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu veřejného projednání návrhu územního plánu dotčený orgán stanovisko neuplatnil a podle § 53 odst. 1 stavebního zákona se tak má za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí a tedy souhlasí i s úpravou návrhu územního plánu podle doručených návrhů.

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí.

K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení o návrhu územního plánu dotčený orgán uplatnil stanovisko č. j. ŽP – 336.2 – 69950/2022 ze dne 13. 06. 2022, podle něhož: nemá námitky.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je:

A/

Krajský úřad Středočeského kraje Praha, odbor dopravy (z hlediska řešení silnic II. a III. třídy).

K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení návrhu územního plánu dotčený orgán uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č. j. 063375/2022/KUSK ze dne 17. 6. 2022, podle něhož nemá připomínky.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

B/

Magistrát města Mladá Boleslav, odbor dopravy a silničního hospodářství (z hlediska řešení místní komunikací a veřejně přístupných pozemních komunikací).

K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení návrhu územního plánu dotčený orgán stanovisko neuplatnil a podle § 53 odst. 1 stavebního zákona se tak má za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí a tedy souhlasí i s úpravou návrhu územního plánu podle doručených návrhů.

Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Ministerstvo dopravy. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu stanovisko neuplatnil.

K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení návrhu územního plánu dotčený orgán stanovisko neuplatnil a podle § 53 odst. 1 stavebního zákona se tak má za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí a tedy souhlasí i s úpravou návrhu územního plánu podle doručených návrhů.

Zákon 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů

Na území obce Sojovice nejsou žádné stavby nebo zařízení pro letectví a ani v navazujícím území nejsou stavby nebo zařízení pro letectví, které by mohly být návrhem územního plánu ovlivněny.

Zákon č. 114/1995 Sb. o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů

Na území obce nejsou žádné vodní cesty nebo jiná zařízení určená k dopravě vodní a ani v navazujícím území nejsou vodní cesty nebo jiná zařízení určená k dopravě vodní, které by mohly být návrhem územního plánu ovlivněny.

Zákon č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Ministerstvo průmyslu a obchodu. K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení návrhu územního plánu dotčený orgán stanovisko neuplatnil a podle § 53 odst. 1 stavebního zákona se tak má za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí a tedy souhlasí i s úpravou návrhu územního plánu podle doručených návrhů.

Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je ČR - Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj. K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení návrhu územního plánu dotčený orgán stanovisko neuplatnil a podle § 53 odst. 1 stavebního zákona se tak má za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí a tedy souhlasí i s úpravou návrhu územního plánu podle doručených návrhů.

Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je:

A/

Ministerstvo životního prostředí. K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení návrhu územního plánu dotčený orgán stanovisko neuplatnil a podle § 53 odst. 1 stavebního zákona se tak má za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí a tedy souhlasí i s úpravou návrhu územního plánu podle doručených návrhů.

B/

Ministerstvo průmyslu a obchodu. K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení návrhu územního plánu dotčený orgán uplatnil stanovisko zn. MPO 55834/2022 z 26. 5. 2022, ve kterém: souhlasí bez připomínek

Vyhodnocení stanoviska: Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

C/

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Kraje Středočeského. K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení návrhu územního plánu dotčený orgán stanovisko neuplatnil a podle § 53 odst. 1 stavebního zákona se tak má za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí a tedy souhlasí i s úpravou návrhu územního plánu podle doručených návrhů.

Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů

Na území obce Sojovice nejsou žádné zájmy chráněné lázeňským zákonem.

Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Ministerstvo životního prostředí. K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení návrhu územního plánu dotčený orgán stanovisko neuplatnil a podle § 53 odst. 1 stavebního zákona se tak má za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí a tedy souhlasí i s úpravou návrhu územního plánu podle doručených návrhů.

Zákon č. 263/2016 Sb., atomový zákon, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Státní úřad pro jadernou bezpečnost. K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení návrhu územního plánu dotčený orgán stanovisko neuplatnil a podle § 53 odst. 1 stavebního zákona se tak má za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí a tedy souhlasí i s úpravou návrhu územního plánu podle doručených návrhů.

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, územní pracoviště Mladá Boleslav. K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení návrhu územního plánu dotčený orgán uplatnil stanovisko č. j. KHSSC 26732 ze dne 20. 6. 2022, podle něhož:

S návrhem rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Sojovice se souhlasí.

K připomínce obce Sojovice: Nesouhlasíme s podmínkou v rámci územního plánu k ploše Z2.1 (SV), kde je stanovena podmínka splnění hygienických limitů. K dnešnímu dni podmínky splnění nevidíme důvod zachování hygienických limitů, jelikož nyní stávající vedlejší plochy VS (plocha smíšená výrobní) jsou provozovány k chovu koní a nejedná se o průmyslovou výrobu v pravém slova smyslu. Objekt byl řádně kolaudován, tedy dle platných norem a do současné doby zde nebyly zaznamenány problémy s hlukovými limity. Stanovení těchto limitů může do budoucna na rozvojových plochách nepřiměřeně zvedat náklady stavebníků vypracováním znaleckých posudků k dosažení stavebního povolení. V souvislosti s výše uvedeným, z našeho pohledu není třeba zde stanovovat hygienické limit a žádáme Vás o jejich zrušení.

Vyhodnocení připomínky: k připomínce se přihlíží částečně takto:

Pokud se týká stanovení podmínky splnění hygienických limitů hladiny hluku při výstavbě v jižní části zastavitelné plochy Z2.1, tato podmínka byla stanovena Krajskou hygienickou stanicí Středočeského kraje (stanovisko k návrhu ÚP Sojovice č.j. KHSSC 35042/2020 ze dne 22. 7. 2020). Prokázání splnění hygienických limitů hluku neznámá nutně zpracování odborného posudku. Při umístování staveb v jižní části plochy Z2.1 může stavební úřad požadovat prokázání dodržení limitů hluku. Vycházet by měl ze situace v daném časovém období, kdy se stavba umístuje. Pokud v ploše VS bude v době umístování nové stavby v lok. Z2.1 situována jízďárna a chov koní pravděpodobně nebude nutné prokazovat splnění hygienických limitů hluku z plochy VS. Avšak tato situace nemusí být trvalá a v ploše VS může být v budoucnu umístěna činnost, která bude generovat hluk nebo vibrace. Pak je na místě nechat posoudit splnění hygienických limitů.

Z výše uvedených důvodů bude podmínka splnění hygienických limitů hladiny hluku při výstavbě v jižní části zastavitelné plochy Z2.1 v regulativu plochy SV ponechána. Bude však změněno její znění takto:

V podmíněně přípustném využití plochy SV – plochy smíšené obytné – venkovské bude v odstavci C) podmíněně přípustné využití vypuštěn text:

V případě výstavby obytných objektů na ploše Z 2.1 (SV) v jižní části situované u stávající ploch VS (plocha smíšená výrobní) bude nejpozději při územním řízení (k vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě) prokázáno splnění hygienických limitů hluku z provozu stávající ploch VS v souladu s požadavky § 30, 77 zákona a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení“) a bude nahrazen tímto zněním: „výstavba v jižní části zastavitelné plochy Z2.1 (SV) je podmíněna splněním hygienických limitů hladin hluku z provozu v ploše VS – plocha smíšená výrobní situované při jižním okraji plochy Z2.1“.

KHS souhlasí s tímto novým zněním podmínky – vždy se vychází z aktuální situace v době posuzování stavby. V projektové dokumentaci k územnímu řízení, společnému povolení obytné stavby musí být vždy popsány zdroje hluku v okolí stavby, pokud v době posuzování nebudou na ploše VS provozovány hlučné činnosti či zdroje hluku není vypracování hlukové studie KHS požadováno. Podmínka stanovená pro plochu Z2.1 je informativní pro budoucího stavebníka tím, že může vstoupit do území zatíženého zdrojem hluku a ochrana před hlukem je tedy na straně stavebníka.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, ÚPD byla upravena ve smyslu výše uvedené podmínky tak, že v textové části výroku, kap. I.f) v podmíněně přípustném využití plochy SV – plochy smíšené obytné – venkovské bude v odstavci C) podmíněně přípustné využití byl vypuštěn text:

V případě výstavby obytných objektů na ploše Z 2.1 (SV) v jižní části situované u stávající ploch VS (plocha smíšená výrobní) bude nejpozději při územním řízení (k vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě) prokázáno splnění hygienických limitů hluku z provozu stávající ploch VS v souladu s požadavky § 30, 77 zákona a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení“) a byl nahrazen tímto zněním: „výstavba v jižní části zastavitelné plochy Z2.1 (SV) je podmíněna splněním hygienických limitů hladin hluku z provozu v ploše VS – plocha smíšená výrobní situované při jižním okraji plochy Z2.1“.

Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech

Dotčeným orgánem je Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí. K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení návrhu územního plánu dotčený orgán stanovisko neuplatnil a podle § 53 odst. 1 stavebního zákona se tak má za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí a tedy souhlasí i s úpravou návrhu územního plánu podle doručených návrhů.

Zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj. K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení návrhu územního plánu dotčený orgán uplatnil stanovisko č. j. SVS/2022/070108-S ze dne 24.5. 2022, podle něhož: nemá námitky ke způsobu jeho zpracování.

Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj prostudovala výše uvedené dokumenty a zjistila, že nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), v platném znění, a zákonem č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání, v platném znění.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů ve vztahu k § 175 odst. 1 stavebního zákona

Dotčeným orgánem je Ministerstvo obrany Sekce nakládání s majetkem odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru. K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení návrhu územního plánu dotčený orgán stanovisko neuplatnil a podle § 53 odst. 1 stavebního zákona se tak má za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí a tedy souhlasí i s úpravou návrhu územního plánu podle doručených návrhů.

Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav. K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení

návrhu územního plánu dotčený orgán uplatnil stanovisko č. j. HSKL- 4648-2/2022 – MB ze dne 16. 6. 2022, podle něhož:

Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko.

Předložená dokumentace poskytuje dostatečný podklad pro posouzení podle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a podle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Mladá Boleslav. K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení návrhu územního plánu dotčený orgán uplatnil stanovisko zn. SPU 207650/2022/Dor ze dne 8.6.2022, podle něhož: se v katastrálním území Sojovice v nejbližší době nebudou zahajovat komplexní pozemkové úpravy.

K výše uvedené věci nemá dotčený orgán připomínky ani námitky.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

Z hlediska § 175 odst. 1 stavebního zákona

Dotčeným orgánem je:

A/

Ministerstvo obrany Sekce nakládání s majetkem odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru. K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení návrhu územního plánu dotčený orgán stanovisko neuplatnil a podle § 53 odst. 1 stavebního zákona se tak má za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí a tedy souhlasí i s úpravou návrhu územního plánu podle doručených návrhů.

B/

Dotčeným orgánem je Ministerstvo vnitra. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu stanovisko neuplatnil. K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení návrhu územního plánu dotčený orgán stanovisko neuplatnil a podle § 53 odst. 1 stavebního zákona se tak má za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí a tedy souhlasí i s úpravou návrhu územního plánu podle doručených návrhů.

Zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií)

Dotčeným orgánem je Krajský úřad Středočeského kraje Praha, odbor životního prostředí a zemědělství. K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení návrhu územního plánu dotčený orgán uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č. j. 063375/2022/KUSK ze dne 17. 6. 2022, podle něhož:

nemá připomínky k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Sojovice, neboť nejsou dotčeny zájmy Krajského úřadu, případně není Krajský úřad příslušný k uplatnění stanoviska.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Krajský úřad Středočeského kraje Praha, odbor životního prostředí a zemědělství. K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení návrhu územního plánu dotčený orgán uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č. j. 063375/2022/KUSK ze dne 17. 6. 2022, podle něhož:

nemá připomínky k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Sojovice, neboť nejsou dotčeny zájmy Krajského úřadu, případně není Krajský úřad příslušný k uplatnění stanoviska.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

Požizovatel konstatuje, byl prokázán soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů uplatněných k návrhu rozhodnutí o námitkách.

Vyhodnocení stanovisek uplatněných dotčenými orgány v opakovaném veřejném projednání:

1.1 Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí. Dotčený orgán k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu uplatnil stanovisko č. j. ŽP – 336.2 – 99685/2022 ze dne 5. 9. 2022, podle něhož: v kapitole Id2.4 Vodní hospodářství – vodovod, požadujeme ponechat, že veřejný vodovod bude buď napojen na skupinový vodovod, nebo bude mít vlastní zdroj. Pokud bude v obci funkční veřejný vodovod, bude prvotním zdrojem vody pro zástavbu v zastavitelných plochách.

Vyhodnocení stanoviska:

V kap. Id2.4 – se mění odstavce Vodovod takto: V současné době není v obci rozveden funkční vodovodní řad. Do doby realizace nového vodovodu bude zástavba v zastavitelných plochách zásobována z individuálních vodních zdrojů. Po dokončení veřejného vodovodu bude zástavba v zastavitelných plochách zásobována pitnou vodou prioritně z nového vodovodního řadu. Vedení tras vodovodu je umožněno v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Územím procházejí dálkové vodovodní řady sloužící k zásobování pitnou vodou z vodního zdroje Káraný. Vodovodní trasy zahrnují i jímací studny a jímací řady, které mají vymezeno pásmo hygienické ochrany. PHO 1. stupně břehové infiltrace je vymezeno kolem jímacích studní a 15m široký pruh podél jímacích řadů. V PHO 1. stupně je vyloučena výstavba jakýchkoliv objektů kromě objektů sloužících k předemtnému účelu zásobování pitnou vodou z VZ Káraný. V ochranném pásmu I. stupně je zakázáno provádět činnosti poškozující nebo ohrožující vydatnost, jakost nebo zdravotní nezávadnost vodního zdroje.

1.2 Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je:

A/

Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí.

Dotčený orgán k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu uplatnil stanovisko č. j. ŽP – 336.2 – 99695/2022 ze dne 5.9. 2022, bez připomínek.

Vyhodnocení stanoviska:

Vyhodnocení stanoviska: stanovisko bylo souhlasné, nebylo třeba jej vyhodnocovat.

B/

Krajský úřad Středočeského kraje Praha, odbor životního prostředí a zemědělství. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č. j. 099430/2022/KUSK ze dne 8.8.2022, podle něhož:

nemá žádné připomínky.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

1.3 Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Krajský úřad Středočeského kraje Praha, odbor životního prostředí a zemědělství. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č. j. 099430/2022/KUSK ze dne 8. 8. 2022, podle něhož: nemá připomínky k veřejnému projednání návrhu územního plánu Sojovice.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

1.4 Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Krajský úřad Středočeského kraje Praha, odbor životního prostředí a zemědělství. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č. j. 099430/2022/KUSK ze dne 8. 8. 2022, podle něhož: nemá připomínky

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

1.5 Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Magistrát města Mladá Boleslav, odbor stavební a rozvoje města, oddělení památkové péče. Dotčený orgán v opakovaném veřejném projednání návrhu územního plánu stanovisko neuplatnil.

1.6 Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí. Dotčený orgán v opakovaném veřejném projednání návrhu územního plánu ve svém stanovisku č. j. ŽP – 336.2 – 99685/2022 ze dne 5. 9. 2022 nemá připomínky.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

1.7 Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je:

A/

Krajský úřad Středočeského kraje Praha, odbor dopravy (z hlediska řešení silnic II. a III. třídy). Dotčený orgán v opakovaném veřejném projednání návrhu územního plánu uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č. j. 099430/2022/KUSK ze dne 8.8.2022, podle něhož nemá připomínky.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

B/

Magistrát města Mladá Boleslav, odbor dopravy a silničního hospodářství (z hlediska řešení místní komunikací a veřejně přístupných pozemních komunikací). Dotčený orgán v opakovaném veřejném projednání návrhu územního plánu stanovisko neuplatnil.

1.8 Z hlediska zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Ministerstvo dopravy. Dotčený orgán v opakovaném veřejném projednání návrhu územního plánu stanovisko neuplatnil.

1.9 Z hlediska zákona 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů

Na území obce Sojovice nejsou žádné stavby nebo zařízení pro letectví a ani v navazujícím území nejsou stavby nebo zařízení pro letectví, které by mohly být návrhem územního plánu ovlivněny.

1.10 Z hlediska zákona č. 114/1995 Sb. o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů

Na území obce nejsou žádné vodní cesty nebo jiná zařízení určená k dopravě vodní a ani v navazujícím území nejsou vodní cesty nebo jiná zařízení určená k dopravě vodní, které by mohly být návrhem územního plánu ovlivněny.

1.11 Z hlediska zákona č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Ministerstvo průmyslu a obchodu. Dotčený orgán v opakovaném veřejném projednání návrhu územního plánu stanovisko neuplatnil.

1.12 Z hlediska zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je ČR - Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj. Dotčený orgán v opakovaném veřejném projednání návrhu územního plánu stanovisko neuplatnil.

1.13 Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je:

A/

Ministerstvo životního prostředí. Dotčený orgán v opakovaném veřejném projednání návrhu územního plánu stanovisko neuplatnil.

B/

Ministerstvo průmyslu a obchodu. Dotčený orgán v opakovaném veřejném projednání návrhu územního plánu uplatnil stanovisko zn. MPO 83806/2022 ze dne 29. 8. 2022, podle něhož:

S návrhem ÚP Sojovice se souhlasí za podmínky rozlišení atributu výhradního ložiska a ložiska nevyhrazeného nerostu v koordinačním výkresu.

Vyhodnocení stanoviska:

Do koordinačního výkresu byly doplněny výše uvedené limity.

C/

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a Kraje Středočeského. Dotčený orgán v opakovaném veřejném projednání návrhu územního plánu uplatnil stanovisko zn. SBS 34275/2022/OBÚ-02/1 ze dne 3. 8. 2022, ve kterém sděluje, že uvedený záměr se týká území obce, v jehož severovýchodní části jsou situovány stávající Dobývací prostory Sojovice I, Sojovice II a Sojovice III (dále jen „DP“). Správou uvedených DP Sojovice I, Sojovice II a Sojovice III je pověřena organizace Pískovna Sojovice, s.r.o., se sídlem Sojovice čp. 196, 294 75 Sojovice, IČ: 475 41 911.

Vyhodnocení stanoviska:

Vyjádření dotčeného orgánu neobsahovalo posouzení návrhu z hlediska jím chráněných zájmů podle zvláštního právního předpisu, proto je třeba uplatněné stanovisko považovat za kladné a není třeba ho vyhodnocovat.

1.14 Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů

Na území obce Sojovice nejsou žádné zájmy chráněné lázeňským zákonem.

1.15 Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Ministerstvo životního prostředí. Dotčený orgán v opakovaném veřejném projednání návrhu územního plánu stanovisko neuplatnil.

1.16 Zákon č. 263/2016 Sb., atomový zákon, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Státní úřad pro jadernou bezpečnost. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu stanovisko neuplatnil.

K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu dotčený orgán stanovisko neuplatnil

1.17 Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, územní pracoviště Mladá Boleslav, který uplatnil stanovisko č.j. KHSSC 41257/2022 ze dne 1. 9. 2022 podle něhož:

Se změnami od veřejného projednání návrhu ÚP Sojovice se souhlasí.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

1.18 Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech

Dotčeným orgánem je Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu stanovisko neuplatnil.

1.19 Zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj. Dotčený orgán v opakovaném projednávání návrhu územního plánu stanovisko neuplatnil.

1.20 Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů ve vztahu k § 175 odst. 1 stavebního zákona

A/

Dotčeným orgánem je Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, který ve svém stanovisku sp. Zn. 141858/2022-1322-OÚZ-PHA ze dne 8. 9. 2022 souhlasí s částmi řešení, které byly od posledního veřejného projednání změněny. Navržené změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany.

Zároveň však dotčený orgán v tomto stanovisku uplatnil připomínku:

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

MCTR pro létání ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba včetně výstavby VE a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje doplnit výše uvedené vymezené území do grafické části územního plánu Sojovice (koordinační výkres).

Další vymezená území Ministerstva obrany – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení /OP RLP/ a dle ÚAP jev 119 jsou v textu i v koordinačním výkresu zapracovány a musí být i nadále stabilizovány.

Vyhodnocení stanoviska:

Podle stavebního zákona § 4 odst. 2 dotčené orgány uplatňují stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona. Pro obsah stanoviska se použije § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, kde se uvádí, že stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části

dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem stanoviska; v tomto případě uvede, zda souhlasí či nesouhlasí s předloženým návrhem územního plánu. V odůvodnění dotčený orgán uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.

V závazné části uplatněného stanoviska Sekce majetková Ministerstva obrany souhlasila s částmi řešení, které byly od posledního veřejného projednání změněny, navržené změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany.

Dotčený orgán však současně v rámci stanoviska uplatnil připomínku. Podle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou dotčené orgány (a krajský úřad) uplatňovat stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (podle § 50 stavebního zákona). Dotčený orgán tedy nemůže uplatňovat připomínky. Z tohoto důvodu úřad územního plánování podal žádost o změnu stanoviska. Změnou stanoviska pod č.j. MO 548407/2022-1322 ze dne 15. 12. 2022 byl vydán souhlas s předloženou územně plánovací dokumentací.

B/

Dotčeným orgánem je Ministerstvo vnitra. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního plánu stanovisko neuplatnil.

1.21 Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav. Dotčený orgán v opakovaném veřejném projednávání návrhu územního plánu stanovisko neuplatnil.

1.22 Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, Pobočka Mladá Boleslav. Dotčený orgán v řízení o návrhu územního uplatnil stanovisko zn. SPU 458218/2021/Dor ze dne 8. 12. 2021, podle něhož:

se v katastrálním území Sojovice v nejbližší době nebudou zahajovat komplexní pozemkové úpravy.

K výše uvedené věci nemá dotčený orgán připomínky ani námítky.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

1.23 Zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií)

Dotčeným orgánem je Krajský úřad Středočeského kraje Praha, odbor životního prostředí a zemědělství. Dotčený orgán v opakovaném veřejném projednání návrhu územního plánu uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č. j. 1099430/2022/KUSK ze dne 8. 8. 2022, podle něhož:

nemá připomínky k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu Sojovice, neboť nejsou dotčeny zájmy KÚ, případně KÚ není příslušný k uplatnění stanoviska.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

1.24 Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

Dotčeným orgánem je Krajský úřad Středočeského kraje Praha, odbor životního prostředí a zemědělství. Dotčený orgán v opakovaném veřejném projednání návrhu územního plánu uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č. j. 1099430/2022/KUSK ze dne 8. 8. 2022, podle něhož:

nemá připomínky k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu Sojovice, neboť nejsou dotčeny zájmy KÚ, případně KÚ není příslušný k uplatnění stanoviska.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko dotčeného orgánu bylo kladné, bez podmínek a nebylo třeba ho vyhodnocovat.

Vyhodnocení ostatních podání uplatněných na základě upraveného a posouzeného návrhu Územního plánu Sojovice a oznámení o konání opakovaného veřejného projednání veřejnou vyhláškou:

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Ústí nad Labem, podání zn. 5002676678 evidované pod č.j. 110069/2022/ÚP/JiVi ze dne 30. 8. 2022: v řešeném území se nenacházejí plynárenská zařízení ve správě GasNet. Nemáme námítky k návrhu ÚP. Podání nebylo třeba vyhodnocovat.

ČEPS a.s., Elektrárenská 774, Praha 10:

Provozovatel přenosové soustavy ČR podání č.j. 114302/2022 z 8.9. 2022 označil jako námítku. Podání se však týká chybně vymezeného limitu využití území, a to ochranného pásma nadzemního vedení zvn/vvn 400/220 kV označeného jako V454/209. Toto vedení je charakteru dvojitého vedení s rozdílnými napěťovými parametry. Jedná se o nadzemní vedení zvn V454 – 400 kV a nadzemní vedení vvn V209 – 220 Kv. Tato vedení jsou provozována na společné stožárové konstrukci.

Šíře ochranného pásma nadzemního vedení zvn V 454 - 400 Kv je stanovena dle § 46 energetického zákona na 20 m od průmětu krajního vodiče na obě strany. Šíře ochranného pásma nadzemního vedení vvn V209 - 220 kV je stanovena dle § 46 energetického zákona na 15 m od průměru krajního vodiče na obě strany. Graficky znázorněný limit ochranného pásma v návrhu ÚP je i po vypořádání námítky společnosti ČEPS a.s. k prvnímu veřejnému projednání návrhu ÚP znázorněn chybně.

V textové grafické části návrhu ÚP je vedení zvn/vvn 400/220 kV značeno pouze jako vedení vvn. Vedení provozovaná na napěťové hladině 400 kV jsou označována jako zařízení zvláště vysokého napětí – „zvn“. Dle tohoto označení je možné zjistit šíři ochranných pásem zařízení elektrizační soustavy. Značení těchto zařízení jako zařízení „vvn“ může být pro dotčené vlastníky mystifikující při jejich činnostech v ochranných pásmech. Jako vvn jsou označována zařízení přenosové soustavy, provozovaná na napěťové hladině 110 kV a 220 kV a šíře jejich ochranných pásem je rozdílná, oproti zařízením zvn. Skutečný rozsah ochranného pásma nadzemního vedení V454/209 je zobrazen na následujících soutiscích s návrhem ÚP a tento rozsah koresponduje s předávanými daty do územně analytických podkladů.

Vyhodnocení: vzhledem k tomu, že se jedná pouze o opravu chybného zákresu limitu ÚAP nebylo podání vyhodnoceno jako námítky. V koordinačním výkresu byl limit upraven dle požadavku vyplývajícího z podání ČEPS a.s.

II.g) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Stč. kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a odst. 4, písm. n zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů vyloučil významný vliv územního plánu Sojovice samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními. EVL Černý orl (CZ0214004) svou menší částí zasahuje přímo do zpracovávaného území, nicméně změna využití pozemků, jež je předmětem projednávané ÚPD nemůže vzhledem k jejímu rozsahu, charakteru, vzdálenosti a poloze ovlivnit stav předmětu ochrany a celistvost EVL.

Krajský úřad jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. §20 písm. b) a § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů na základě ust. Ust. § 10i odst. 2 a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona ve svém stanovisku (změna stanoviska) č.j. 076499/2017/KUSK ze dne 17. 8. 2017 ani ve stanovisku k opakovanému veřejnému projednávání č. j. 1099430/2022/KUSK ze dne 8. 8. 2022 nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Sojovice na životní prostředí (tzv. SEA).

II.h) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5).

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) nebylo uplatněno z důvodu, že nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

II.i) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. (5) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) nebylo uplatněno z důvodu, že nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

II.j) Vyhodnocení splnění požadavků zadání a vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu územního plánu.

VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Zadání územního plánu bylo schváleno 20. 11. 2017 usnesením č.66/17. Územní plán je zpracován podle požadavků přílohy č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb, podle schváleného zadání územního plánu a podle vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, které jsou přílohou zadání.

Požadavky ze zadání dle jednotlivých kapitol (číselné označení odpovídá struktuře zadání):

1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

Základní koncepce vychází z priorit Politiky územního rozvoje ČR v platném znění a z priorit Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění. Územní plán je v souladu s ÚAP. Území je rozvíjeno po stránce environmentální, hospodářské a sociální. Je podpořena převážně obytná funkce sídla. Je zohledněno řešení obsažené v platném územním plánu. Vymezení zastavitelných ploch je založeno na prognóze vývoje počtu obyvatel v následujících 25 letech.

1.1 Požadavky na celkovou koncepci rozvoje a ochranu hodnot území

ÚP vytvořil podmínky pro proporcionální rozvoj obce ve vztahu k přírodnímu potenciálu.

1.2 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Je popsána urbanistická koncepce sídla. Je stanoveno plošné a prostorové uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch. Konkrétní požadavky byly prověřeny a zapracovány do návrhu ÚP.

1.3 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možností jejích změn

Byla navržena veřejně prospěšná stavba pro silniční obchvat D158.

Koridor železniční trati č.072 je zohledněn ve stávající trase železniční stavby.

Koridor železniční trati č.231 se řešeného území nedotýká.

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

Hlavní požadavek na vymezení kostry ÚSES je splněn. Nadregionální a regionální prvky jsou převzaty ze ZÚR. Lokální úroveň vychází z původního územního plánu.

2. Požadavky na vymezení plocha a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Plochy a koridory územních rezerv stanoveny nebyly.

3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Jsou navrženy 3 veřejně prospěšné stavby, dvě pro silniční stavbu přeložky silnice II. třídy a jedna pro vymezení železničního koridoru. Veřejně prospěšná opatření navržena nebyla. Na VPS je možné uplatnit vyvlastnění. VPS a VPO s možností předkupního práva stanoveny nebyly.

4. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách podmíněno regulačním plánem, územní studií nebo dohodou o parcelaci.

ÚP nenavrhuje lokality s podmínkou pořízení regulačního plánu nebo územní studie.

5. Požadavek na zpracování variant

Nebylo požadováno variantní řešení.

6. Požadavky na uspořádání obsahu ÚP a jeho odůvodnění

Dokumentace je zpracována v souladu s požadavky zadání. Výkres širších vztahů je zpracován v měřítku M 1:50000, neboť se jedná o měřítko vyšší dokumentace ZÚR SČK.

Výkresy jsou zpracovány a vydány v měřítku M 1:5000. Struktura textové a grafické části odpovídá zadání.

7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územ. plánu na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů na URÚ nebylo požadováno.

II.k) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

Řešeným územím je správní území obce Sojovice o rozloze 756ha, které se skládá z 1 katastrálního území Sojovice.

Návrh územního plánu vymezuje a stabilizuje hranici zastavěného území. V zadání bylo požadováno, aby byly navrhovány nové plochy na rozšiřování výstavby a pro rozvoj obce. Tento základní požadavek územní plán splnil. Dále bylo požadováno navrhnout koncepci dopravní a technické infrastruktury.

Obec má vydaný územní plán obce schválený v roce 2006. Přednostně byly převzaty dosud nezastavěné zastavitelné plochy z územního plánu a teprve po vyhodnocení jejich využití byly navrženy plochy nové. Byl zajištěn soulad mezi funkčním využitím obou územně plánovacích dokumentací.

Platný územní plán vymezuje rozsáhlé plochy BI – plochy bydlení-individuální na severním, východním i jižním okraji sídla. Tyto plochy jsou postupně využívány a bylo nezbytné tyto rozvojové směry podpořit jejich opětovným uvedením do územního plánu. Jejich umístění územní plán vyhodnotil a převzal do nové dokumentace pod názvem ploch SV – plochy smíšené obytné - venkovské. Ve východní části sídla je navrženo rozšíření ploch pro bydlení v zastavitelné ploše Z2.1. Dochází tak k postupnému propojení zastavěných částí sídla. Součástí odůvodnění je i výpočet potřeby zastavitelných ploch, který dokládá oprávněnost navržených lokalit zejména pro rozvoj obytné funkce.

Nové plochy jsou navrhovány v minimální nezbytné míře. Doplní mezery v zástavbě do kompaktního tvaru zastavěného území sídla. Nově navržené plochy byly do ÚP vloženy z podnětu vlastníka nemovitosti nebo obce.

V plochách smíšených obytných - venkovských jsou navržena regulativa prostorového uspořádání spočívající zejména ve výškové regulaci zástavby. Pro obytné objekty je navržena max. podlažnost 2NP včetně podkroví. Snahou územního plánu je udržet stejnou výškovou hladinu v harmonii s okolní krajinou. Pro hospodářské objekty je stanoveno max. 10m, respektive 12m (VS a VSd), které též odpovídá historické zástavbě a hladině hospodářských budov.

V případě stanovení procentuelní zastavitelnosti pozemků, je stanoveno max. 60% v plochách smíšených obytných - venkovských v zastavěném území. U nových objektů a pozemků lze jejich poměr zastavěnosti upravovat vhodným návrhem a velikostí parcely. Územní plán neobsahoval varianty a nebylo nutno posuzovat rozdílná řešení s odůvodněním jejich vhodnosti.

ZDŮVODNĚNÍ NÁZVŮ A TYPŮ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Mezi plochami s rozdílným způsobem využití jsou navrženy i funkční typy v podrobnějším členění a s upravenou charakteristikou, než jsou uvedeny v §§ 4-19, vyhl. č.501/2006. Důvodem je rozmanitost účelu a záměrů způsobu užívání konkrétních ploch v hodnotném přírodním prostředí. Nezbytnost naprosto přesného byla vyžadována zejména u těchto funkčních typů:

VSd – plochy výroby a skladování – drobná výroba – je vyžadována orientace ploch na produkci méně zatěžující okolí.

ZO – plochy zeleně – ochranná a izolační – bylo nezbytné specifikovat způsob využití s orientací na oddělení různého způsobu využití pozemků.

Na územní plán se nezpracovává vyhodnocení vlivů na životní prostředí, ale je nezbytné, aby navržené plochy přesně charakterizovaly plánovaný konkrétní záměr využití. Je nutné zúžit využití pouze na plánovanou činnost a neumožňovat širší využití s možností negativního vlivu na životní prostředí.

ZDŮVODNĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB:

Územní plán navrhuje veřejně prospěšné stavby VPS 1, VPS 2 a VPS 3. Veřejně prospěšné stavby jsou pro koridory dopravní infrastruktury. VPS 1 je pro trasu obchvatu silnice II. třídy v trase dle ZÚR. VPS 2 též umožňuje vedení trasy silnice II. třídy, ale v mnohem lepší pozici vzhledem k zástavbě sídla, protože je navržena ve větší vzdálenosti od zástavby. VPS 3 je vymezen pro koridor pro železnici dle požadavku dotčeného orgánu. Veřejně prospěšná opatření nejsou navrhována.

ZDŮVODNĚNÍ VYUŽITÍ PARC. Č. 316 A 426

Mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním bylo opraveno využití parcel č. 316 a 426, které se nacházejí v zastavěném území. V předchozích fázích bylo nepřesně vyhodnoceno stávající využití objektu parc. č. 426 a území vč. objektu bylo chybně přiřazeno využití SV – plochy smíšené obytné-venkovské. Po doplnění informace od vlastníka a skutečném využití, podloženém rozhodnutím o způsobu užívání objektu, bylo využití parcel opraveno na VS – plochy výroby a skladování. Jednalo se o nápravu dle skutečného stavu v území.

Výchozí podklady a informace, které ovlivnily návrh územního plánu, jsou popsány v následujících kapitolách:

II.k1 – CELKOVÁ CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

V územním plánu jsou zohledněny a chráněny přírodní, kulturní, civilizační, urbanistické a architektonické hodnoty v území. Je zachován charakter zástavby a historické kulturní krajiny. Řešené území leží v mírně zvlněné krajině jižně od Mladé Boleslavi. Krajinný reliéf tvoří údolí Jizery a lesní celky na jihu katastru. Dominantou sídla je budova školy. Obec má těžiště v návěsním prostoru kolem procházející silnice II. třídy. Na centrální prostor navazuje ulicové uspořádání původní zástavby. Historická část sídla má pravidelnou pravoúhlu uliční strukturu. Středem obce prochází páteřní komunikace silnice II/331. Prostor pro rozvoj sídla je významně vymezen řekou Jizerou, jejím záplavovým územím a funkcí nadregionálního biokoridoru.

II.k2 – VÝVOJ A HISTORIE OBCE

Povodí řeky Jizery je historicky vyhledávaným územím pro osídlení již od doby bronzové. První písemná zmínka o Sojovicích pochází z roku 1392.

II.k3 – OBYTNÁ FUNKCE OBCE – BYTOVÝ FOND

Sídlo a jeho části plní především obytnou funkci. Většina objektů v sídlech slouží k bydlení a soukromé hospodářské činnosti v zahradách a na vlastních pozemcích. Převažuje bydlení v rodinných domech. Stav bytového fondu odpovídá průměrné stabilní péči vlastníků.

II.k4 – OBČANSKÁ VYBAVENOST A REKREACE

Obec disponuje základní občanskou vybaveností, která zahrnuje MŠ a ZŠ, úřad obce, pošta, lékař, restaurace. Občanské vybavení nadmístního charakteru bude i nadále orientováno na spádová města Mladá Boleslav a Praha. S ohledem na velikost a charakter sídla není nutné navrhovat vyšší občanskou vybavenost.

Z hlediska rozvoje individuální rekreace v chatových osadách, zůstává územní plán v mezích stávajících ploch. Rozšiřování chatových osad není navrhováno.

II.k5 – PRŮMYSLOVÁ A ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

Na východním okraji obce jsou stávající areály po bývalé zemědělské činnosti, popřípadě další lehké výrobě. Areály jsou využívány částečně a tak byly navrženy prostory pro rozvoj výroby a skladování pouze v minimální míře, a to v rozsahu dle původního územního plánu. Byla zachována funkce pro malé provozovny v zastavěném území a přiřazeno jim funkční využití výroba a skladování – drobná výroba s důrazem na přiměřenou míru intenzity rušivých činností.

II.k6 – DEMOGRAFIE

V tabulkách dokumentujících demografický vývoj lze vysledovat nárůst obyvatel v letech 2005-2016, kdy se počet obyvatel zvýšil na nynějších 563. Cílem péče o správné území je zajistit podmínky zejména pro mladé rodiny, aby v území setrvaly. Jednou z podmínek je možnost výstavby vlastních rodinných domů s perspektivou trvalého bydlení. Souvislost mezi navrženými plochami s charakteristikou bydlení-individuální a budoucí demografickou křivkou je jednoznačná. Promítá se do výpočtu potřebnosti zastavitelných ploch.

II.k7 - PŘÍRODNÍ PROSTŘEDÍ

Celkovou kvalitu životního prostředí lze v řešeném území hodnotit jako průměrnou s cennými lokalitami přírodně hodnotných území. Obec leží v území s dobrými klimatickými podmínkami bez negativních inverzních jevů. Nejvýznamnější přírodní hodnoty jsou chráněny vymezením nadregionálního biokoridoru v trase řeky Jizery. Významným přírodním prvkem jsou lesní celky na jihu katastrálního území. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vymezily na území Sojovic nadregionální a regionální prvky ÚSES. Území je doplněno o lokální úroveň ÚSES, která je již navržena v předchozím územním plánu. Lokální ÚSES dále zpřesní budoucí komplexní pozemkové úpravy, které vymezují ÚSES s ohledem na parcelní hranice a skutečný stav území.

Navržený rozvoj zastavitelných ploch zohledňuje přírodní a krajinné hodnoty řešeného i navazujícího území.

Dobývání ložisek nerostných surovin

Územní plán Sojovice

Severně od sídla Sojovice se nachází provoz pískovny. Těžba písku je charakteristická pro celé území katastru Sojovic. Na vytěžených plochách probíhá rekultivace a zalesnění pozemků. S těžbou písku je v území nadále počítáno. Na pozemku parc. č. 465 (pískovna) je v současné době prováděna rekultivace na les.

II.k8 - PAMÁTKOVÁ OCHRANA

- v řešeném území nejsou registrované nemovité kulturní památky

Pozornost by měla být věnována i případným nezapsaným stavbám a prvkům sakrálního charakteru v intravilánu a extravilánu – kapličky, kříže, boží muka.

Předmětem zájmu obce by měla být péče o veřejnou zeleň v obci, stav objektů a architektonická kvalita stavební činnosti. Nástroje územního plánu zůstávají ve stupni funkce a objemového řešení.

II.k9 - SPORT A REKREACE

Obec Sojovice má na východním okraji fotbalové hřiště, jehož plocha je příležitostně využívána též pro společenské a kulturní akce. Mezi sportovní plochou a zastavitelnou plochou pro budoucí obytnou výstavbu je navržen pás izolační a ochranné zeleně, která vytvoří alespoň prostorový odstup a optické oddělení činností.

II.k10 – DOPRAVA

Silniční doprava a komunikační síť:

Pátevní komunikací je silnice II/331, která prochází centrem Sojovic. V původním ÚP a v ZÚR je počítáno s obchvatem obce v území jižně od sídla. V ZÚR je vymezen koridor D158 pro obchvat. Nový územní plán zapracoval obchvat ve zpřesněné trase ze ZÚR a k tomu vymezil ještě další plochu Z2.2 pro silniční stavbu ve vzdálenější pozici od centra sídla. Vzdálenější umístění poskytuje větší komfort bydlení a více možností řešení potřeb obce.

V nedávné době byl dokončen nový most přes Jizeru (v místě původního). Předmostí jsou navržena a realizována tak, že je možné obchvat napojit na realizovaný most.

Místní komunikace a polní cesty:

Na silnici II. třídy navazuje síť místních a účelových komunikací. Tyto komunikace mají vesměs charakter obslužných komunikací funkční třídy C3. Území obce je protkáno sítí nezpevněných polních a lesních cest. Jejich stav odpovídá charakteru a důležitosti trasy.

Zastavitelné plochy jsou napojeny na místní komunikace.

Doprava v klidu:

Charakter sídla nevyžaduje vymezení ploch pro parkoviště. Parkování je možné na komunikacích v sídle a na veřejných prostranstvích. V navrhovaných plochách určených pro výstavbu individuálního bydlení budou realizována odstavná stání na veřejné komunikaci.

Železniční doprava:

V území se nachází železniční trať č. 072. Koridor je ve stabilizované trase.

Letecká doprava:

V území se nenachází.

II.k11- VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

VODNÍ TOKY A PLOCHY

Přírozeným vodním recipientem řešeného území je řeka Jizera. Územní plán nezasahuje do koncepce vodních toků a vodních ploch. V navrženém využití ploch v krajině jsou umožněna protipovodňová opatření, opatření k zadržování vody v krajině apod.

VODOVOD

Celá obec i zástavba v okolí sídla je zásobována pitnou vodou z individuálních zdrojů. Územní plán stanovuje, že obecně je řešením vybudování vlastního vodovodu, popřípadě napojením na dálkový vodovodní řad, ale připouští do té doby setrvání v současném řešení, a to i pro zastavitelné plochy. Vybudování a trasování vodovodu je umožněno ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

V územním plánu není uvedeno konkrétní řešení s vybudováním vodojemu, protože se jedná o podrobnost, která může být upravena s ohledem na technologický vývoj vodohospodářských staveb nebo s ohledem na technický stav vodárenské sítě. Případné řešení s vodojemem je umožněno jako přípustné využití (technická infrastruktura) v plochách s rozdílným způsobem využití.

KANALIZACE

Stávající kanalizace je svedena na ČOV v katastru obce Skorkov. Řešení kanalizace je funkční a všechny nové objekty musí být na tuto čistírnu napojeny.

II.k12- ENERGETIKA

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Územní plán Sojovice

Územím prochází vzdušné vedení VVN 400kV a 22kV. Sídlo je zásobeno elektrickou energií přes stávající trafostanice. Energetická potřeba budoucí zástavby bude vyhodnocena provozovatelem energetické soustavy. Vedení tras inž. sítí je přípustným využitím všech ploch s rozdílným způsobem využití.

PLYN

Obec není plynofikována a s plynofikací se nepočítá.

TELEFON

Rozšiřování stávajících tras, případně vedení nových, je možné ve všech plochách územního plánu.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

V sídle je rozvedeno veřejné osvětlení. Stávající veřejné osvětlení - vzdušné vedení v souběhu s NN - převážně svítidla na sloupech nebo konzolách.

II.k13 - ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní plán zpracoval nadregionální a regionální prvky ÚSES definované ZÚR Sčk. Lokální kostru ÚSES převzal územní plán z původního územního plánu. Jsou rozlišeny funkční a navržené prvky kostry.

II.k14 – NÁVRH ŘEŠENÍ CIVILNÍ OCHRANY

Dle požadavků § 20, zákona č. 380/2002 Sb. k přípravě a provádění úkolů civilní ochrany, podle § 7 odst. 7 písm. H) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému je zpracován návrh řešení civilní ochrany.

NÁVRH ŘEŠENÍ UKRYTÍ OBYVATELSTVA

Úkrytí obyvatel bude řešeno individuálně ve vlastních objektech v improvizovaných úkrytech. Obytné objekty v sídle mají vlastní sklepní prostory, které jsou vhodné pro budování úkrytu. U starších obyvatel se předpokládá ukrytí v sousedních objektech s větší kapacitou úkrytu.

Postup prací při zhotovení úkrytu:

- | | | | |
|----|---|--|------------------------|
| a) | Vyklidit prostor | - vynést všechny nepotřebné věci včetně paliva
- uzavřít přívody (plyn, voda, topení)
- uhasit oheň v topném systému apod. | <i>do 2hodin</i> |
| b) | Zvýšit ochranné vlastnosti úkrytu | - zakrýt okna, dveře, využít materiálů z domu a okolí
(stavební materiál, zemina apod.) | <i>do 6hodin</i> |
| c) | Zabezpečit větrání úkrytu | | <i>do 10
hodin</i> |
| d) | Vybavení úkrytu | - materiálem (baterka apod.)
- potravinami dle počtu osob (min. 6l pitné vody na os) | <i>do 12 hodin</i> |
| e) | Plnění dalších úkolů k dovybavení úkrytu a jeho zpevnění. | | |

NÁVRH MÍST VHODNÝCH K PŘÍJMU EVAKUOVANÉHO OBYVATELSTVA A JEHO KRÁTKODOBÉ UBYTOVÁNÍ

Obec nedisponuje kapacitami pro krátkodobé ubytování obyvatelstva. Ubytování bude řešeno ve větších okolních sídlech.

NÁVRH ŘEŠENÍ MÍST PRO UMÍSTĚNÍ KONCOVÝCH PRVKŮ VAROVÁNÍ A VYROZUMĚNÍ

Pro umístění koncových prvků varování a vyrozumění lze použít sloupy nadzemního telefonního vedení a sítě místního rozhlasu. Vše ovládáno z objektu úřadu obce.

NÁVRH ŘEŠENÍ MÍSTA PRO PŘÍPADNÉ SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU HUMANITÁRNÍ POMOCI

Obec nemá vhodné prostory pro skladování materiálu humanitární pomoci. Materiál bude distribuován ze skladů v Mladé Boleslavi.

MOŽNOSTI VYVEZENÍ A USKLADNĚNÍ NEBEZP. LÁTEK MIMO HRANICE ZÁSTAVBY OBCE

Nebezpečné látky lze skladovat na zemědělských plochách severně od sídla Sojovice.

CHARAKTERISTIKA A UMÍSTĚNÍ PŘÍPADNÝCH OBJEKTŮ SKLADUJÍCÍCH NEBEZPEČNÉ LÁTKY Z HLEDISKA JEJICH DRUHU, POLOHY A VLIVU NA OKOLÍ VČETNĚ VYMEZENÍ OHROŽENÝCH PLOCH

Ve správním území obce Sojovice se nenacházejí objekty a provozy pracující s nebezpečnými látkami.

ZÁCHRANNÉ, LIKVIDAČNÍ A OBNOVOVACÍ PRÁCE PRO ODSTRANĚNÍ NEBO SNÍŽENÍ ŠKODLIVÝCH ÚČINKŮ KONTAMINACE, VZNIKLÝCH PŘI MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI

Vhodným místem pro záchranné práce může být zpevněná plocha v bývalém zemědělském areálu východně od sídla.

NÁVRH ŘEŠENÍ NOUZOVÉHO ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU

Alternativou k dnešnímu stavu, kdy je pitná voda odebírána ze studní, bude umístění cisteren s pitnou vodou v centru jednotlivých částí sídla.

NÁVRH ŘEŠENÍ NOUZOVÉHO ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Obec je připojena na centrální energetickou soustavu. Alternativní zdroje energie v obci nejsou. Alternativou je lokální umístování zdrojů na naftový pohon apod.

NÁVRH PLOCH PRO ŘEŠENÍ BEZODKLADNÝCH POHŘEBNÍCH SLUŽEB

Bezodkladné pohřební služby budou prováděny na hřbitově ve Staré Boleslavi, v Brandýse nad Labem, popř. v Mladé Boleslavi nebo Benátkách nad Jizerou.

OCHRANA PŘED PRŮCHODEM PRŮLOMOVÉ VLNY VZNIKLÉ ZVLÁŠTNÍ POVODNÍ

Území není ohroženo zvláštní povodní.

ZÓNA HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Obec není v zóně havarijního plánování.

II.k15 – LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Kulturní a technické limity:

- významné stavby
- pohřebiště z doby bronzové
- technická infrastruktura
- ochranné pásmo elektrických vedení a trafostanic
- ochranné pásmo telekomunikačních kabelů
- ochranné pásmo vodovodu
- ochranné pásmo kanalizace
- ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení (radar Kbely)

Přírodní limity:

- ÚSES –nadregionální, regionální a lokální biokoridory, biocentra, interakční prvky a ochr. pásma
- zemědělské půdy
- vzdálenost od kraje lesa 50m

Ekologické limity:

- ochranné pásmo vodních toků – 6m od břehové čáry
- ochranné pásmo vodních zdrojů
- vodní zdroj
- chráněná oblast přirozené akumulace vod

Dopravní limity:

- ochranné pásmo dálnice
- ochranné pásmo silnic
- dálnice
- silnice II. a III. třídy

Ložiska a dobývací prostory

- dobývací prostory č. 70533 Sojovice I, č. 71074 Sojovice II a č. 71096 Sojovice III
- ložisko štěrkopísku č. B3 088900
- ložiska nevyhrazeného nerostu – štěrkopísku č. 5235300 Sojovice

II.k16 – ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Do správního území obce zasahuje vymezené území MO: - jev 102a (ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení MO), které je nutné respektovat podle ust. § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO.

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.

Územní plán Sojovice

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: **OP radaru SRE**. Území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb. Na celém správním území lze 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. základové stanice..)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Celé katastrální území leží v ochranném pásmu radaru letiště Kbely.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

V řešeném území se nachází prostory **LK D** (vojenský letecký okrsek) – letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP – jev 102a).

V tomto vymezeném území, které je shodné s horizontální hranicí vymezeného vzdušného prostoru určeného k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu, lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. stělnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení vn a vvn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany

II.I) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Zastavěné území obce poskytuje minimální možnosti pro novou zástavbu. Současná struktura zástavby v má historické jádro v okolí návsi a budovy úřadu obce. Zástavba se rozvíjela postupně bez vytváření proluk nebo volných ploch uvnitř zastavěného území. Pro zájemce o výstavbu neposkytuje zastavěné území téměř žádné rezervy.

Demografická křivka skladby obyvatelstva se zvyšuje. Obec má zájem na vytvoření podmínek pro usídlení mladých obyvatel a proto jsou navrženy nové zastavitelné plochy po obvodu zastavěného území. Obec má platnou územně plánovací dokumentaci, která částečně umožňuje realizaci stavebních záměrů pro bydlení. Část zastavitelných ploch byla již využita. Platná ÚPD však musí reagovat na další změny v území, legislativě a mapových podkladech.

Zastavěné území je vymezeno v souladu se stavebním zákonem a z podstaty jeho určení neobsahuje prostorové rezervy. Plochy vhodné pro přestavby a nové využití typu brownfields v území jsou vhodné pro podnikatelské aktivity. Obec se do budoucna může rozvíjet severním směrem a částečně východním a jižním.

Pro další úvahy o potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch je doložena tabulka demografického vývoje:

Vývoj počtu obyvatel obce Sojovice

rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961
počet	359	426	403	399	524	532	560	505	495

rok	1970	1980	1991	2001	2002	2003	2004	2005	2006
počet	444	384	382	422	427	441	447	452	454

rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
počet	472	484	495	507	489	500	512	505	504

rok	2016	2017	2018	2019					
počet	519	541	535	554					

Z tabulky je zřetelný trvalý postupný nárůst obyvatelstva nárůst počtu obyvatel průměrným tempem mezi roky 2001 až 2019 cca 132 osob za 18 let tj. 7,3 obyvatele/rok. Obec počítá s obdobným nárůstem i v příštích letech.

Pro posouzení potřebnosti zastavitelných ploch je třeba zvážit následující hlediska:

- úbytek bytového fondu, který je přesouván do rekreačního využívání stávajících objektů

- současný prostorový standard pro bydlení, který neodpovídá možnostem stáv. zástavby
- vůle zastupitelstva nabídnout zejména mladým rodinám vhodné podmínky pro trvalý život v obci a jejích částech, který spočívá též v možnosti výstavby vlastního rodinného domu
- vyčerpání možností stavebních úprav objektů uvnitř zastavěného území

VÝPOČET POTŘEBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ (SV – plochy smíšené obytné – venkovské)

Strategickým cílem je, aby se počet obyvatel navyšoval tempem z let 2001 až 2019, kdy během 18-let došlo k nárůstu o cca 132 osob, tj. v průměru 7,3 obyvatel za 1 rok. V zadání územního plánu byl stanoven časový horizont pro návrh 25 let.

25 let x 7,3 obyvatel = 183 obyvatel = předpokládaný návrhový nárůst

Při obsazenosti RD průměrně 3,0 obyvateli vychází potřeba:

183 : 3,0 = 61 RD

započtení rezervy 20%

61 x 1,2 = 74 RD **VYPOČTENÁ POTŘEBA JE 74 RD.**

Počet RD v navržených zastavitelných plochách:

Velikost ploch je vypočítána tak, že se uvažuje na 1RD průměrná parcela o rozloze 1200m².

Dalších cca 20% je uvažováno na místní komunikace a veřejná prostranství.

Z1.1	8 RD
Z1.2a	13 RD
Z1.2b	2 RD
Z1.3a	3 RD
Z1.3b	7 RD
Z1.4a - II.etapa	4 RD
Z1.4b – III.etapa	12 RD
<u>Z2.1</u>	<u>17 RD</u>
Celkem	66 RD

Z výpočtu vyplývá, že vypočtená potřeba 74 RD není návrhem 66 RD zcela naplněna. Do naplnění vypočtené potřeby zbývá dalších 8 RD. Územní plán ponechává záměrně výpočtovou potřebu nenaplněnou pro možnosti budoucích změn územního plánu. Časový horizont 25 let bude obsahovat změny v území, které mohou vygenerovat úpravu nebo doplnění zastavitelných ploch.

II.m) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.

Záměry nadmístního významu, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje, územní plán nenavrhuje.

II.n) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

METODIKA ZPRACOVÁNÍ:

Návrh vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu je zpracován v souladu s vyhláškou č.271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu platné od 15.11.2019.

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND - BPEJ

Podkladem pro vyhodnocení záborů ZPF byla mapa BPEJ z ÚAP Mladá Boleslav (zdroj VÚMOP):

Plochy navržené k vynětí ze ZPF

Č. lokality záboru	Způsob využití plochy	Celk. zábor (ha)	Zábor ZPF podle druhu využití (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Inve- stice
			orná	chm.	vin.	zah.	ov.s.	ttp	I.	II.	III.	IV.	V.	
ZA1.1	Zast.plocha Z1.1 SV-plochy smíšené obytné - venkovské	1,5	1,5									1,5		0
ZA1.2a	Zast.plocha Z1.2a SV-plochy smíšené obytné - venkovské	1,7	1,7									1,7		0
ZA1.2b	Zast.plocha Z1.2b SV-plochy smíšené obytné - venkovské	0,2	0,2									0,2		0
ZA1.3a	Zast.plocha Z1.3a SV-plochy smíšené obytné - venkovské	1,1	1,1									1,1		0
ZA1.3b	Zast.plocha Z1.3b SV-plochy smíšené obytné - venkovské	1,9	1,9									1,9		0
ZA1.4a II.ETAPA	Zast.plocha Z1.4a SV-plochy smíšené obytné - venkovské	1,2	1,2									1,2		0
ZA1.4b II.ETAPA	Zast.plocha Z1.4b SV-plochy smíšené obytné - venkovské	2,2	2,2									2,2		0
ZA1.6	Zast.plocha Z1.6 CPZ-D158 – koridor dopravní infrastruktury dle ZÚR	2,1	1,8					0,3	0,6			1,5		0
ZA1.7	Zast.plocha Z1.7 VS-plochy výroby a skladování	0,6	0,6									0,6		0
ZA1.8	Zast.plocha Z1.8 VS-plochy výroby a skladování	1,6	1,6									1,6		0
ZA1.9	Zast.plocha Z1.9 VSd-plochy výroby a skladování – drobná výroba	0,2	0,2									0,2		0
ZA1.10	Zast.plocha Z1.10 SV-plochy smíšené obytné - venkovské	1,3	1,3									1,3		0
ZA2.1	Zast.plocha Z2.1 SV-plochy smíšené obytné - venkovské	4,0	4,0									4,0		0
ZA2.2	Zast.plocha Z2.2 CPU-D01– koridor dopravní infrastruktury – silnice II/336	3,0	2,5					0,5	1,0			2,0		0
ZA2.3	Plochy změn v krajině K1 ZO – plochy zeleně – ochranná a izolační	0,8	0,8						0,2			0,6		
ZA2.4	Plochy změn v krajině K2 ZO – plochy zeleně – ochranná a izolační	0,2	0,2									0,2		
Zábor ZPF celkem		23,6	22,8					0,8	1,8			21,8		0

ZÁBORY ZPF: 23,6 ha

ČLENĚNÍ PODLE VZTAHU K PŮVODNÍ ÚPD:**Zastavitelné plochy navržené k vynětí ze ZPF – nad obsah původního územního plánu:**

Č. lokality záboru	Způsob využití plochy	Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Celk. zábor (ha)
		I.	II.	III.	IV.	V.	
ZA2.1	Zast.plocha Z2.1 SV-plochy smíšené obytné – venkovské a část Z1.2a				4,4		4,4
ZA2.2	Zast.plocha Z2.2 CPU-D01– koridor dopravní infrastruktury – silnice II/336	1,0			2,0		3,0
Zábor ZPF celkem		1,0			6,4		7,4

ZÁBORY ZPF: 7,4ha

CELKOVÝ ZÁBOR ZPF:

Zábor na plochách převzatých z původního ÚP, kde byly zastavitelnými plochami - **15,2 ha**

Zábor pro zeleň ochrannou a izolační **1,0 ha**

Zábor na plochách přidaných navrženým územním plánem **7,4 ha**

ZÁBOR ZPF CELKEM
23,6 ha

Bilance záborů podle způsobu využití:

Způsob využití plochy	Plocha záboru (ha)
Plochy smíšené obytné venkovské	15,1
Plochy výroby a skladování	2,2
Plochy výroby a skladování – drobná výroba	0,2
Koridor dopravní infrastruktury - obchvat	2,1
Koridor dopravní infrastruktury – silnice II. a III. třídy	3,0
Plochy zeleně – ochranné a izolační	1,0

23,6 ha

Bilance záborů podle etap:

I.etapa 20,2 ha

II.etapa 3,4 ha

ZDŮVODNĚNÍ:

Obec Sojovice leží na půdách s IV. třídou ochrany. I. třída ochrany zasahuje na východě, v blízkosti řeky Jizery, do ploch pro dopravní infrastrukturu. Zábor půd s I. třídou ochrany je pro liniové stavby dopravní infrastruktury, u kterých převažuje veřejný zájem nad zájmem ochrany zemědělské půdy. Půdy s II. třídou ochrany nejsou předmětem záboru ZPF.

Zastavitelné plochy jsou navrženy na nižší IV. třídě ochrany. Naprostá většina záborů je pro zastavitelné plochy, které již byly jednou pro vynětí ze ZPF odsouhlaseny v původním územním plánu. Z navrženého záboru ZPF 23,6ha bylo již odsouhlaseno 15,2 ha. Nové zábory přibyly v rozloze 7,4ha.

Lokality jsou vhodné k zástavbě, přiléhají k zastavěnému území, dotváří ucelenou koncepci zástavby a nenaruší hospodaření na okolních zemědělských celcích. Nevytvářejí zbytkové zemědělské plochy s obtížným zemědělským využitím.

Plochy pro funkci obytnou vždy navazují na zastavěné území. Lokality byly do návrhu zapracovány na základě požadavků obce nebo vlastníků. Samotné požadavky byly již v průběhu práce na ÚP korigovány na nezbytně nutnou plochu tak, aby odpovídaly konkrétní představě o budoucím využití území. Plochy pro bydlení jsou navrženy v urbanisticky nevhodnějších lokalitách. Doplňují kompaktní tvar sídla a uzavírají vnější hranu zastavěného území. U zastavitelných ploch je dobré napojení na stávající místní komunikace. Plochy nezasahují nevhodně do okolní krajiny. Navrženými zábory nedojde k narušení zemědělských hospodářských celků a způsobu péče o kulturní zemědělskou krajinu. Pro další limitující jevy v území není možné umístit zastavitelné plochy do lokalit s nižší bonitou zemědělských půd.

ZNAČENÍ ZÁBORŮ:

Zábory ZPF jsou značeny rozdílně od značení zastavitelných ploch, a to ZA_x – značení záborů, Z_x – značení zastavitelných ploch. Důvodem je, že zábor ZPF se v některých případech vyhodnocuje i pro záměry, které nejsou zastavitelnými plochami jako např. navrhované vodní plochy. Tento případ sice v ÚP Sojovice není, ale jedná se o stanovení principu vhodného pro možné varianty řešení.

Plochy ZA1.x jsou plochy již odsouhlasené v předchozím ÚP.

Plochy ZA2.x jsou plochy k záboru nově navrhované.

ZDŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ ZPF PO JEDNOTLIVÝCH PLOCHÁCH:

ZA1.1	Zast.plocha Z1.1 SV-plochy smíšené obytné - venkovské	<p>Plocha je navržena k zástavbě určené převážně bydlení v rodinných domech na severozápadní straně obce Sojovice. Lokalita je obsažena již v platném územním plánu. Pozemek přiléhá ke stávající místní komunikaci a představuje velmi vhodnou lokalitu pro výstavbu rodinných domů. Navržená lokalita vhodně doplňuje zastavěné území, které je využito západně i východně od navržené lokality. Lokalita vyplňuje území ze dvou stran ohraničené stávající zástavbou rodinných domů. K lokalitě je přivedena stávající místní komunikace, ve které jsou uloženy inženýrské sítě (kanalizace, elektřina) připravené k prodloužení do navržené lokality. Plochu lze výhodně dělit na jednotlivé stavební pozemky protažením stávající komunikace jejím středem. Trasování budoucí komunikace je vyznačeno orientačně ve výkresech. Severní rozvojový směr je pro budoucí rozšíření zástavby obce nejvíce vhodný, protože není limitován trasou obchvatu nebo ochranným pásmem vodních zdrojů.</p> <p>Lokalita navazuje na stávající pravidelnou zástavbu rodinných domů a vytváří předpoklady pro vhodné pokračování charakteristické struktury zástavby v obci.</p> <p>Lokalita je navržena na méně hodnotných půdách IV. třídy ochrany.</p>
ZA1.2a	Zast.plocha Z1.2a SV-plochy smíšené obytné - venkovské	<p>V předchozí fázi návrhu ÚP náležela tato plocha do plochy Z1.2. V lokalitě bylo aktualizováno zastavěné území, do kterého byly doplněny využitě parcely zastavěné během posledních 6ti měsíců (0,2ha). Aktualizací zastavěného území byla plocha Z1.2 rozdělena na 2 menší plochy Z1.2a a Z1.2b. Z tempa využití této lokality, která je obsažena již v platném územním plánu, je vidět, že zájem o výstavbu je enormní a připravenost lokality finální. V aktualizaci zastavěného území jsou zahrnuty pouze pozemky se zakreslenou stavbou RD. Na dalších stavebních parcelách již probíhají stavební řízení nebo jsou budovy dokonce rozestavěné. Jejich faktické využití zákresem do katastru bude následovat v nejbližší době.</p> <p>Plocha Z1.2a je navržena k zástavbě určené převážně bydlení v rodinných domech na východní straně Sojovic. Lokalita je obsažena v platném územním plánu. V lokalitě je již částečně provedena parcelace s pozemky pro komunikace a pro rodinné domy. Zastavitelnou plochou prochází stávající místní komunikace, ve které jsou připraveny inženýrské sítě k napojení nových rodinných domů. Z této místní komunikace budou nové rodinné domy přístupné bez nutnosti náročného budování nové dopravní infrastruktury. Lokalita vhodně navazuje na stávající zástavbu a pokračuje v charakteristické urbanistické struktuře obce.</p> <p>Lokalita je navržena na méně hodnotných půdách IV. třídy ochrany.</p>
ZA1.2b	Zast.plocha Z1.2b SV-plochy smíšené obytné - venkovské	<p>V předchozí fázi návrhu ÚP náležela tato plocha do plochy Z1.2. V lokalitě bylo aktualizováno zastavěné území, do kterého byly doplněny využitě parcely zastavěné během posledních 6ti měsíců (0,2ha). Aktualizací zastavěného území byla plocha Z1.2 rozdělena na 2 menší plochy Z1.2a a Z1.2b. Z tempa využití této lokality, která je obsažena již v platném územním plánu, je vidět, že zájem o výstavbu je enormní a připravenost lokality finální. V aktualizaci zastavěného území jsou zahrnuty pouze pozemky se zakreslenou stavbou RD. Na dalších stavebních parcelách již probíhají stavební řízení nebo jsou budovy dokonce rozestavěné. Jejich faktické využití zákresem do katastru bude následovat v nejbližší době.</p> <p>Plocha Z1.2b zahrnuje 2 stavební pozemky. Parcela č.423/7 přiléhá severní hranicí ke stávající místní komunikaci, kde jsou připravené</p>

Územní plán Sojovice

		<p>inženýrské sítě k napojení nové zástavby. Její zastavitelnost je připravena bez souvisejících investic. Parcela leží v řadě rodinných domů a je jejich přirozeným pokračováním. Druhá parcela pak vhodně doplňuje zástavbu směrem k právě využitému území (viz aktualizace zastavěného území). Její začlenění do zastavitelných ploch je přirozeným ucelením urbanistického tvaru zástavby.</p> <p>Lokalita je navržena na méně hodnotných půdách IV. třídy ochrany.</p>
ZA1.3a	Zast.plocha Z1.3a SV-plochy smíšené obytné - venkovské	<p>Plocha je navržena k zástavbě určené převážně bydlení v rodinných domech na jižní straně Sojovic. Lokalita je obsažena v platném územním plánu. Přiléhá ke stávající zástavbě a místní komunikaci.</p> <p>V lokalitě je navržena trasa místních komunikací a veřejné prostranství. Zastavitelná plocha doplňuje mezeru ve stávající zástavbě. Mezera je srovnatelná s větší prolukou v zástavbě. Nachází se téměř v centru obce a je obklopena stávající zástavbou ze tří stran.</p>
ZA1.3b	Zast.plocha Z1.3b SV-plochy smíšené obytné - venkovské	<p>Plocha je navržena k zástavbě určené převážně bydlení v rodinných domech na jižní straně Sojovic. Lokalita je obsažena v platném územním plánu. Přiléhá ke stávající zástavbě a místní komunikaci.</p> <p>V lokalitě je navržena trasa místních komunikací a veřejné prostranství. Zastavitelná plocha doplňuje mezeru ve stávající zástavbě. Mezera je srovnatelná s větší prolukou v zástavbě. Nachází se téměř v centru obce a je obklopena stávající zástavbou ze tří stran.</p>
ZA1.4a II.ETAPA	Zast.plocha Z1.4a SV-plochy smíšené obytné - venkovské	<p>Plocha je navržena k zástavbě určené převážně bydlení v rodinných domech na jižní straně Sojovic. Lokalita je obsažena v platném územním plánu. Přiléhá ke stávající zástavbě a místní komunikaci z jižní strany.</p> <p>Při dělení pozemku musí zůstat prostor pro místní komunikaci minimálně 8m.</p> <p>Plocha Z1.4a je určena k zástavbě ve II. etapě. Využitelnost je vázána na využití alespoň 80% plochy Z1.3a. Plocha bude vytvářet jednu řadu rodinných domů, která spojí stávající části zastavěného území. Rodinné domy budou přístupné ze spojovací místní komunikace, která navazuje na stávající uliční strukturu obce. Plocha přímo navazuje na plochu Z1.3a a po jejím využití je přirozeným směrem dalšího rozvoje zástavby. V přilehlé místní komunikaci jsou připraveny trasy kanalizace a elektrických rozvodů NN.</p> <p>Lokalita je navržena na méně hodnotných půdách IV. třídy ochrany.</p>
ZA1.4b II.ETAPA	Zast.plocha Z1.4b SV-plochy smíšené obytné - venkovské	<p>Plocha je navržena k zástavbě určené převážně bydlení v rodinných domech na jižní straně Sojovic v návaznosti na plochu Z1.4a.</p> <p>Lokalita je obsažena v platném územním plánu. Plocha je navržena do II. etapy výstavby. Pro zastavitelnou plochu platí, že je využitelná a zastavitelná až po využití alespoň 80% ploch Z1.3b. Na jižním rozhraní zastavitelné plochy je navržena izolační a ochranná zeď, která vhodně oddělí zástavbu od otevřené zemědělské krajiny.</p> <p>Etapizací je zajištěna postupnost zástavby a přednostní využití ploch blíže k jádru obce. Tím je splněn předpoklad pro přirozený vývoj zástavby a není připuštěno nekoncepční zastavování zemědělských pozemků bez návaznosti na stávající urbanistické struktury.</p> <p>Lokalita je navržena na méně hodnotných půdách IV. třídy ochrany.</p>
ZA1.6	Zast.plocha Z1.6 CPZ-D158 – koridor dopravní infrastruktury dle ZÚR	<p>Plocha je určena pro veřejně prospěšnou stavbu silničního obchvatu Sojovic D158 v trase dle ZÚR Sčk. Koridor byl zpřesněn na šířku 50m. Stavba silnice a zábor byl vypočítáván v ose koridoru pro skutečnou šířku stavby 20m.</p>
ZA1.7	Zast.plocha Z1.7 VS-plochy výroby a skladování	<p>Plocha je převzata z původního územního plánu. Je vymezena pro rozvoj stávajícího sousedního areálu s výrobně skladovou činností, stavební činností, údržbou zemědělských strojů a chovem koní, se kterým hraničí z východní strany. Navazuje na zastavěné území a vhodně doplňuje zastavěné území v mezeře mezi stávajícím areálem a stávající zástavbou v obci. Plocha se nachází mezi budoucím obchvatem, jehož investorem je Středočeský kraj, a stávající dopravně významnou komunikací. Návrh této plochy eliminuje vznik zbytkových, obtížně obdělávatelných zemědělských ploch. Nedochozí k negativní fragmentaci krajiny a zemědělsky produkčních ploch. Navržená plocha vhodně doplňuje vnější tvar sídla a vytváří zřetelně definované rozhraní mezi zástavbou a zemědělskou krajinou.</p>

Územní plán Sojovice

		Lokalita je navržena na méně hodnotných půdách IV. třídy ochrany.
ZA1.8	Zast.plocha Z1.8 VS-plochy výroby a skladování	<p>Plocha je převzata z původního územního plánu. Je vymezena pro rozvoj stávajícího sousedního areálu s výrobně skladovou činností, stavební činností, údržbou zemědělských strojů a chovem koní, se kterým hraničí ze západní strany. Navazuje na zastavěné území a vhodně doplňuje území v mezeře mezi stávajícím areálem a pozemky určené k plnění funkce lesa. Plocha se nachází mezi budoucím obchvatem, jehož investorem je Středočeský kraj, a stávající dopravně významnou komunikací. Návrh této plochy eliminuje vznik zbytkových, obtížně obdělávatelných zemědělských ploch. Nedochází k negativní fragmentaci krajiny a zemědělsky produkčních ploch. Navržená plocha vhodně doplňuje vnější tvar sídla a vytváří zřetelně definované rozhraní mezi zástavbou a zemědělskou krajinou.</p> <p>Zastavitelná plocha je dotčena vzdáleností 50m od kraje lesa. Zejména plochy ve východní části leží z velké části ve vzdálenosti 50m od kraje lesa a jejich využití je tímto limitem ovlivněno.</p> <p>Lokalita je navržena na méně hodnotných půdách IV. třídy ochrany.</p>
ZA1.9	Zast.plocha Z1.9 VSD-plochy výroby a skladování – drobná výroba	<p>Plocha je převzata z původního územního plánu. Je vymezena pro drobnou výrobní a chovatelskou popř. skladovou činnost, která nebude zatěžovat obytné plochy v blízkém okolí. Navržená plocha reflektuje současný stav, kdy vlastník provozuje na plochách chov drůbeže. Navrhované využití mu umožní rozvinout stávající činnost o stavby zázemí a dalších provozních budov, které pro hospodářskou činnost potřebuje, včetně např. oplocení. Plocha vhodně vyplňuje mezeru mezi komunikací a stávající zástavbou. Plocha přiléhá k zástavbě, kterou využívá stejný vlastník. Obě navazující plochy spolu provozně souvisí. Navržená plocha umožní realizovat stavby pro drobnou chovatelskou činnost, která je přirozená pro venkovský způsob bydlení s vazbou na zemědělskou krajinu. Návrhem nedochází k nevhodné fragmentaci krajiny.</p> <p>Lokalita je navržena na méně hodnotných půdách IV. třídy ochrany.</p>
ZA1.10	Zast.plocha Z1.10 SV-plochy smíšené obytné - venkovské	<p>Plocha je navržena k zástavbě určené převážně bydlení v rodinných domech na severovýchodní straně obce Sojovice. Lokalita je obsažena již v platném územním plánu. Pozemek přiléhá ke stávající zástavbě na jeho jižní a západní straně a k místní komunikaci na východní straně. Lze říci, že je obklopen zastavěným územím ze tří stran. Návrh vhodně doplňuje hranici zastavěného území, zceluje jeho vnější obvodovou hranici a rozhraní zástavby vhodně zarovná. Území představuje velmi vhodnou lokalitu pro výstavbu rodinných domů, jelikož navazuje na stávající urbanistickou strukturu. Severní rozvojový směr je pro budoucí rozšíření zástavby obce nejvíce vhodný, protože není limitován trasou obchvatu nebo ochranným pásmem vodních zdrojů. Lokalita je dobře dopravně dostupná po stávající místní komunikaci z jihu a z východu. V těchto komunikacích jsou připravené inženýrské sítě pro jejich prodloužení do nové lokality. Nedochází k nevhodné fragmentaci krajiny a nevznikají obtížně obdělávatelné zbytkové zemědělské plochy. Trasování budoucích komunikací je naznačeno orientačně. Lokalita je navržena na méně hodnotných půdách IV. třídy ochrany.</p>
ZA2.1	Zast.plocha Z2.1 SV-plochy smíšené obytné - venkovské	<p>Jedná se o zastavitelnou plochu určenou převážně pro bydlení východně od Sojovic. Navržená plocha vhodně doplňuje urbanistickou koncepci obce a vhodně vyplňuje volné území mezi stávající zástavbou a lesními pozemky na východě. Plocha eliminuje vznik zbytkových zemědělsky obtížně obdělávatelných ploch. Navazuje na zastavitelné plochy Z1.2a,b. Plochy mají připravené projekty na trasování komunikací včetně inženýrských sítí. Komunikace i sítě (kanalizace i elektřina) navazují na napojovací body v sousedních pozemcích. Vlastník má připravenou parcelaci území, podpořenou velkým zájmem o bytovou výstavbu. V ploše je navržena dopravní kostra a trasy místních komunikací. Na severní straně plochy je navrženo veřejné prostranství s odpovídající velikostí. Mezi zastavitelnou plochou a sousedním sportovním areálem je navržena ochranná a izolační zeď, který vytvoří izolační zelený pás. Jeho funkce bude izolace optická, prachová a částečně i hluková.</p>

		<p>Potřebnost této lokality je odůvodněna taktéž nedostatkem jiných vhodnějších lokalit pro bydlení. Jižním směrem je významným limitem budoucí dopravní obchvat. Severním směrem je třeba zachovat zarovnanou hranici zástavby, kterou návrh ÚP definuje.</p> <p>Navržená lokalita Z2.1 dokáže naplnit potřeby výstavby bez nepříznivého zásahu do zcela volné krajiny. Lokalita je z hlediska krajinného působení příznivě skryta mezi stávající zástavbou a lesními celky.</p> <p>Zastavitelná plocha je dotčena vzdáleností 50m od kraje lesa. Zejména plochy v jihovýchodní části leží z velké části ve vzdálenosti 50m od kraje lesa a jejich využití je tímto limitem ovlivněno.</p> <p>Lokalita je navržena na méně hodnotných půdách IV. třídy ochrany.</p>
ZA2.2	Zast.plocha Z2.2 CPU-D01 – koridor dopravní infrastruktury silnice II/336	<p>Plocha je určena pro přeložku silnice II/331. Tento koridor umožňuje trasování silnice dále od obce směrem na jih, kde bude méně zatěžovat stabilizované území sídla. Zábor je vypočten v ose koridoru pro šířku tělesa stavby 20m.</p> <p>Zastavitelná plocha je dotčena vzdáleností 50m od kraje lesa. Východní část navržené silnice leží na pozemcích PUPFL.</p>
ZA2.3	Plochy změn v krajině K1 ZO – plochy zeleně – ochranná a izolační	<p>Plocha je určena pro izolační zeleň oddělující budoucí silniční obchvat od převážně obytné zástavby.</p>
ZA2.4	Plochy změn v krajině K2 ZO – plochy zeleně – ochranná a izolační	<p>Plocha je určena pro izolační zeleň oddělující plochu sportoviště, kde se též odehrávají kulturní a společenské akce, od převážně obytné zástavby.</p>

ZÁBOR PUPFL:

V řešeném území obce Sojovice jsou lesní celky na severu a na jihu katastru. V koordinačním výkrese je vyznačeno pásmo 50 m od kraje lesa. Zábory PUPFL jsou navrženy pro část trasy silnice II. třídy (ZL2.1).

ZL2.1 1,0ha zábor PUPFL pro trasu silnice II. třídy

II.o) Výsledek přezkoumání územního plánu podle §53 odst. 4 stavebního zákona

Přezkoumání souladu Územního plánu Sojovice s Politikou územního rozvoje ČR

Usnesením vlády č. 929 ze dne 20. července 2009 byl schválen dokument Politika územního rozvoje České republiky 2008. Ten byl Vládou České republiky aktualizován:

- k 15. 4. 2015 usnesením č. 276 Aktualizací č. 1 politiky územního rozvoje ČR 2008;
- k 2. 9. 2019 usnesením č. 629 Aktualizací č. 2 politiky územního rozvoje ČR 2008;
- k 2. 9. 2019 usnesením č. 630 Aktualizací č. 3 politiky územního rozvoje ČR 2008;
- k 17. 8. 2020 usnesením č. 833 Aktualizací č. 5 politiky územního rozvoje ČR 2008;
- k 12. 7. 2021 usnesením č. 618 Aktualizací č. 4 politiky územního rozvoje ČR 2008.

V PÚR (politice územního rozvoje ČR ve znění závazném k. 1. 9. 2021) jsou stanoveny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a vymezeny rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti a koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury.

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Priorita (14) je uplatňována ochranou a rozvíjením přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Archeologické dědictví je chráněno jako limit využití území nezávisle na Územním plánu. Územním plánem je sledován cíl komplexní ochrany hodnot území koordinovaný s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje

území. Všechny tři pilíře jsou podporovány vymezením konkrétních stabilizovaných nebo návrhových ploch v území. Ochrana veřejného zájmu je dále zajištěna respektováním stanovisek dotčených orgánů.

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

Priorita (14a) je respektována stabilizací převážné části území obce pro plochy zemědělské, zejména ornou půdu. Současně jsou stabilizovány plochy zemědělské výroby, které se na území Sojovic vyskytují pouze ve formě polností v nezastavěném území. Zemědělská výroba a činnosti s ní související se připouštějí i na některých plochách s rozdílným způsobem využití, zejména na plochách VS (plochy smíšené výrobní) a VSd (plochy výroby skladování – drobná výroba). Vodní plochy byly jako hodnotný prvek v krajině stabilizovány.

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

Priorita (15) je vzhledem ke kvalitní urbanistické struktuře obce, její velikosti a kompaktnosti bezpředmětná. Vznik sociálně segregovaných lokalit zde nehrozí, a to i s ohledem na stávající a budoucí rozvoj bydlení v obci.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR.

Priorita (16) je naplňována stanovenou koncepcí rozvoje. Při její formulaci bylo postupováno s ohledem na všechny posuzované aspekty v území, a to jak objektivní (stav území), tak subjektivní (potřeby uživatelů území). Řešení bylo průběžně konzultováno s představiteli obce, aby byla zajištěna potřebná spolupráce se zástupci obyvatel a uživatelů území.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Priorita (16a) se, vzhledem k velikosti a významu obce v rámci sídelního systému Středočeského kraje, území nedotýká.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Prioritu (17) nebylo v rámci Územního plánu možno zohlednit, neboť se nejedná o hospodářsky problémový region. V obci je vymezeno dostatečné množství ploch pro výrobu a skladování i ploch občanské vybavenosti. Pro posílení hospodářské stability je nadto připuštěna drobná výroba a služby i v některých ostatních plochách s rozdílným způsobem využití.

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

Priorita (18) je aplikovatelná na úrovni ZÚR. Územní plán nemění význam obce v rámci polycentrického uspořádání regionu. Cílem Územního plánu je posílení postavení obce v rámci okresu, a tím i posílení jeho konkurenceschopnosti.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Priorita (19) byla aplikována určením širokého spektra přípustných využití stávajících výrobních ploch s přihlédnutím k možnostem území a důrazem na zachování kvalitního životního a obytného prostředí v obci. Rozvojové plochy jsou v maximálním rozsahu vymežovány v rámci zastavěného území nebo v bezprostřední návaznosti s ohledem na tzv. arondaci stávajícího zastavěného území, tedy na

minimalizaci délky hranice zastavěného území v poměru k ploše zastavěného území. V nezastavěném území jsou plochy vymezovány citlivě k potřebám využití okolní krajiny, tj. zejména s ohledem na eliminaci vzniku těžko obhospodařovatelných segmentů krajiny a eliminaci zvýšené erozní činnosti. Plochy brownfields nebyly na území obce identifikovány.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Priorita (20) byla zohledněna v celém průřezu řešení. Územní plán nevymezil rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit kvality krajiny. Z tohoto pohledu jsou nejnápadnější záměry na novou bytovou výstavbu, které se však přimykají k zástavbě současně a splňují tak požadavek na umístování v co nejméně konfliktních lokalitách. Rekreační v rámci zastavitelných ploch na lesních pozemcích RL1 a RL2 byla dohodnuta s dotčenými orgány, stejně tak znění příslušných podmínek pro tyto navrhované plochy. Zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí jsou respektovány. S cílem zvýšení jejich hodnot je formulována koncepce uspořádání krajiny včetně ÚSES. Nejvíce dotčeny jsou zájmy ochrany ZPF. Rozvojové záměry jsou umístěny převážně na průměrně až podprůměrně kvalitních půdách. Vzhledem k významu dalšího rozvoje kvality života v obci je pak vymezení zastavitelných ploch výrazně převažujícím veřejným zájmem. Řešení nemá významný negativní dopad na zvláště hodnotné segmenty krajiny, jako jsou lokality NATURA 2000 nebo zvláště chráněná území.

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

Priorita (20a) je respektována. Územní plán nepřipouští srůstání sídel a v rámci svých možností vytváří podmínky pro zlepšení přístupnosti krajiny. Vymezuje prvky ÚSES, doplňuje je o krajinnou zeleň a připouští na většině ploch s rozdílným způsobem využití možnost zřizování nových cest, čímž řeší stávající environmentální problémy, kterými jsou zejména nedostatečná migrační propustnost krajiny a erozní ohrožení. Realizaci zastavitelných ploch vzhledem k jejich poloze a charakteru nemůže docházet k podstatnému ovlivnění migrační propustnosti krajiny.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování přístupnosti krajiny.

Priorita (21) je zaměřena na velká města, území obce se tedy netýká. Přesto Územní plán v měřítku příslušném dané velikostní kategorii obce akceptuje tuto prioritu. Veřejná prostranství včetně veřejně přístupných ploch zeleně jsou vymezena zejména podél silnic, ale i v rámci zastavitelných ploch.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Priorita (22) je aplikovatelná zejména na krajské úrovni. V rámci území obce se místa atraktivní z hlediska cestovního ruchu nacházejí prakticky výhradně v rámci zastavěného území. V rámci přípustného využití je možné některé plochy využívat pro agroturistiku, přípustné je i zřizování občanské

vybavenosti. Pro pěší turistiku i cykloturistiku je možné využívat stávající komunikace a v odůvodněných případech i zřizovat nové komunikace v rámci přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Priorita (23) Územní plán respektuje. Stávající technická infrastruktura je stabilizována. Její zkvalitňování, případně i doplnění je možné v rámci podmínek jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Z hlediska komunikací územní plán počítá s původním obchvatem obce Sojovice, který je vymezen v souladu se ZÚR jako koridor D158. Územním plánem je současně navržen nový koridor pro obchvat Sojovic, který je trasován v dostatečné vzdálenosti od zastavěného území i zastavitelných ploch a neomezí tak výstavbu na zastavitelných plochách v jižní části sídla. Nové trasování minimálně ovlivní fragmentaci krajiny. Stávající ani budované komunikace nelze považovat za kapacitní.

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

Priorita (24) je naplňována stabilizací stávajících ploch dopravní infrastruktury, které zajišťují dostatečnou míru dostupnosti území. Zkvalitňování dopravní infrastruktury včetně odstraňování dopravních závad je přípouštěno v rámci většiny ploch s rozdílným způsobem využití. Podmínky pro odstraňování dopravních závad a zkvalitňování dopravní dostupnosti jsou tak územním plánem zajištěny. Současně jsou tím vytvořeny podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi. Nová výstavba je částečně podmíněna výstavbou dopravní infrastruktury, a to v rámci koncepce veřejné infrastruktury. S ohledem na vytváření podmínek pro environmentálně šetrné formy dopravy v území, je umožněno zřizování místních a účelových komunikací na většině ploch s rozdílným způsobem využití.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Priorita (24a) je naplňována charakterem a rozmístěním návrhových ploch v území i charakterem ploch stávajících. V obci nebyly identifikovány plochy, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví. Plochy výroby jsou vymezeny v nezbytném rozsahu a stanovením podmínek jejich využití územní plán účinně předchází budoucímu překračování těchto limitů. Podmínky koexistence ploch výroby a obytného prostředí jsou v územním plánu stanoveny vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek jejich využití, potažmo v rámci koncepce. Zastavitelné plochy pro bydlení nejsou vymezovány jako „čisté“ bydlení, ale je umožněno bydlení v rámci ploch smíšených. Je navržena pouze jedna zastavitelná plocha v blízkosti již stabilizované plochy VS, která však v současnosti nepředstavuje nebezpečí generování nadlimitních imisí (chov koní).

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim

předcházet a minimalizovat jejich negativní účinky. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

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

Při vymezení zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Priorita (25) se do řešení územního plánu promítá pouze okrajově, neboť území není přímo ohrožováno přírodními katastrofami s výjimkou sucha a eroze. V krajině nejsou navrhována protierozní ani protipovodňová opatření. Obecnými nástroji proti splavování půdy z polí jsou zejména vhodná volba zemědělských plodin, orba po vrstevnici nebo výsadba křovin. V území plochách jsou stanoveny takové podmínky využití jednotlivých ploch, které umožňují realizaci opatření pro zadržování, vsakování a využívání dešťových vod.

Zastavitelné plochy byly vymezeny na místech, které nemají klíčový význam pro zadržení vody v krajině a hospodaření s ní. Jedná se o plochy bez výrazných geomorfologických útvarů, které jsou v současné době využívány především pro zemědělskou výrobu a na koloběh vody v krajině mají i vzhledem ke svému rozsahu minimální vliv.

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

Ve správním území je stanoveno záplavové území Q100 a aktivní zóna (Jizera). V tomto záplavovém území však nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastrukturu těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Priorita (27) je v rámci možností Územního plánu naplněna. Dané řešení uspořádání území stabilizuje dobrý stav dopravní infrastruktury, navrhuje ke zlepšení podmínek bydlení obchvat Sojovic (plocha Z2.2) v trase, která neovlivní vymezené zastavitelné plochy v jižní části sídla a využívá efektivním způsobem sítě technické infrastruktury, přičemž umožňuje i jejich koordinovaný rozvoj. Toho je dosaženo zejména důrazem na přiměřenou hustotu zástavby a vhodné rozmístění rozvojových ploch v blízkosti stávajících sítí zastavěného území. Železniční doprava se na území obce uplatňuje okrajově, když prochází nezastavěným územím ve vzdálenosti od obce. Železniční zastávka na území obce není.

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

Priorita (28) byla naplněna spoluprací s představiteli obce. Jejich podněty se zpracovatel detailně zabýval a bylo-li to vhodné, zahrnul je do výsledného řešení. Rozvojové plochy byly navrženy s ohledem na dlouhodobý rozvoj obce a účelné využití infrastruktury. Navrženy jsou i plochy veřejných prostranství či dopravní infrastruktura. Pro technickou infrastrukturu jsou stanoveny koncepční podmínky, které umožňují a zajišťují její žádoucí rozvoj.

(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. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Priorita (29) je nutné řešit v rámci zpracování ZÚR, případně v územních plánech větších sídelních center. V rámci územního plánu nemá uplatnění. Podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy jsou zajištěny vymezením vhodných veřejných prostranství, na nichž mohou být tyto typy dopravy bezpečně realizovány.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Priorita (30) je řešena v rámci koncepce technické infrastruktury, v podkapitole Vodovod, Kanalizace. Územní plán stanovuje koncepci nakládání s odpadními vodami i koncepci zásobování pitnou vodou.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Priorita (31) je zohledněna v rámci podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, kde je umožněna drobná výroba příp. smíšená výroba. Ta zahrnuje i využití zdrojů obnovitelné energie.

Závěr

Územní plán ve všech bodech, které se týkají území obce Sojovice, splňuje požadavky formulované v PÚR.

Přezkoumání souladu Územního plánu Sojovice s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR Středočeského kraje)

Zásady územního rozvoje jsou nástrojem územního plánování pořizovaným Krajským úřadem příslušného kraje. Jedná se o strategický dokument, který vychází z PÚR. Jeho úkolem je zpřesnit cíle, oblasti a koridory vymezené v PÚR a stanovit konkrétní cíle pro rozvoj území kraje. Pro Územní plán jsou ZÚR závazné. Územní plán přebírá a upřesňuje jednotlivé prvky vymezené v ZÚR a konkretizuje podobu obecně formulovaných cílů krajského dokumentu.

Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

Požadavek na zajištění příznivého přírodního prostředí je zohledněn zejména v koncepci uspořádání krajiny, ale i v ostatních částech Územního plánu. Vymezeny jsou prvky ÚSES, zajišťující základní kostru ekologické stability. Stabilní hospodářský rozvoj je zajištěn vymezením stabilizovaných ploch výroby. Návrhové plochy výroby se v Územním plánu vymezují pouze jako rozšíření stávajících ploch výroby. Dále je umožněn rozvoj drobných živností na některých plochách s rozdílným způsobem využití (zejména SV) v rámci přípustného, případně podmíněně přípustného využití.

Plochy občanského vybavení se v obci nacházejí v přiměřeném rozsahu. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje byla sledována jako základní požadavek při zpracování Územního plánu, který posiluje sídelní funkci a současně zachovává převážně hospodářský ráz krajiny.

(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).

Územní plán vytváří podmínky pro realizaci záměrů z PÚR, což je vyhodnoceno v předcházející podkapitole tohoto odůvodnění Územního plánu. Program rozvoje Středočeského kraje neuplatnil na území obce Sojovice žádné záměry.

(03) Vytvářet podmínky pro přeměnu a rozvoj hospodářské základny v území regionů se soustředěnou podporou státu vymezených dle Strategie regionálního rozvoje České republiky, kterými jsou na území Středočeského kraje:

II. hospodářsky slabé regiony: Milovice – Mladá;

Pro tato území prověřit a stanovit možnosti zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury.

Obec Sojovice se nenachází v hospodářsky slabém regionu Milovice – Mladá.

(04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady.

Posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.

Vytvářet podmínky pro zlepšení spolupráce blízkých měst Lysá nad Labem a Milovice, Nové Strašecí a Stochov.

Rozvíjet oblužný potenciál center v příměstském území Prahy, zejména Hostivice a Jesenice pro potřeby jejich dynamicky se rozvíjejícího spádového území.

Územní plán rozvíjí sídelní potenciál obce Sojovice, která přirozeně spadáje k jednomu z místních center osídlení – Brandýs nad Labem/Stará Boleslav, Benátkám nad Jizerou, Praze. Tím podporuje polycentrickou strukturu osídlení.

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

Žádný z vyjmenovaných záměrů se nenachází na území obce Sojovice. Podmínky pro realizaci staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a obslužnosti jsou v Územním plánu vytvořeny formulací podmínek využití ploch.

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;

b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;

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

e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

Územní plán je založen na stabilizaci a dalším rozvoji přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, jak vyplývá z komplexního zdůvodnění přijatého řešení i dalších částí tohoto odůvodnění územního plánu. Rozmanitost kulturní krajiny je posilována zejména vymezením ÚSES a dále ploch změn v krajině. Současně územní plán připouští výsadbu zeleně na plochách v nezastavěném území, čímž vytváří podmínky pro další navyšování rozmanitostí krajiny a posílení její stability.

Krajinný ráz je chráněn zejména stabilizací převážné části ploch nezastavěného území. Vymezením ÚSES jsou pak pozitivní znaky a charakteristiky krajinného rázu dále posilovány. Negativní zásahy do krajinného rázu územní plán nepůsobí a stanovením podmínek využití jednotlivých ploch jim předchází. Rozvoj sídelní funkce a ostatních funkcí, které mohou narušit krajinný ráz, se soustředí do sousedství sídla a vzhledem ke geomorfologii a povaze navrhovaných ploch se zásadním způsobem v krajinném rázu projevovat nebude.

Vymezením jednotlivých rozvojových ploch na vhodných místech je zachován a citlivě doplňován výraz sídla. Stávající plochy jsou stabilizovány. V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou definovány charakteristiky, jichž má krajina dosáhnout, a to zejména formou výčtu přípustných a nepřípustných činností v krajině. Cílové charakteristiky jsou také patrné z rozmístění jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínek využití.

Hlavními přírodními zdroji na území obce jsou zemědělská půda a pozemky určené k plnění funkce lesa. Ty jsou v převážné míře stabilizovány. Pozemky určené k plnění funkce lesa jsou vymezeny v souladu s aktuální katastrální mapou. Se souhlasem dotčeného orgánu jsou na lesních pozemcích vymezeny plochy pro rekreaci. O případné změně druhu pozemků rozhodne příslušný orgán státní správy lesů. Na území obce Sojovice je situována plocha těžby nerostů (štěrkopísky). Po ukončení těžby se postupně na ploše provádí rekultivace.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;

Územní plán posiluje kvalitu života obyvatel vymezením přiměřeného rozvoje sídelního potenciálu obce, který je spojen s posilováním civilizačních hodnot území. Urbanistické řešení přitom vychází z historického vývoje sídla, přičemž uplatňuje současné trendy. Architektonické řešení je dotčeno pouze okrajově tak, aby byl zachován stávající charakter sídla. Podrobnější řešení architektonického výrazu sídla náleží regulačnímu plánu. Prostupnost krajiny je zajišťována a její řešení popsáno v komplexním zdůvodnění přijatého řešení.

b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;

Územní plán stanovuje podmínky pro efektivní využívání zastavěného území, jak je popsáno v samostatné kapitole tohoto odůvodnění územního plánu (kap. II.1).

c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace – vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech: poznávací a kongresové turistiky, cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech, vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce, rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví, krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.

Podmínky pro rozvoj cestovního ruchu jsou v Sojovicích omezené. Územní plán je posiluje umožněním cyklistických tras a stezek na většině území obce. Pro kongresovou a poznávací turistiku je zde omezený prostor, umožněna však je v rámci některých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména na plochách smíšených obytných. Vodní turistika na území obce je umožněna na vodním toku Jizera pouze v rekreačním módu. Krátkodobá, nepobytová rekreace je umožňována v širokém spektru ploch s rozdílným způsobem využití.

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

Rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou územní plán umožňuje v rámci využití některých ploch, zejména ploch smíšených obytných venkovských, ploch smíšených výrobních, ploch výroby a skladování, ale i dalších.

e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;

Územní plán nemůže ovlivnit konání pozemkových úprav. V rámci svého řešení pro ně však vytváří příhodné podmínky a stanovuje základní obrysy – vymezuje síť účelových komunikací, stanoví podmínky pro jejich vegetační doprovod, navrhuje v krajině základní liniovou zeleň a vymezuje ÚSES. Mimoprodukční funkce zemědělských ploch jsou připouštěny v rámci stanovených podmínek využití.

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

Území obce Sojovice nepatří mezi rekreačně atraktivní oblasti. Mimoprodukční funkce lesa jsou připouštěny v rámci stanovených podmínek využití ploch lesních (NL).

g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

Územní plán připouští zřizování technické infrastruktury na všech plochách s rozdílným způsobem využití. Surovinové zdroje na území obce jsou využívány v rámci pískovny Sojovice.

Dle zpřesnění ZÚR neleží území obce v žádné rozvojové oblasti ani ose dle PÚR, ani v rozvojové ose či oblasti ZÚR. Dle PÚR ani zpřesnění v ZÚR neleží území obce ve specifické oblasti ani specifické oblasti krajského významu. Dle zpřesnění provedených v rámci ZÚR neleží na území obce žádná plocha či koridor vymezená v PÚR. Na území obce se navrhuje koridor dopravní infrastruktury dle ZÚR určený

pro silniční obchvat Sojovice (ozn. CPZ-D158). Dále zde územní plán vymezuje koridor CPZ-Z01 pro železnici (pro optimalizaci traťového úseku Lysá nad Labem – Mělník.

Na území obce jsou vymezeny nadregionální biokoridor NK 32 – Příhrazské skály (K10), NK 67 – Vidrholec (K68), NK 68 – Řepínský důl – Žehuňská obora.

Na území Sojovice je vymezeno regionální biocentrum RC1013 Tuřice (V Luhu).

Na území obce je zasahuje přírodní památka Černý orel. Kulturní hodnoty krajského významu nejsou na území Sojovic identifikovány.

Území obce leží v oblasti krajiny vodárenské W01. Pro tento krajinný typ byly formulovány následující zásady pro plánování změn a rozhodování o nich:

- a) vysoký přírodní potenciál území pro zásobování pitnou vodou – ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území: zachování a ochrana přírodních podmínek, zajišťujících potřebnou kvalitu a kvantitu vodního zdroje
- b) neohrozit kvalitu nebo kvantitu vodního zdroje

Na území obce jsou vymezeny tyto VPS ze ZÚR:

D158 – koridor silnice II/331 – obchvat Sojovic a nové přemostění Jizery

Na území obce jsou vymezena tato VPO ze ZÚR:

nadregionální biokoridor NK 32 – Příhrazské skály (K10),

nadregionální biokoridor NK 67 – Vidrholec (K68),

nadregionální biokoridor NK 68 – Řepínský důl – Žehuňská obora,

regionální biocentrum RC1013 Tuřice V Luhu.

Území se nedotýkají žádné požadavky nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí. Na území obce nebyly plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, vymezeny. ZÚR nevymezily na území obce plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití. U záměrů vyplývajících ze ZÚR – viz výše, se neuplatňuje etapizace.

Závěr

Územní plán respektuje požadavky ZÚR.

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

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu ÚP Sojovice ve smyslu ustanovení § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území a dospěl k závěru, že návrh ÚP Sojovice je v souladu cíli a úkoly územního plánování uvedenými v § 18 a 19 stavebního zákona, což se prokázalo projednáním návrhu postupem podle stavebního zákona a zdůvodněním projektanta dle kapitoly II. - Odůvodnění, s nímž se pořizovatel ztotožňuje, proto není třeba ho v rámci přezkumu návrhu pořizovatelem opisovat, dále zdůvodňovat, a vyhodnocení souladu je třeba s ohledem na povinnosti projektanta stanovené stavebním zákonem (viz níže) a navržené řešení návrhu ÚP Sojovice považovat za řešení správné.

V průběhu pořizování ÚP Sojovice nebylo dokázáno, že návrh není v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Přezkoumání souladu s požadavky stavebního zákona s jeho prováděcích předpisů

Pořizování Územního plánu probíhalo podle Stavebního zákona s využitím příslušných ustanovení jeho prováděcích předpisů, zejména vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu ÚP Sojovice ve smyslu ustanovení § 53 odst. 4 písm. c) stavebního zákona s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Postup pořizování ÚP Sojovice je podrobně popsán v Odůvodnění kapitole II.a).

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu ÚP Sojovice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů i na základě zdůvodnění tohoto souladu projektantem.

Podle § 158 odst. 1 stavebního zákona vybrané činnosti, jejichž výsledek ovlivňuje ochranu veřejných zájmů ve výstavbě, mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu. Vybranými činnostmi jsou projektová činnost ve výstavbě, kterou se rozumí mj. zpracování územně plánovací dokumentace. Zvláštním předpisem pro získání oprávnění je zákon č. 360/1992 Sb. o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „autorizační zákon“). Podle § 159 odst. 1 stavebního zákona projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím

zpracované územně plánovací dokumentace, územní studie a dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci. Je povinen dbát právních předpisů a působit v součinnosti s příslušnými orgány územního plánování a dotčenými orgány. Návrh ÚP Sojovice vypracoval Ing. Arch. Zdeněk Gottfried, který je zapsán v seznamu autorizovaných osob ČKA pod č. 02424. Tato osoba získala oprávnění k projektové činnosti podle autorizačního zákona a je tedy projektantem (§ 22 odst. 4 stavebního zákona) ÚP Sojovice. Podle § 13 odst. 3 autorizačního zákona autorizovaná osoba opatřuje dokumenty související s výkonem její činnosti vlastnoručním podpisem a otiskem razítka se státním znakem České republiky, jménem autorizované osoby, číslem, pod nímž je zapsána v seznamu autorizovaných osob vedeném Komorou a vyznačeným oborem, popřípadě specializací a své autorizace. Návrh ÚP Sojovice tyto náležitosti obsahuje. Podle § 13 odst. 5 autorizačního zákona dokumenty označené autorizovanou osobou podle odstavce 3 jsou pro úřední účely veřejnými listinami. Návrh ÚP Sojovice je tedy pro účely jejího projednávání postupem podle stavebního zákona veřejnou listinou. Podle § 53 odst. 3 správního řádu listiny vydané soudy České republiky nebo jinými státními orgány nebo orgány územních samosprávných celků v mezích jejich pravomoci, jakož i listiny, které jsou zvláštními zákony prohlášeny za veřejné, potvrzují, že jde o prohlášení orgánu, který listinu vydal, a není-li dokázán opak, potvrzují i pravdivost toho, co je v nich osvědčeno nebo potvrzeno. Jestliže je návrh ÚP Sojovice veřejnou listinou, pak podle § 53 odst. 3 správního řádu ve spojení s ust. § 159 odst. 1 stavebního zákona musí úřad územního plánování považovat tento návrh za správný a vypracovaný v souladu s právními předpisy. Při posuzování souladu návrhu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy je třeba vycházet z presumpce správnosti veřejné listiny, ze které vyplývá odpovědnost za správnost veřejné listiny a splnění povinnosti projektanta dbát mimo jiné právních předpisů tedy i stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

V průběhu pořizování ÚP Sojovice nebylo dokázáno, že návrh není v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, uplatněných v rámci společného jednání o návrhu postupem podle §50 stavebního zákona a veřejného projednání návrhu ÚP Sojovice postupem podle § 52 stavebního zákona:

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu změny s požadavky zvláštních právních předpisů s ohledem na povinnosti projektanta (viz výše) ve vztahu k návrhu ÚP zpracovaného projektantem jako veřejné listiny. Soulad návrhu ÚP Sojovice s požadavky zvláštních právních byl prokázán projednáním návrhu postupem podle stavebního zákona a zdůvodněním projektanta dle kapitoly II.f) tohoto Odůvodnění, s nímž se pořizovatel ztotožňuje, proto není třeba ho v rámci přezkumu návrhu pořizovatelem opisovat, dále zdůvodňovat, a vyhodnocení souladu je třeba s ohledem na povinnosti projektanta stanovené stavebním zákonem (viz výše) a navržené řešení návrhu ÚP Sojovice považovat za řešení v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Z uvedeného tedy vyplývá, jestliže v průběhu projednávání územního plánu dotčený orgán neuplatnil příslušné stanovisko, je třeba považovat návrh územního plánu, který je veřejnou listinou, i za návrh, který je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů podle § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona, a protože v průběhu projednávání toto nebylo zprohybněno, je třeba vycházet presumpce správnosti veřejné listiny, ze které vyplývá odpovědnost za správnost veřejné listiny a splnění povinnosti projektanta dbát mimo jiné právních předpisů, což jsou i zvláštní právní předpisy vyplývající ze stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska souladu návrhu ÚP Sojovice s požadavky zvláštních právních předpisů s ohledem na výše uvedené konstatuje, že návrh ÚP Sojovice je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů ve smyslu § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona.

Soulad se stanovisky jednotlivých dotčených orgánů je předmětem Odůvodnění kapitoly II.f) Vyhodnocení souladu návrhu ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů. Pořizovatel po provedeném přezkoumání uvádí, že návrh územního plánu Sojovice byl zpracován a upraven podle požadavků dotčených orgánů uvedených v jednotlivých stanoviscích, přičemž byl řešen pouze rozpor ve stanovisku Ministerstva obrany ČR v opakovaném veřejném projednání návrhu, kde bylo dosaženo dohody – viz Odůvodnění kap. II.f).

Vyhodnocení stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování:

Příslušným úřadem je Krajský úřad Středočeského kraje Praha, odbor územního plánování a stavebního řádu, který vydal dne 2.8. 2021 pod č.j. 097297/2021/KÚSK stanovisko k návrhu územního plánu Sojovice s tím, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalších řízení o územním plánu.

Vyhodnocení stanoviska příslušného úřadu k návrhu územního plánu podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí:

Příslušným úřadem je Krajský úřad Středočeského kraje Praha, odbor životního prostředí a zemědělství, který ve společném jednání o návrhu ÚP Sojovice uplatnil stanovisko v rámci koordinovaného stanoviska č.j. 094568/2020/KUSK ze dne 26. 8. 2020, podle něhož nemá připomínky.

Vyhodnocení stanoviska Evropské komise (§45i odst. 10 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů):

Návrh na řešení územního plánu Sojovice neprokázalo negativní vlivy na lokality s prioritními typy stanovišť nebo s prioritními druhy, a proto není vyžadováno stanovisko Evropské komise.

Vyhodnocení vymezení zastavěného území:

Zastavěné území je vymezeno v souladu s § 58, odst. 2 stavebního zákona. Do zastavěného území mohou být zahrnuty pouze pozemky uvedené v § 58 odst. 2 stavebního zákona.

II.p) Vyhodnocení připomínek

Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci společného jednání ve smyslu §50 odst. 3 stavebního zákona:

Vyhodnocení připomínek sousedních obcí:

Ve společném jednání žádná sousední obec neuplatnila připomínky.

Připomínky uplatněné obcí, pro kterou se územní plán pořizuje:

Ve společném jednání obec Sojovice neuplatnila připomínky.

Vyhodnocení připomínek uplatněných na základě doručení návrhu ÚP Sojovice veřejnou vyhláškou:

Pavel Pokorný, bytem: Semice 196, 289 17, zastoupený na základě plné moci Petrem Černým, Spojovací 563, 289 24 Milovice

- připomínka ze dne 5.8. 2020 evidovaná pod č.j. OStRM/106449/2020/jivi uplatněná takto:

„V navrhovaném ÚP obce Sojovice pro lokalitu pozemků parc.č. st. 15/1, st.16, 16/1, 16/2 a 1283 žádám o změnu funkčního využití území na SV (bydlení v RD), dále prosím o změnu regulativu ta, aby bylo možno realizovat RD o 2 NP.“

Odůvodnění: Tato lokalita není vhodná pro komerční využití z důvodu možného rušení stávající převažující zástavby RD, dále tato lokalita nevyhovuje dopravně – obecní komunikace by komerční využití nebyla schopna zvládnout bez rušivého vlivu na okolní zástavbu. Proto navrhuje změnu funkčního využití na SV.“

Vyhodnocení připomínek: připomínce se přihlíží takto:

Pozemky parc. č. 16/1, 16/2 a st. 16 jsou návrhem ÚP Sojovice již situovány do plochy s funkčním využitím SV – plocha smíšená obytná, která umožňuje v hlavním využití bydlení v RD. Pozemky parc.č. 15/1 a 1283 jsou současně návrhem ÚP situovány do plochy VSd – plocha výroby a skladování - drobná výroba. Tyto dva pozemky bezprostředně sousedí s pozemky 16/1, 16/2 a st.16. Všechny výše uvedené pozemky jsou ve vlastnictví jednoho vlastníka, který hodlá danou lokalitu zastavět rodinnými domy. Záměr výstavby rodinných domů je z hlediska urbanistického vhodným řešením, kdy dojde k přestavbě stávajícího nevyužívaného areálu. Pozemky jsou bezproblémově napojitelné na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. K výše uvedeným pozemkům bylo úřadem územního plánování vydáno závazné stanovisko k dělení (přeparcelaci) pozemků tak, aby bylo možné zde umístit budoucí obytnou zástavbu.

Pozemky parc.č. 15/1 a 1283 budou vymezeny jako součást plochy SV – plocha smíšená obytná.

Pražské vodovody a kanalizace a.s., útvar technicko-provozní činnosti, Dykova 3, Praha 10 podala připomínku evidovanou pod č.j. 108296/2020 ze dne 11. 8. 2020 takto:

Předložený návrh ÚP Sojovice vymezuje plochy zejména pro novou zástavbu, občanské vybavení, výrobu, skladování a pro dopravní a technickou infrastrukturu. Nepředpokládá se masivní rozvoj průmyslové sféry. Základní koncepce jednotlivých sítí technické infrastruktury je řešena při respektování ZÚR Středočeského kraje, proto jsou v ÚPn zakresleny dva obchvaty obce Sojovice (Z1.6, Z2.2). Realizován bude pouze jeden. S PVK, a.s. byl projednán obchvat Z2.2.

Obec Sojovice se nachází v zájmovém území PVK a.s. v pásmu hygienické ochrany (dále PHO) 1., 2.a, 2.b, kde platí rozhodnutí OVLHZ Středočeského KNV č.j. 4090/85-233 z 18. 3. 1986 o zřízení ochranných pásem vodního zdroje Káraný. V souladu s tímto vodohospodářským rozhodnutím bylo dále vydáno rozhodnutí ONV v Mladé Boleslavi č.j. VÚP 863/87-348.1/88-93 ze dne 15. prosince 1988, ve kterém je v oblasti PHO 2.a vodního zdroje Káraný vyhlášena stavební uzávěra s tím, že na převážné části obce Sojovice je PHO 2.a posuzováno z hlediska výstavby a zemědělského obhospodařování jako PHO 2.b (vnější). Současně je zde nutno dodržovat zásady obecné ochrany vod podle zákona o vodách č. 254/2001 Sb. ve znění předpisů měnících a doplňujících.

Provozovatel veřejných vodovodů a kanalizací, artézských zdrojů a komplexu přirozené infiltrace vodního zdroje Káraný k uveřejněnému materiál ÚPn Sojovice vydává toto stanovisko:

1. Na straně 6 oddíl Id2b.4 Vodní hospodářství – VODNÍ TOKY A VODNÍ PLOCHY požadujeme opravit znění „Obec leží v CHOPAV Severočeská křída a v pásmu hygienické ochrany II. Stupně vodních zdrojů oblastní vodárenské soustavy Střední Čechy – Káraný“ za text:

„Obec leží v CHOPAV Severočeská křída a v pásmu hygienické ochrany vodního zdroje Káraný“.

2. Bude realizován pouze jeden silniční obchvat Sojovic. V územním plánu se jedná o nutné zachování dvou koridorů ploch z důvodu převzetí limitů ze ŽÚR.

3. Nesouhlasíme, aby PHO 1. stupně zdrojů břehové infiltrace vymezené podél jímacích studní (15 m široký pruh půdy podél jímacích řadů) bylo zařazeno v ÚPN pod plochu NS. Požadujeme vytvořit specifický index pro toto souvislé atypické území. Jedná se o pozemky z převážné části vykoupené hl. m. Prahou: 213/1, 540/3, 609/8, 771/4, 771/11, 1299/1, 1300/1, 1301, 1302/11302/2, 1303/1, 1304/1, 1304/2, 1305, 1306/2, 771/14, 771/15, ...k.ú. Sojovice. V předloženém návrhu je tento pruh již zakreslen, ale pod plochou NS s tím, že chybí ještě přiřadit pozemek p.č. 213/1.

V PHO 1. stupně je vyloučena výstavba jakýchkoliv objektů kromě objektů sloužících k předemnému účelu zásobování pitnou vodou z VZ Káraný. V ochranném pásmu I. Stupně je zakázáno provádět činnosti poškozující nebo ohrožující vydatnost, jakost nebo zdravotní nezávadnost vodního zdroje.

Vyhodnocení připomínky: k připomínce se přihlíží částečně.

Na základě připomínky oprávněného investora bude územně plánovací dokumentace upravena takto:

Ad 1) V textové části výroku, kap. I.d1), podkap. Id2.4 Vodní hospodářství – vodní toky a vodní plochy bude vypuštěna věta: „Obec leží v CHOPAV Severočeská křída a v pásmu hygienické ochrany II. Stupně vodních zdrojů oblastní vodárenské soustavy Střední Čechy – Káraný“ a nahrazena tímto textem: „Obec leží v CHOPAV Severočeská křída a v pásmu hygienické ochrany vodního zdroje Káraný“.

Ad 2) jedná se pouze o obecné konstatování stavu. Není třeba vyhodnocovat.

Ad 3) Speciální index, pro území 1. st. PHO není nezbytný. V koordinačním výkresu je zakreslena linie ochranného pásma, kterou je nutné respektovat jako limit. Bude ještě doplněn pozemek parc.č. 213/1, který je zasažen tímto limitem. Do textové části výroku kap. Id.2.4 Vodní hospodářství bude doplněn následující text: „*Územím procházejí dálkové vodovodní řady sloužící k zásobování pitnou vodou z vodního zdroje Káraný. Vodovodní trasy zahrnují i jímací studny a jímací řady, které mají vymezeno pásmo hygienické ochrany. PHO 1. stupně břehové infiltrace je vymezeno kolem jímacích studní a 15m široký pruh podél jímacích řadů. V PHO 1. stupně je vyloučena výstavba jakýchkoliv objektů kromě objektů sloužících k předemnému účelu zásobování pitnou vodou z VZ Káraný. V ochranném pásmu I. stupně je zakázáno provádět činnosti poškozující nebo ohrožující vydatnost, jakost nebo zdravotní nezávadnost vodního zdroje.*“ Vyšše uvedená úprava byla konzultována s PVK, ing. Pytlovou.

Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání ve smyslu §52 odst. 3 stavebního zákona:

Vyhodnocení připomínek sousedních obcí:

Ve veřejném projednání žádná sousední obec neuplatnila připomínky.

Připomínky uplatněné obcí, pro kterou se územní plán pořizuje:

Ve veřejném projednání obec Sojovice uplatnila tyto připomínky:

Připomínka č. 1

Nesouhlasíme s podmínkou v rámci územního plánu k ploše Z2.1 (SV), kde je stanovena podmínka splnění hygienických limitů. K dnešnímu dni podmínky splnění nevidíme důvod zachování hygienických limitů, jelikož nyní stávající vedlejší plochy VS (plocha smíšená výrobní) jsou provozovány k chovu koní a nejedná se o průmyslovou výrobu v pravém slova smyslu. Objekt byl řádně kolaudován, tedy dle platných norem a do současné doby zde nebyly zaznamenány problémy s hlukovými limity. Stanovení těchto limitů může do budoucna na rozvojových plochách nepřiměřeně zvedat náklady stavebníků vypracováním znaleckých posudků k dosažení stavebního povolení. V souvislosti s výše uvedeným, z našeho pohledu není třeba zde stanovovat hygienické limit a žádáme Vás o jejich zrušení.

Vyhodnocení připomínky: k připomínce se přihlíží částečně takto:

Pokud se týká stanovení podmínky splnění hygienických limitů hladiny hluku při výstavbě v jižní části zastavitelné plochy Z2.1, tato podmínka byla stanovena Krajskou hygienickou stanicí Středočeského kraje (stanovisko k návrhu ÚP Sojovice č.j. KHSSC 35042/2020 ze dne 22. 7. 2020). Prokázání splnění hygienických limitů hluku neznámá nutně zpracování odborného posudku. Při umístění staveb v jižní části plochy Z2.1 může stavební úřad požadovat prokázání dodržení limitů hluku. Vycházet by měl ze situace v daném časovém období, kdy se stavba umísťuje. Pokud v ploše VS bude v době umístění nové stavby v lok. Z2.1 situována jízdná a chov koní, pravděpodobně nebude nutné prokazovat splnění hygienických limitů hluku z plochy VS. Avšak tato situace nemusí být trvalá a v ploše VS může být v budoucnu umístěna činnost, která bude generovat hluk nebo vibrace. Pak je na místě nechat posoudit splnění hygienických limitů.

Z výše uvedených důvodů bude podmínka splnění hygienických limitů hladiny hluku při výstavbě v jižní části zastavitelné plochy Z2.1 v regulativu plochy SV ponechána. Bude však změněno její znění takto:

V podmíněně přípustném využití plochy SV – plochy smíšené obytné – venkovské bude v odstavci C) podmíněně přípustné využití vypuštěn text: - V případě výstavby obytných objektů na ploše Z 2.1 (SV) v jižní části situované u stávající ploch VS (plocha smíšená výrobní) bude nejpozději při územním řízení (k vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě) prokázáno splnění hygienických limitů hluku z provozu stávající ploch VS v souladu s požadavky § 30, 77 zákona a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení“) a bude nahrazen tímto zněním: „výstavba v jižní části zastavitelné plochy Z2.1 (SV) je podmíněna splněním hygienických limitů hladin hluku z provozu v ploše VS – plocha smíšená výrobní situované při jižním okraji plochy Z2.1“.

Připomínka č. 2

Žádáme o vyjmutí části technické infrastruktury z plochy Z1.6 a to vodojem a čerpací stanici, která zde byla pravděpodobně zanesena na základě projektu, který nebyl následně realizován. Obec již nyní do budoucna v těchto místech s danou technickou infrastrukturou nepočítá a plánuje technickou infrastrukturu na jiné ploše, která bude určena až na základě projektu hydrologického vrtu, který se v současné době připravuje.

Vyhodnocení připomínky: k připomínce se přihlíží takto:

Z textové části kap. I.d2) – VODOVOD bude vypuštěn text: „Územní plán navrhuje vybudování veřejného vodovodu buď napojením na skupinový vodovod nebo z vodních vrtů a vybudováním vodojemu. Z koordinčního výkresu bude vypuštěn zakres budoucích staveb vodojemu a čerpací stanice (a jejich popis z legendy) situovaných do plochy Z1.6.

Vyhodnocení připomínek uplatněných na základě doručení návrhu ÚP Sojovice veřejnou vyhláškou:

Připomínka evidovaná pořizovatelem pod č.j. 7747/2022/ÚP/JiVi ze dne 13. 1. 2022, Jiří Moravec, Sojovice 233, 294 75 Sojovice:

„Tímto vznáším připomínku k plánovanému obchvatu Sojovic. Vzhledem k tomu, že 3,5 km od plánovaného obchvatu je dálnice D10, je podle mého názoru tato investice za miliony korun zbytečná. Vybudováním nového mostu přes řeku Jizeru v Sojovicích zaniklo tonážní omezení vozidel do 10 t a tím došlo ke zvýšení provozu vozů v této lokalitě. Přes vesnici jezdí nákladní vozidla, která se tímto vyhýbají placení mýtného na dálnici D10. Vytvořením obchvatu dojde k ještě větší míře obcházení placení mýtného, které činí nemalé částky do státní kasy. Největší problém této zbytečné stavby vidím v obrovském dopravním zatížení přilehlých obcí Podbrahy, Skorkov a Dvorce, které ho pocítí nejvíce a ani v budoucnu se tento stav nezmění.

Proto navrhuji:

Vrácení značení omezení tonáže vozidel do 10t přes uvedený most.

Snížení rychlosti ve vesnici Sojovice na 40 km/h.

Vybudování zpomalovacích pásů a přechodů a zároveň chodníků, se kterými obec počítá již v tomto roce.

Závěrem chci podotknout, že tato zbytečná stavba za miliony korun, které by se daly využít na rozvoj obce Sojovice, zničí nejen velké plochy polí, ale zasahuje do chráněného území vodárenského pásma a tím narušuje celý kolorit přírody a rekreace v této krásné oblasti.

Vyhodnocení připomínky: k připomínce se nepřihlíží.

Obchvat Sojovic – jako veřejně prospěšná stavba D158 (koridor silnice II/331: úsek obchvat Sojovic a nové přemostění Jizery) je vymezena nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR), je tedy závazná, a záměry z ní vyplývající musí být převzaty do územních plánů jednotlivých obcí. Územní plán Sojovice neumísťuje stavbu obchvatu Sojovice. Územní plány obecně vymezují pouze plochy pro budoucí umístění staveb. Není v kompetenci úřadu územního plánování reagovat, případně řešit rentabilitu jednotlivých záměrů vyplývajících z ZÚR SK.

Pokud se týká návrhu opatření dotčené osoby:

- Vrácení značení omezení tonáže vozidel: jedná se o opatření, které nelze řešit územním plánem.

Jedná se o podrobnost, kterou není možné řešit územním plánem. V tomto případě je nutné, aby se dotčená osoba obrátila na Krajskou správu komunikací Středočeského kraje, která je správcem dané komunikace.

- Snížení rychlosti v obci: viz řešení problému se značením omezení tonáže – nelze řešit v územním plánu.

- Vybudování zpomalovacích pásů, přechodů a chodníků: jedná se o stavby, které územní plány neřeší. Územní plány pouze vymezují plochy a stanovují podmínky pro jejich využití, ale neumísťují žádné stavby. V měřítku územního plánu 1:5000 není možné zobrazit plochy pro budoucí umístění chodníků, přechodů příp. zpomalovacích pásů. V podmínkách funkčního využití ploch např. SV – plochy smíšené obytné, DS – plochy dopravní infrastruktury je umožněno situovat dopravní infrastrukturu, jejíž nezbytnou součástí jsou také chodníky. Pokud obec Sojovice bude mít zájem na dovybudování chodníků, je to územním plánem umožněno.

K názoru podatele, že stavba obchvatu Sojovic zničí velké plochy polí, naruší přírodu a zasáhne do chráněného území vodárenského pásma pořizovatel sděluje, že vymezení plochy pro stavbu obchvatu již bylo posouzeno a při pořizování územního plánu Sojovice se k navrhovanému záměru vyjádřili všechny dotčené orgány a organizace chránící veřejné zájmy v území a nebylo shledáno, že by návrh plochy byl v rozporu s těmito zájmy.

Připomínka evidovaná pořizovatelem pod č. j. 7707/2022/ÚP/JiVi ze dne 12. 1. 2022, Marie a Václav Bártovi, Sojovice 127:

Po zkušenostech s povodněmi a především s tou z roku 2000, kdy jsme měli vodu až v domě, žádáme, aby objízdná komunikace obchvatu vedla mezi Jizerou a „vodárenským pruhem“ dostatečně vysoko nad terénem na pilotech, protože sypaný násep by zde vytvořil hráz necelých 100 m od našeho domu. Žádost odůvodňujeme tím, že když jsme chtěli zvětšit rozteč nového mostu, při jeho projektování a stavbě, aby měl větší průtočnost v případě povodní, bylo nám projektantem řečeno, že největší problém způsobuje železniční násep, který působí jako přehrada a zadržuje vodu, než postupně odeče. A tímto sypaným náspem by se tato „přehrada“ přiblížila o 1 km k obci, necelých 100 m od našeho domu. Tím by docházelo k ohrožení nejen našeho domu, ale všech domů v této části obce v době záplav.

Vyhodnocení připomínky: k připomínce se nepřihlíží

Požadavek na to, aby objízdná komunikace obchvatu vedla mezi Jizerou a „vodárenským pruhem“ dostatečně vysoko nad terénem na pilotech, je řešení nad rámec územního plánu, neboť se jedná o konkrétní technický problém, který územní plány ve své podrobnosti neřeší, neboť územní plány neumísťují žádné stavby, ale pouze vymezují plochy s rozdílným využitím.

Připomínka evidovaná pořizovatelem pod č.j. 7701/2022/ÚP/JiVi ze dne 11. 1. 2022, Ing. Václav Pokorný, Sojovice 172, 294 75 Sojovice

Parcela 465 – je označen jako lesní pozemek, ale v současné době je využívána jako pískovna Vodárny Káraný /PVK/. Nyní je zde prováděna rekultivace na les. Navrhuji tuto skutečnosti, pokud je to možné uvést v textové části návrhu ÚP.

Vyhodnocení připomínky: k připomínce se přihlíží takto:

Podatel je vlastníkem parcely 465 v k.ú. Sojovice. Požaduje však pouze prosté doplnění informace o současném stavu činnosti na pozemku. Pořizovatel proto pohlíží na podání jako na připomínku, která je vyhodnocena takto:

Do textové části Odůvodnění bude v kap. II.k7) Přírodní prostředí, Dobývání ložisek nerostných surovin doplněn tento text: na pozemku 465 (pískovna) je v současné době prováděna rekultivace na les.

Připomínka evidovaná pořizovatelem pod č.j. 5724/2022/ÚP/JiVi ze dne 7. 1. 2022 ČEPS, a.s. Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10:

ČEPS, a.s. provozovatel přenosové soustavy ČR ve smyslu § 24 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, oprávněný investor ve smyslu §23a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, vlastník a provozovatel stavby elektroenergetického vedení 400 kV, podává tímto námitku k návrhu Územního plánu Sojovice.

Námitka se týká nesprávného zobrazení ochranného pásma stávajícího vedení 220/400 kV v grafické části návrhu Územního plánu Sojovice a popisu tohoto stávajícího vedení v legendě.

Vzhledem k tomu, že se jedná o vedení o dvou různých napěťových hladinách na jedné stožárové konstrukci, není možné, aby ochranné pásmo tohoto vedení bylo po obou stranách stejné. Žádáme o převzetí správných dat ochranného pásma vedení, tj., aby na jedné straně bylo ochranné pásmo pro vedení o napěťové hladině 220 kV a na druhé straně pak bude širší ochranné pásmo odpovídající napěťové hladině 400 kV a dále pak uvést, že se jedná o vedení 220/400 kV (provozní označení V454/V209).

Chybné zobrazení limitu zařízení přenosové soustavy může mít vliv nejen na zdraví a bezpečnost při činnostech prováděných v ochranném pásmu vedení elektrické energie a k ohrožení spolehlivého provozu zařízení přenosové soustavy, ale také může vést k pochybení při umísťování stavebních záměrů do ochranného pásma elektroenergetického vedení.

Vyhodnocení připomínky: k připomínce se přihlíží takto:

V koordinačním výkresu bude upraven zákres ochranného pásma stávajícího vedení 220/400 kV a bude upraven text v legendě výkresu v souladu s požadavkem ČEPS viz výše.

Připomínka evidovaná pořizovatelem pod č.j. 7770/2022/ÚP/JiVi ze dne 12. 1. 2022 Ing. Kateřina Štefíková, Sojovice 256, Helena Šikýřová, Ocelkova 677/32, Praha 9:

Návrh na změnu podmínky v návrhu ÚP Sojovice ze dne 7. 11. 2021

2. Pokud nedojde k vypuštění rozporované podmínky z návrhu ÚP ze dne 7. 11. 2021, pak

by bylo zcela na místě, aby ke sjednocení podmínek pro zástavbu v celé obci a stejná podmínka by měla platit i pro lokality Z1.2 a Z2.1. – váže se k námitce č.j. 7770/2022/ÚP/JiVi viz níže (pozn. pořizovatele).

Protože však podatelé nejsou vlastníky pozemků situovaných v zastavitelných plochách Z1.2a nebo Z2.1, nejsou přímo dotčeni řešením daných lokalit. Podání v této části námítky je proto vyhodnoceno jako připomínka.

Vyhodnocení připomínky: k připomínce se nepřihlíží.

Stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci) je jedním z úkolů územního plánování zakotvených v § 19 odst. (1) Stavebního zákona. V souladu s oddílem I., odst. 2, písm. e) Přílohy č. 7 (Obsah územního plánu) k vyhlášce č. 500/2006 Sb., se pořadí změn v území (etapizace) stanoví v územním plánu, pokud je to účelné.

Stanovení pořadí změn v území (etapizace) z důvodu koordinace logického postupu výstavby zajišťuje logický a racionální postup výstavby v plochách či souborech ploch tak, aby výstavba postupovala vždy důsledně postupně ve směru od zastavěného území dále do volné krajiny. Cílem je zabránit vysoké míře rozestavěnosti území, tedy zabránit, aby výstavba probíhala naráz nahodile na velké ploše území, ale aby se výstavba v plošně rozsáhlých plochách změn koncentrovala do území v bezprostřední vazbě na zastavěné území. Cílem je rovněž hospodárné nakládání s veřejnými rozpočty a hospodárné využívání veřejné dopravní a technické infrastruktury. Postupný rozvoj zástavby od zastavěného území do volné krajiny umožňuje vždy napojení dané plochy na stabilizovanou veřejnou infrastrukturu přilehlého zastavěného území, bez zásadních vyvolaných veřejných investic. V rámci procesu zpracování a projednání nového ÚP Sojovice bylo vyhodnoceno jako účelné stanovit pořadí změn v území pro plošně rozsáhlé plochy změn (převážně zastavitelné plochy) určené k zastavení, které představují plošně rozsáhlý zábor volné krajiny a které zároveň vyvolávají nároky na zábor zemědělského půdního fondu. Jedná se o plochy změn anebo soubory ploch změn, v nichž je proto žádoucí usměrnit územním plánem logický a koordinovaný postup realizace zástavby od zastavěného území dále do volné krajiny a zajistit tak postupné naplňování ploch v dílčích etapách menšího plošného rozsahu (= koordinace logického postupu výstavby). Stanovení pořadí změn v území (etapizace) je tedy v rámci ÚP Sojovice aplikováno primárně jako nástroj ochrany volné krajiny a zemědělského půdního fondu a hospodárného a účelného nakládání s nimi a dále jako nástroj koordinace rozvoje veřejné infrastruktury s rozvojem zástavby.

V souladu s výše uvedenými skutečnostmi byla stanovena podmínka etapizace zejména pro plochy rozsáhlé (např. Z1.3), u kterých je účelné zástavbu zahájit v návaznosti na zastavěné území sídla. V případě ploch Z1.2a a Z2.1 se jedná o plochy přímo navazující na zastavěné území obce. V plochách byla již provedena částečná parcelace a obecně se jeví jako snadněji zastavitelné s vyřešenými vlastnickými vztahy. Proto zde etapizace stanovena nebyla. O podmínkách stanovených pro jednotlivé plochy na území obce rozhoduje zastupitelstvo obce v samostatné působnosti a je pouze jeho vůlí, které plochy budou podmíněny etapizací.

II.q) Rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci ve veřejném projednání ve smyslu §52 odst. 3 stavebního zákona:

Námitka evidovaná pořizovatelem pod č. j. 7707/2022/ÚP/JiVi ze dne 12. 1. 2022, Marie a Václav Bártovi, Sojovice 127:

Nesouhlasíme s umístěním navrhovaného kruhového objezdu plánovaného obchvatu Sojovic v těsné blízkosti našeho pozemku a žádáme o jeho posunutí jižněji mezi most přes Jizeru a malý mostek, který zde byl zhotoven kvůli průtočnosti při povodních. Žádost odůvodňujeme tím, že po poskytnutí našich pozemků na stavbu nového mostu jsme zcela přišli o soukromí a ještě jsme trvale obtěžováni hlukem projíždějících vozidel. S plánovaným kruhovým objezdem dojde k dalšímu přiblížení komunikace k našemu domu, a tím k opětovnému zhoršení situace, neboť zde všechna projíždějící vozidla budou muset brzdit, popř. zastavit a po absolvování kruhového objezdu se opět rozjíždět. A to všechno v blízkosti našeho domu. Se současným návrhem nikdy nebudeme souhlasit a bude-li to nutné, budeme se dostupnými prostředky bránit.

Rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Jedná se o obecný požadavek na umístění kruhového objezdu na silnici II/331 jižněji, který nelze v územním plánu řešit, neboť tento je součástí VPS D158 (koridor silnice II/331: úsek obchvat Sojovic a nové přemostění Jizery), který je vymezen nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK). Proto bylo situování koridoru pro přeložku silnice II/331 převzato do návrhu územního plánu Sojovic. Územní plán Sojovice však neumísťuje žádné stavby, pouze vymezuje plochy pro jejich budoucí umístění – v tomto případě již zpřesněný koridor budoucího obchvatu Sojovice v šířce 50 m. Konkrétní umístění stavby kruhového objezdu vyplývá až z projektové dokumentace pro územní řízení, které povede příslušný stavební úřad v souladu s postupy stanovenými stavebním zákonem.

Námítka evidovaná pořizovatelem pod č.j. 7701/2022/ÚP/JiVi ze dne 11. 1. 2022, Ing. Václav Pokorný, Sojovice 172, 294 75 Sojovice:

1. Parcela 421/4 a část parcel 421/1 a 421/3 v k.ú. Sojovice jsou zahrnuty do zastavitelné plochy Z2.1 s čímž nesouhlasím a navrhuji parcely z této plochy zakreslit do zastavitelné plochy Z1.2a. Odůvodňuji to následovně: považuji za přirozenější, aby zastavitelná plocha Z2.1 končila u místní komunikace, která vede od silnice III/331 směrem na pískovnu. Plocha Z1.2a by byla takto ucelenější přidáním parcel 421/4 a částí parcel 421/1 a 421/3, které jsou nyní zakresleny v ploše Z2.1. Také s ohledem na ochranné pásmo a nadzemní el. vedení VN 110 kV nad těmito parcelami by toto bylo pro bytovou zástavbu vhodnější. Plochy Z1.2a a plocha Z2.1 vlastně jsou el. vedením VN 110 kV od sebe odděleny. Touto požadovanou změnou tj. změnou zákresu parcel do plochy Z1.2a by se umožnilo vhodnější umístění zástavby SV s ohledem na ochranné pásmo el. vedení a také k tomu provést lepší umístění zahrady nebo zeleně se souhlasem ČEZ Distribuce a.s.

Dále vedle plochy Z2.1 je zakreslen objekt VS (plocha výrobní) dnes jízdárna a chov koní. Pro plochu Z2.1 v jižní části je navrhována podmínka (viz st. 5 textové části ÚP) – „v případě výstavby obytných objektů nejpozději při územním řízení prokázat splnění hygienických limitů hluku dle §30, zákona 77 a § 12 NV č. 272/2011 Sb. v pozdějším znění“. Splnění této podmínky by znamenalo od investora nechat si vypracovat posudek dle tohoto NV. Dále je uváděn §30 dle zákona 77, ale není zcela jasné, o jaký zákon se jedná. Chybí uvedení roku, v kterém byla sbírka tohoto zákona uveřejněna. Považuji tuto podmínku za nepřijatelnou, neboť objekt VS musel již při své kolaudaci splnit limity hluku, prokázat dle uvedeného NV. Žádný z vlastníků pozemků zastavitelné plochy Z2.1 není schopen donutit vlastníka plochy VS upravit limity hluku podle daného zákona 77 nebo NV č. 272/2011 Sb. Navrhuji tuto podmínku vypustit z návrhu plánu.

2. Parcela 491/17 v k.ú. Sojovice – podávám následující námítku:

Parcela byla v minulém ÚP obce celá zařazena jako plocha SM, bez jakéhokoliv omezení vzhledem k ostatním zastavitelným plochám ve schváleném ÚP obce. Nyní je parcela z poloviny navržena jako zastavitelná plocha Z1.4a a druhá polovina jako plocha Z1.4b – plochy smíšené obytné – venkovské. K tomu je u každé z navržených ploch navrženo pořadí změn v území v textové části (viz st. 18 bod I.) – Stanovení pořadí změn v území – etapizace.

- II. etapa – plocha Z1.4a a plocha Z1.5a pro obě platí, že jsou využitelné a zastavitelné až po vydání alespoň územního rozhodnutí pro přeložku silnice II/331 obchvat Sojovic. Zároveň platí, že jsou využitelné a zastavitelné až po využití alespoň z 80 % ploch označených Z1.3.

- III. etapa – plocha Z1.4b a plocha Z1.5b pro obě platí, že jsou využitelné a zastavitelné až po využití alespoň z 80 % ploch Z1.4a a Z1.5a – 80 % se počítá z obou ploch.

Tato podmínka byla při projednávání návrhu plánu dost diskutována, ale bez výsledku. Vzhledem k tomu podávám následující námítku. Jako vlastník parcely 491/17 nemohu ovlivnit navržený obchvat plocha Z2.2 – CPU-D01 obce Sojovice při územním /stavebním řízení když s ním hranicí pozemku nesousedím a parcela je od něho vzdálena cca 100 m. Z uvedeného důvodu navrhuji tuto podmínku v návrhu územního plánu obce jako nadbytečnou a žádám ji vypustit.

Dále navrhuji sjednotit zastavitelné plochy Z1.4a a Z1.4b pod jedno označení a upustit od etapizace II. a III. Parcela 491/17 má délku 100 m s odečtem na plochu pro komunikaci bude skutečně zastavitelná délka plochy pod 90 m. Jestliže dle návrhu vzniknou dvě plochy Z1.4a a Z1.4b tak na jednu plochu připadne méně než 45 m délky. Považuji to za velké omezení prostoru k vhodnému rozmístění parcel a inženýrských sítí pro zástavbu SV.

Jak bylo sděleno – zástavbu v ploše Z1.3 především prosazuje Krajský úřad, který vidí velkou plochu k zástavbě vklíněnou do stávající zástavby obce. Ale je nutné si přiznat, že nemá v ruce zákon, který by mu toto řešení umožnil. Z jednání vyplynulo, že vlastníci pozemků ve vyznačené ploše Z1.3 z velké části neuvažují v dohledné době o prodeji svých pozemků nebo se zástavbou navrhované plochy Z1.3. Reálná zastavěnost plochy Z1.3 z 80 % je s ohledem na komplikace s výstavbou inženýrských sítí a získáním pozemků od současných vlastníků pro zástavbu tak možná za 10 -20 let. Důležité je, že k této ploše Z1.3 není vybudovaná místní komunikace, která by měla propojit ulici Ke Káranému s ulicí u bývalého ZD. Je tu pouze zatím polní cesta. Pro navrženou komunikaci je nutné získat dílčí části parcel vlastníků pozemků z plochy Z1.4a. V tomto pojetí návrhu půjde asi o nespílitelnou záležitost. Navrhovaná komunikace je sice veřejně prospěšnou stavbou, ale bude asi trvat, než dojde k případné dohodě o pozemcích pro tuto místní komunikaci.

Navrhuji z plochy Z1.3 vyznačit tu část jako zastavitelnou, která je zastavitelná s ohledem na reálnou možnost získání pozemků od stávajících vlastníků pro zástavbu. Druhou část naplánovat jako výhledovou zástavbu. Plochy Z1.4a, Z1.4b včetně parcely 491/19 a na druhé straně plochu Z1.5a a Z1.5b až na hranici parcely 455/7 podél komunikace na Káraný sjednotit do jedné plochy a umožnit tak zástavbu této plochy bez citovaných podmínek. Pozemek pod komunikací směr Káraný u zmiňovaných ploch až k ploše označené jako Z1.6 – CPZ –D158 je vlastníka, který by měl mít reálný zájem v zastavěnosti navrhovaných ploch. Při této zástavbě by bylo také možné efektivně využít prodloužení stávajících inženýrských sítí z konce ulice Ke Káranému.

3. Za hranicí parcely 491/17 tj. za plochou Z1.4b – je umístěna plocha ZO – plochy zeleně – ochranná a izolační.

Navrhuji, aby tato plocha na základě odborně zpracované hlukové studie pro předpokládanou dopravu na nové komunikaci 336 byla posunuta až k trase nového obchvatu obce viz. Výkres s označením plochy Z2.2 – CPU-D01. Její umístění by mělo projít jednáním, kde by se občané k této záležitosti mohli vyjádřit, aby hluk z komunikace 336 skutečně nešel do obytné zóny obce. Minimálně by měla být plocha ZO umístěna až za ochranné pásmo VN 22 kV a to v dostatečné vzdálenosti, aby vysázená zeleň vždy splňovala podmínky el. zákona tj. aby byla dostatečná vzdálenost větví od krajního vodiče VN. Navrhuji toto zapracovat do textové části návrhu ÚP.

Rozhodnutí o námitce: námitce ad1) se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Námitce se vyhovuje částečně, neboť je zcela zřejmé, že jediným důvodem pro současně provedené oddělení zastavitelných ploch Z1.2a a Z2.1 je zákres vrchního vedení el. energie 110 kV. V grafické části bude provedena úprava vymezení zastavitelných ploch Z1.2a a Z2.1 tak, že pozemky parc.č. 421/4, 421/1 a 421/3 v k.ú. Sojovice budou součástí plochy Z1.2a. Plocha Z2.1 bude redukována o jižní část parcel č. 421/3, 421/1 a celou výměru pozemku parc.č. 421/4 (parcely budou přesunuty do plochy Z1.2a). V textové části budou upraveny tabulky záborů ZPF u lokalit Z1.2a a Z2.1.

Pokud se týká stanovení podmínky splnění hygienických limitů hladiny hluku při výstavbě v jižní části zastavitelné plochy Z2.1, tato podmínka byla stanovena Krajskou hygienickou stanicí Středočeského kraje (stanovisko k návrhu ÚP Sojovice č.j. KHSSC 35042/2020 ze dne 22. 7. 2020). Prokázání splnění hygienických limitů hluku neznamená nutně zpracování odborného posudku. Při umístění staveb v jižní části plochy Z2.1 může stavební úřad požadovat prokázání dodržení limitů hluku. Vycházet by měl ze situace v daném časovém období, kdy se stavba umístí. Pokud v ploše VS bude v době umístění nové stavby v lok. Z2.1 situována jízdná a chov koní, pravděpodobně nebude nutné prokazovat splnění hygienických limitů hluku z plochy VS. Avšak tato situace nemusí být trvalá a v ploše VS může být v budoucnu umístěna činnost, která bude generovat hluk nebo vibrace. Pak je na místě nechat posoudit splnění hygienických limitů.

Z výše uvedených důvodů bude podmínka splnění hygienických limitů hladiny hluku při výstavbě v jižní části zastavitelné plochy Z2.1 v regulativu plochy SV ponechána. Bude však změněno její znění takto: V podmíněně přípustném využití plochy SV – plochy smíšené obytné – venkovské bude v odstavci C) podmíněně přípustné využití vpuštěn text: - *V případě výstavby obytných objektů na ploše Z 2.1 (SV) v jižní části situované u stávající ploch VS (plocha smíšená výrobní) bude nejpozději při územním řízení (k vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě) prokázáno splnění hygienických limitů hluku z provozu stávající ploch VS v souladu s požadavky § 30, 77 zákona a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení“) a bude nahrazen tímto zněním: „výstavba v jižní části zastavitelné plochy Z2.1 (SV) je podmíněna splněním hygienických limitů hladin hluku z provozu v ploše VS – plocha smíšená výrobní situované při jižním okraji plochy Z2.1“.*

Rozhodnutí o námitce: námitce ad2) se vyhovuje částečně.

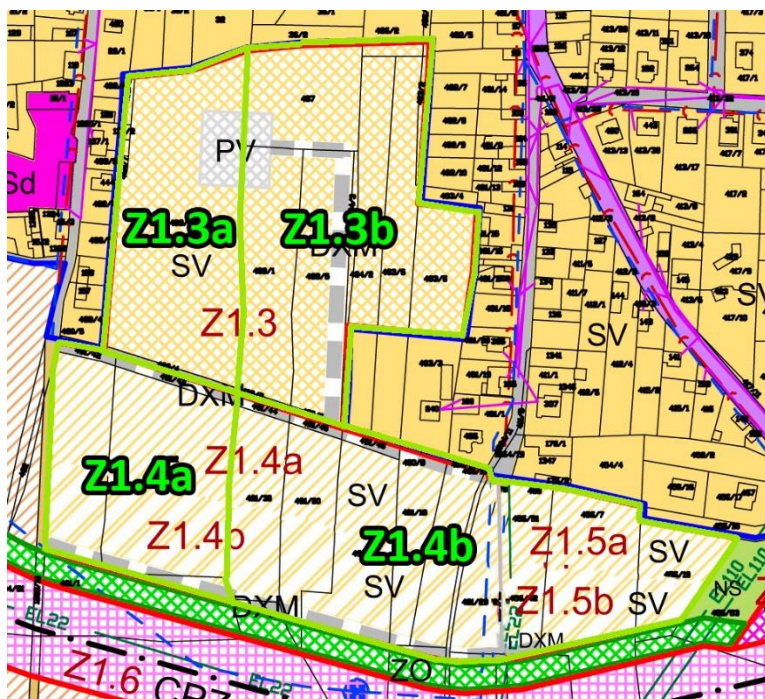
Odůvodnění:

Pokud se týká podmínky, že: zastavitelné plochy Z1.4a a Z1.5a jsou využitelné a zastavitelné až po vydání alespoň územního rozhodnutí na přeložku silnice II/331 – obchvat Sojovic, tato podmínka bude z návrhu územního plánu vpuštěna.

Důvodem je navržené nové řešení přeložky, která je v návrhu ÚP označena jako plocha Z2.2 a je trasována jižněji, tak aby neovlivnila zastavitelné plochy situované při jižní hranici sídla.

U přeložky (plocha ozn. Z1.6), která byla převzata z nadřazené územně plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK), a jejíž umístění již bylo zpřesněno současně platným územním plánem, tak i návrhem nového ÚP na šíři 50 m, se předpokládá, že bude z nadřazené územně plánovací dokumentace vpuštěna. Nicméně do doby jejího vpuštění ze ZÚR SK, musí být v nové územně plánovací dokumentaci její zákres zachován.

Pokud se týká sjednocení zastavitelných ploch Z1.4a a Z1.4b došlo k dohodě s dotčeným orgánem, který požadoval etapizaci a návrh ÚP bude upraven tak, že dojde k novému vymezení nových zastavitelných ploch v daném území – viz výřez h hlavního výkresu níže:



Ze zákresu vyplývá, že došlo k rozdělení zastavitelné plochy Z1.3 na zastavitelné plochy Z1.3a a Z1.3b. Naopak plochy Z1.4a a Z1.4b a Z1.5a Z1.5b byly sloučeny do ploch Z1.4a a Z1.4b.

Etapizace je pak navržena takto:

II. etapa: plocha Z1.4a je využitelná a zastavitelná po zastavění nejméně 80 % plochy Z1.3a.

plocha Z1.4b je využitelná a zastavitelná po zastavění nejméně 80 % plochy Z1.3b.

Touto úpravou se předpokládá, že budou moci být optimálně využity všechny zastavitelné plochy navržené v jižním sektoru sídla.

Rozhodnutí o námitce: námitce ad3) se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel není vlastníkem parcel za hranicí pozemku 491/17 v k.ú. Sojovice, na nichž se vymezuje plocha ZO – zeleň ochranná. Avšak pozemek 491/17 bezprostředně navazuje na vymezený koridor budoucího obchvatu. Podatel se cítí dotčen navrženým řešením, trasováním obchvatu a přesto, že tento není navržen na pozemcích podatele, je podání vyhodnoceno jako námitka.

Územní plán obecně vymezuje prvky ochranné a izolační zeleně (ZO), zejména tam, kde je nutné odclonit zástavbu od rozlehlých polních lánů a zamezit tak problémům se splachy z polí a negativnímu působením povětrnostních podmínek. V daném případě je plocha ZO – zeleň, ochranná a izolační navrhována jako odclonění navrženého silničního obchvatu Sojovic – plocha Z1.6 na okrajích zastavitelných ploch rozvojových ploch bydlení Z1.4a a Z1.4b a Z1.5a Z1.5b, ale i dalších ploch s rozdílným způsobem využití např. NZ - plochy zemědělské, VS – plochy výrobní. Cílem je minimalizovat hlukové, vizuální a prašné vlivy na zástavbu v zastavitelných plochách příp. plochách již zastavěných. Šířka pásu tvořeného vegetací ovlivňuje mikroklima, vlhkost a prašnost a za jistých okolností je schopna snižovat i hlučnost prostředí. Protože plocha zeleně ZO je přimknuta zejména k navrženému koridoru silničního obchvatu Sojovic (Z1.6) má zejména funkci ochrannou před vlivy z nově navržené dopravní infrastruktury - koridoru pro přeložku silnice II/331: úsek obchvat Sojovic a nové přemostění Jizery.

Námitka evidovaná pořizovatelem pod č.j. 7713/2022/ÚP/JiVi ze dne 12. 1. 2022 Bc. Blažena Coritarová, Sojovice 24, 294 75 Sojovice:

Vznáší námitku k podmínce týkající se budoucí zástavby na území obce pod označením Z1.5a a Z1.5b. Výstavba na zahrnutých pozemcích je podmíněna výstavbou v obci na území označeném Z1.3, které je ve vlastnictví několika majitelů. Požadovaná výstavba na území Z1.3 činí 80 % dané plochy proto, aby byla povolena výstavba na výše zmíněných pozemcích.

Bohužel v tuto chvíli je známo, že nejméně 2 majitelé, vlastníci velkou část území Z1.3 neplánují v následujících desetiletích na pozemcích stavět, jelikož se jedná o aktivní zemědělce, kteří po generaci dané území používají pro hospodaření. Domnívám se tedy, že z tohoto důvodu dojde k zastavení možného dalšího rozvoje obce v uvedené lokalitě.

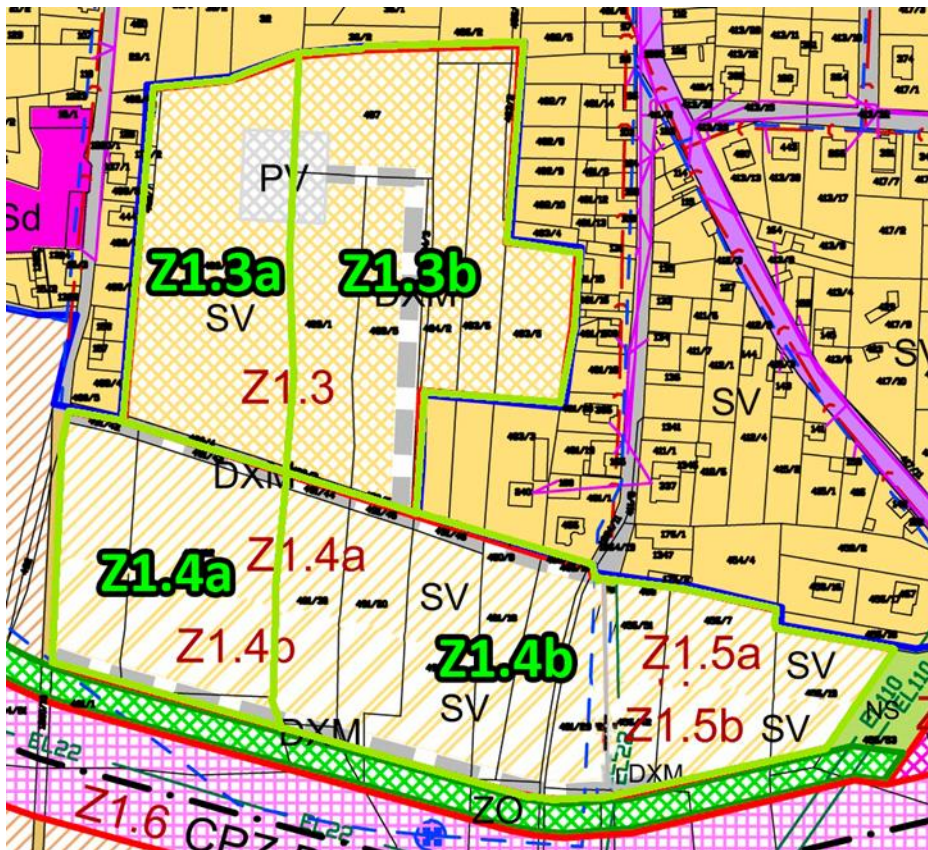
Byla bych ráda, pokud by váš úřad danou námitku zvážil a pokusil se upravit ve prospěch obce Sojovice a majitelů pozemků dotčených navrhovanou podmínkou.

Rozhodnutí o námitce: námitce se vyhovuje částečně:

Odůvodnění:

Územní plán Sojovice

Pokud se týká etapizované zástavby zastavitelných ploch Z1.4a a Z1.4b došlo k dohodě s dotčeným orgánem, který požadoval etapizaci a návrh ÚP bude upraven tak, že dojde k novému vymezení zastavitelných ploch v daném území - viz výřez z hlavního výkresu níže:



Ze zákresu vyplývá, že došlo k rozdělení zastavitelné plochy Z1.3 na zastavitelné plochy Z1.3a a Z1.3b. Naopak plochy Z1.4a a Z1.4b a Z1.5a Z1.5b byly sloučeny do ploch Z1.4a a Z1.4b.

Etapizace je pak navržena takto:

II. etapa: plocha Z1.4a je využitelná a zastavitelná po zastavění nejméně 80 % plochy Z1.3a.

plocha Z1.4b je využitelná a zastavitelná po zastavění nejméně 80 % plochy Z1.3b.

Touto úpravou se předpokládá, že budou moci být optimálně využity všechny zastavitelné plochy navržené v jižním sektoru sídla.

Námítka evidovaná pořizovatelem pod č.j. 155196/2021 ze dne 31. 12. 2021 MUDr. Hana Jarošová, Škroupova 996/1, 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav:

Jako majitelka pozemku 456/19 a 1/3 pozemku 456/18 v katastrálním území obce Sojovice podávám námítku proti bodu 1.c3 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, konkrétně proti bodu 1.j Stanovení pořadí změn v území (etapizace). Podmínka oproti současnému, stále platnému Územnímu plánu a návrhu nového Územního plánu z února 2020, mění podmínky zastavitelnosti v plochách Z1.4a, Z1.5a, Z1.4b a Z1.5b a to tak, že umožňuje zástavbu výše uvedených ploch až po:

Vydání alespoň územního rozhodnutí na přeložku silnice II/331 – obchvat Sojovic

Zároveň platí, že jsou využitelné a zastavitelné až po využití alespoň 80 % plochy Z1.3

S touto podmínkou jsem nucena kategoricky nesouhlasit a podat proti výše uvedené podmínce námítku.

Odůvodnění námítky k podmínce zastavitelnosti ploch Z1.4a, Z1.5a, Z1.4b a Z1.5b obsažené v novém návrhu Územního plánu obce Sojovice ze dne 7. 11. 2021.

Jeden pozemek (489/6) zaujímá v zastavitelném území Z1.3 více jak 20 % plochy. Pokud dojde k zástavbě všech okolních pozemků kromě výše uvedeného a majitel nebude chtít pozemek 489/6 poskytnout k výstavbě, dojde díky této podmínce k faktickému zablokování rozvoje obce v jejím jižní lokalitě.

Pokud nastane situace dle bodu jedna, jaké má navrhovatel a autor podmínky zastavitelnosti ploch Z1.4a a Z1.5a plány, aby dosáhl naplnění navrhovaného ÚP? Má autor a navrhovatel podmínky záložní pozemky, které by nabídl výměnou za pozemky v lokalitě Z1.3, aby mohlo dojít k její zastavitelnosti a tím i k možnosti výstavby v plochách Z1.4a Z1.5a?

Pokud je úmyslem navrhovatele a autora podmínky etapizace zajištění postupné zástavby a přednostního využití ploch blíže k jádru obce, aby byl splněn předpoklad pro přirozený vývoj zástavby a

nebylo přípustěno nekoncepční zastavování zemědělských pozemků bez návaznosti na stávající urbanistickou strukturu, pak přijetím uvedené podmínky dojde k naprosto opačnému efektu, než jaký má daná podmínka splnit.

Pokud se majitel pozemku 489/6 rozhodne své pozemky nezastavět a nadále na nich provozovat zemědělskou činnost, k zástavbě ploch Z1.4a, Z1.5a, Z1.4b a Z1.5b nemusí během navrhovaného platnosti navrhovaného ÚP vůbec dojít.

Na základě platného ÚP obce prognostikují i budoucí vývoj příjmů do obecní pokladny. Jak navrhovatel a autor podmínky zastavitelnosti ploch z1.4a a Z1.5a jejím přijetím zdůvodní, že tato podmínka znemožní výstavbu cca 20 RD a přírůstku minimálně 60 obyvatel, což bude mít nezanedbatelné dopady na obecní rozpočet. Přijetím výše uvedené podmínky do navrhovaného ÚP přijde obec jen na dotacích ze sdílených daní a daňových příjmech minimálně o 2.500.000,- Kč/rok.

Co se týče bodu jedna podmínky zastavitelnosti ploch Z1.4a, Z1.5a, Z1.4b a Z1.5b, „vydání alespoň územního rozhodnutí na přeložku silnice II/331 – obchvat Sojovic“ zde je vzhledem k informacím z odpovědných míst o stavu obchvatu (obchvat v ploše Z1.6 nikdy nebude realizován a na obchvat v ploše Z2.2 je již zažádáno o stavební povolení) námitka zcela bezpředmětná.

Návrh na změnu podmínky v návrhu ÚP obce Sojovice ze dne 7. 11. 2021

Snížení požadovaného využití plochy Z1.3 z 80 % na maximálně 50 %. Za této podmínky by mohlo v dohledné době dojít k reálné zástavbě plochy Z1.3 a odblokování možnosti výstavby v plochách Z1.4a, Z1.5a, Z1.4b a Z1.5b.

Nebo:

Podmínku z návrhu nového ÚP zcela vypustit, čímž by mohlo dojít k zástavbě v lokalitách Z1.4a, Z1.5a, Z1.4b a Z1.5b a zároveň by tato nová zástavba byla motivací pro majitele pozemků v lokalitě Z1.3, kteří by byli ochotnější a přístupnější k zástavbě na jejich pozemcích.

Zmírnění podmínky, nebo její úplné vypuštění, by zcela jistě vedlo a naplnilo požadavek navrhovatele na to, aby byl splněn předpoklad pro přirozený vývoj zástavby nebylo přípustěno nekoncepční zastavování zemědělských pozemků bez návaznosti na stávající urbanistickou strukturu.

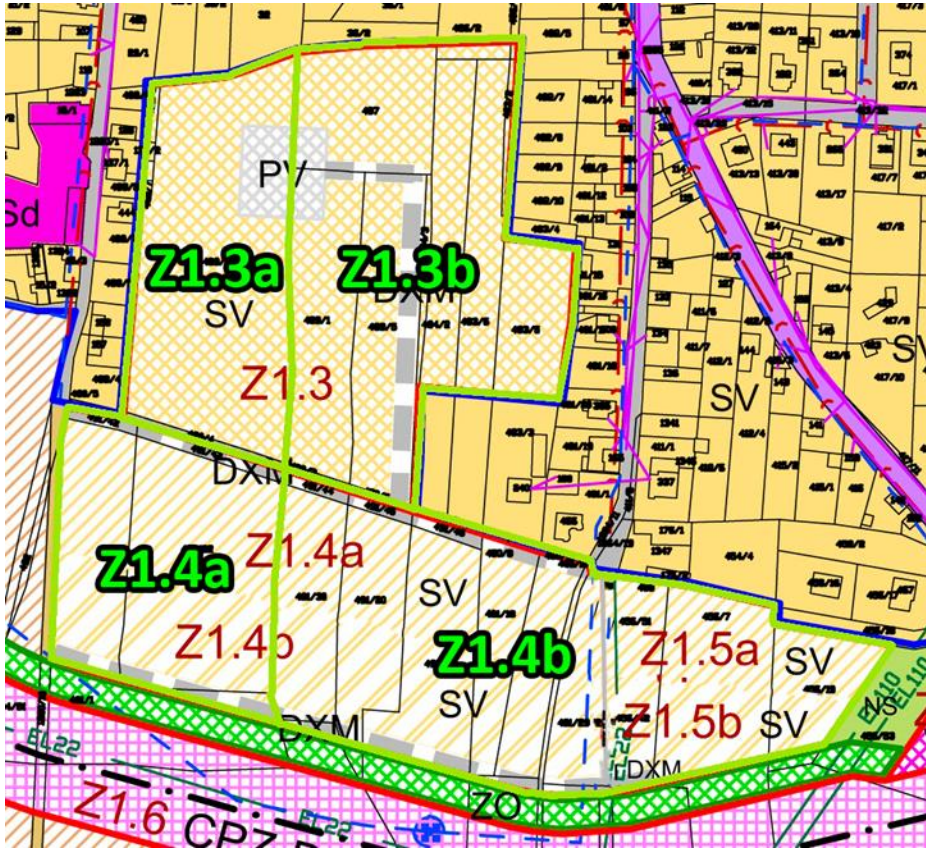
Zástavba lokalit Z1.4a, Z1.5a, Z1.4b a Z1.5b, podmíněná alespoň vydáním územního rozhodnutí na přeložku silnice II/331 – obchvat Sojovic, a je již zcela zřejmé, že nebude v lokalitě Z1.6, ale v lokalitě Z2.2, která je od obydlených a zastavitelných lokalit v také vzdálenosti, že již nebude zástavbu téměř nijak ovlivňovat, je již vzhledem k fázi projednávaného stavebního povolení zcela bezpředmětná.

Rozhodnutí o námitce: námitce ad1) se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Dotčený orgán Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí z hlediska zákona č. 334/1992 Sb. ve společném jednání o návrhu nesouhlasil se zábořem ZPF na plochách Z1.4a a Z1.4b, (a také Z1.5a a Z1.5b), neboť podle dotčeného orgánu zábor neodpovídal reálnému předpokladu demografického vývoje a skutečným potřebám rozvoje obce. Skutečnost, že plochy pro bydlení byly již vymezeny v předchozí – platné územně plánovací dokumentaci není důvodem k jejich automatickému převzetí do nového územního plánu. Plochy však do nového územního plánu byly převzaty a podrobně zdůvodněny. Aby bylo možné je v návrhu územního plánu ponechat, pořizovatel, obec Sojovice a zhotovitel návrhu ÚP přistoupili na podmínku etapizace, která neznemožní zástavbu zcela, naopak umožní ji v časově prodlouženém období realizovat. Kdyby nebyla stanovena podmínka etapizace, nebylo by možné plochy Z1.4a, Z1.5a, Z1.4b a Z1.5b. vůbec vymezit. Proto bylo dohodnuto, že tyto zastavitelné plochy je možné v návrhu ÚP ponechat za podmínky stanovení etapizace zástavby na těchto plochách. Pro II. etapu zástavby byla stanovena podmínka 80 % využití plochy Z1.3., která je vklíněna do sídla severně od ploch Z1.4a a Z1.4b., předtím, než budou uvolněny k zástavbě plochy Z1.4a a Z1.5a, ale také plochy Z1.4b Z1.5b.

Pokud se týká etapizované zástavby zastavitelných ploch viz výše, došlo po veřejném projednání návrhu ÚP k dohodě s dotčeným orgánem, který původně ve společném jednání požadoval etapizaci a návrh ÚP bude upraven tak, že dojde k novému vymezení zastavitelných ploch v daném území - viz výřez z hlavního výkresu níže:



Ze zákresu vyplývá, že došlo k rozdělení zastavitelné plochy Z1.3 na zastavitelné plochy Z1.3a a Z1.3b. Naopak plochy Z1.4a a Z1.4b a Z1.5a a Z1.5b byly sloučeny do ploch Z1.4a a Z1.4b.

Etapizace je pak navržena takto:

II. etapa: plocha Z1.4a je využitelná a zastavitelná po zastavění nejméně 80 % plochy Z1.3a.

plocha Z1.4b je využitelná a zastavitelná po zastavění nejméně 80 % plochy Z1.3b.

K možnosti snížení procentuálního využití zastavitelné plochy Z1.3 z 80 % na max. 50 % nebylo přistoupeno z toho důvodu, že bylo zvoleno nové řešení: došlo k rozdělení původně vymezené plochy Z1.3 na plochu Z1.3a a Z1.3b, kdy došlo k oddělení plochy snadněji zastavitelné od plochy, která se jeví jako obtížněji zastavitelná. Rozdělením plochy Z1.3 se předpokládá, že budou moci být optimálně využity všechny navazující zastavitelné plochy, navržené v jižním sektoru sídla.

Rozhodnutí o námitce: námitka ad2) se vyhovuje.

Odůvodnění:

Pokud se týká podmínky: že zastavitelné plochy Z1.4a a Z1.5a jsou využitelné a zastavitelné až po vydání alespoň územního rozhodnutí na přeložku silnice II/331 – obchvat Sojovic, tato podmínka bude z návrhu územního plánu vypuštěna.

Důvodem je navržené nové řešení přeložky, která je v návrhu ÚP označena jako plocha Z2.2 a je trasována jižněji, tak aby neovlivnila zastavitelné plochy situované při jižní hranici sídla.

U přeložky (plocha ozn. Z1.6), která byla převzata z nadřazené územně plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, a jejíž umístění již bylo zpřesněno současně platným územním plánem, tak i návrhem nového ÚP na šíři 50 m, se předpokládá, že bude z nadřazené územně plánovací dokumentace vypuštěna. Nicméně do doby jejího vypuštění ze ZÚR SK, musí být v nové územně plánovací dokumentaci její zákres zachován.

Námitka evidovaná pořizovatelem pod č.j. 7762/2022/ÚP/JiVi ze dne 12. 1. 2022 PROTRANSCAR s.r.o., IČO 24825930, se sídlem, Vrchovinská 828/6, 193 00 Praha 9, Jan Procházka, Vrchovinská 828, 193 00 Praha 9 Horní Počernice, Michal Procházka, U Strouhy 74, 250 91 Svěmyslice:

Podatelé jsou vlastníky pozemků parc.č. 319, 321, 322 a 342/60 v k.ú. Sojovice o celkové rozloze 12668 m², které jsou dotčeny návrhem řešení v územním plánu. Tyto pozemky jsou v daném návrhu územního plánu z převážné části součástí plochy Z1.10. Tato plocha je v územním plánu vymezena jako zastavitelná, označení jako SV – plocha smíšená obytná – venkovská.

Námitka se týká:

Severní hranice plochy vyznačené v územním plánu jako Z1.10 prochází výše uvedenými pozemky a rozděluje je v podstatě napříč tak, že přibližně ¾ plochy pozemků leží v zastavitelné ploše Z1.10 a ¼ plochy pozemků leží vně zastavitelné plochy Z1.10. Podél této hranice je naznačena cesta, nicméně pouze orientačně. Dotčené osoby namítají, že do zastavitelné plochy Z1.10 nejsou zahrnuty jejich výše

uvedené pozemky v celé ploše, tedy i v rozsahu nad dosavadní severní hranicí plochy Z1.10. Dle dotčených osob je navrhované řešení, tj. zahrnutí jen části pozemků do plochy Z.10, nekoncepční. Pokud by hranice zastavitelné plochy Z1.10 byla posunuta na severní hranici pozemků parc. č. 319, 321, 322 a 342/60 v k.ú. Sojovice, pak by se jednalo o rozšíření o cca 30 běžných metrů severním směrem. Do zastavitelné plochy Z1.10 určené pro bydlení by tak spadala další plocha o rozloze cca 2900 m². Rozšířená hranice plochy Z1.10 by tak kopírovala hranici předmětných pozemků vlastníků v severní části. Daná rozšířená plocha by byla architektonicky řešena uceleně s možností využití celé plochy pozemků, kdy zástavba by byla realizována po obou stranách předpokládané cesty. Dané uspořádání by pak lépe naplňovalo záměr využití daného území dle územního plánu, včetně vazby na přírodní podmínky z hlediska krajinného reliéfu, orientace k světovým stranám a kladného působení krajinné kompozice.

V současné době se na dané ploše nachází pole ve IV. třídě ochrany. Rozšíření zastavitelné plochy Z1.10 k severní hranici pozemků parc.č. 319, 321, 322 a 342/60 v k.ú. Sojovice by tak znamenalo jen malou úpravu územního plánu, která je z hlediska ochrany přírody a krajiny bez významu. Jak je uvedeno v návrhu územního plánu, severní rozvojový směr je pro budoucí rozšíření zástavby obce nejvíce vhodný, protože není limitován trasou obchvatu nebo ochranným pásmem vodních zdrojů. Lokalita je dobře dopravně dostupná po stávající místní komunikaci z jihu a z východu. V těchto komunikacích jsou připravené inženýrské sítě pro jejich prodloužení do nové lokality. Nedochází k nevhodné fragmentaci krajiny a nevznikají obtížně obdělávatelné zbytkové zemědělské plochy. Při rozdělení pozemků navrhovanou hranicí plochy Z1.10 by ale k nevhodné fragmentaci krajiny dojít mohlo, protože by vznikl pruh neobdělávané zemědělské půdy o šíři cca 30 m a délce cca 90 metrů. Vhodnější se proto i z tohoto důvodu jeví zahrnout do plochy Z1.10 i část pozemků parc. č. 319, 321, 322 a 342/60 nad severní hranicí.

Dotčené osoby proto navrhují, aby pozemky parc.č. 319, 321, 322 a 342/60 v k.ú. Sojovice i v části nad dosavadní severní hranicí plochy Z1.10 byly zahrnuty do zastavitelné plochy Z1.10 s označením SV – plocha smíšená obytná – venkovská tak, aby hranice plochy Z1.10 kopírovala hranici pozemků parc.č. 319, 321, 322 a 342/60 v k. ú. Sojovice.

Rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky parc.č. 319, 321, 322 a 342/60 v k.ú. Sojovice jsou situovány při severním okraji sídla a jsou součástí lokality ozn. Z1.10 s funkčním využitím SV- smíšená plocha obytná – venkovská. Lokalita byla převzata z platného územního plánu obce Sojovice. Je vymezena tak, že její severní okraj navazuje na stabilizovanou plochu SV umístěnou západně od zastavitelné plochy Z1.10. Obě plochy tak tvoří pomyslnou hranici území se zástavbou (stávající i budoucí). Územní plány musí vymezovat plochy tak, aby navazovaly na zastavěné území, byly dopravně přístupné a dobře napojitelné na veřejnou technickou infrastrukturu. Současně musí tyto plochy vytvářet kompaktní sídlo. Navíc již ve společném jednání o návrhu ÚP bylo dotčeným orgánem – Krajský úřad Stč. kraje z hlediska ochrany ZPF konstatováno, že je třeba redukovat rozsah navržených zastavitelných ploch pro bydlení. Aby bylo možné ponechat v návrhu všechny již vymezené plochy, bylo přistoupeno k akceptaci podmínky na etapizaci zástavby některých vymezených ploch. Z této skutečnosti lze dovozovat, že v současné době není možné a není to vůle obce rozšiřovat zastavitelné plochy jakýmkoli směrem, neboť takto vymezené plochy odpovídají potřebě obce na její rozvoj a byly navrženy v souladu s demografickým vývojem obyvatelstva Sojovic. V souladu s požadavky obce bude možné plochu Z1.10 rozšířit až po vyčerpání navržených zastavitelných ploch.

Námítka evidovaná pořizovatelem pod č.j. 7770/2022/ÚP/JiVi ze dne 12. 1. 2022 Ing. Kateřina Štefíková, Sojovice 256, Helena Šikýřová, Ocelkova 677/32, Praha 9:

Jako majitelé pozemků v lokalitách Z1.4a a Z1.4b v katastrálním území obce Sojovice, podáváme námitku proti bodu 1.c3 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, konkrétně proti bodu 1.j) Stanovení pořadí změn v území (etapizace). Podmínka oproti současnému, stále platnému Územnímu plánu a návrhu nového Územního plánu z února 2020, mění podmínky zastavitelnosti v plochách Z1.4a, Z1.4b, Z1.5a a Z1.5b a to tak, že umožňuje zástavbu výše uvedených ploch až po:

Vydání alespoň územního rozhodnutí na přeložku silnice II/331 . obchvat Sojovic

Zároveň platí, že jsou využitelné a zastavitelné až po využití alespoň 80 % plochy Z1.3.

S touto podmínkou kategoricky nesouhlasíme a podáváme proti výše uvedené podmínce námitku.

Odůvodnění námítky k podmínce zastavitelnosti ploch Z1.4a, Z1.4b, Z1.5a a Z1.5b obsažené v novém návrhu Územního plánu obce Sojovice ze dne 7. 11. 2021

Jeden pozemek (489/6) zaujímá v zastavitelném území Z1.3 více jak 20 % plochy. Pokud by došlo k zástavbě všech okolních pozemků kromě výše uvedeného a majitel pozemku 489/6 bude nadále pokračovat v zemědělské činnosti a nebude uvažovat o výstavbě na svém pozemku, není možné podmínku nijak naplnit a dojde díky ní k faktickému zablokování rozvoje obce v její jižní lokalitě.

Dle dostupných informací od ostatních majitelů pozemků v lokalitě Z1.3 se většina vlastníků v současnosti, ani v blízké budoucnosti stavět nebo prodávat pozemky pro možnou výstavbu nechytá, čímž opět dochází k situaci, že uvedená podmínka zastavitelnosti lokalit Z1.4a, Z1.4b, Z1.5a a Z1.5b je faktickým zablokováním rozvoje obce v její jižní lokalitě.

Pokud nastane situace dle bodu jedna a dvě, jaké má navrhovatel a autor podmínky zastavitelnosti ploch Z1.4a, Z1.4b, Z1.5a a Z1.5b plány, aby dosáhl naplnění navrhovaného ÚP? Má autor a navrhovatel podmínky záložní pozemky, které by nabídl výměnou za pozemky v lokalitě Z1.3, aby mohlo dojít k její zastavitelnosti a tím i k možnosti výstavby v plochách Z1.4a, Z1.4b, Z1.5a a Z1.5b?

Pokud je úmyslem navrhovatele a autora podmínky etapizace zajištění postupné zástavby a přednostního využití ploch blíže k jádru obce, aby byl splněn předpoklad pro přirozený vývoj zástavby a nebylo připuštěno nekoncepční zastavování zemědělských pozemků bez návaznosti na stávající urbanistickou strukturu, pak přijetím uvedené podmínky dojde k naprosto opačnému efektu, než jaký má daná podmínka splnit. Pokud se majitelé pozemků v lokalitě Z1.3 rozhodnou své pozemky nezastavět a nadále na nich provozovat zemědělskou činnost, k zástavbě ploch Z1.4a, Z1.4b, Z1.5a a Z1.5b nemusí během navrhované platnosti navrhovaného ÚP vůbec dojít.

Jak je možné, že se uvedená podmínka týká pouze lokalit Z1.4a, Z1.4b, Z1.5a a Z1.5b, když je v lokalitách Z1.2 a Z2.1 úplně stejná situace, ale této oblasti se žádná podmínka nedotýká? Jak je možné, že zástavba v lokalitě Z2.1 není nijak vázána na minimální 80 % zastavěnost plochy Z1.2? Pokud dojde k zástavbě v lokalitě Z2.1 a v lokalitě Z1.2 žádná výstavba neproběhne, nastane úplně stejná situace, jako v lokalitách Z1.3 vs. Z1.4a, Z1.4b, Z1.5a a Z1.5b.

Na základě platného ÚP obce prognostikují i budoucí vývoj příjmů do obecní pokladny. Jak navrhovatel a autor podmínky zastavitelnosti ploch Z1.4a Z1.5a jejím přijetím zdůvodní, že tato podmínka znemožní výstavbu cca 20 RD a přírůstku minimálně 60 obyvatel, což bude mít nezanedbatelné dopady na obecní rozpočet. Přijetím výše uvedené podmínky do navrhovaného ÚP přijde obec jen na dotacích ze sdílených daní a daňových příjmech minimálně o 2500000,- Kč/rok.

Co se týče bodu jedna podmínky zastavitelnosti Z1.4a, Z1.4b, Z1.5a a Z1.5b dle informací z Magistrátu města v Mladé Boleslavi obec Sojovice sama iniciovala, aby byl obchvat obce veden ve vzdálenějším koridoru Z2.2, a to z toho důvodu, aby umožnila stavebníkům, vlastníkům pozemků v blízkosti původního vymezeného koridoru tyto parcely využít k výstavbě. Z těchto informací jasně vyplývá, že uvedená podmínka je v přímém rozporu s informací od odpovědných osob z odd. územního plánování Magistrátu města Mladé Boleslavi!

Dále dle bodu 1. Podmínkou zastavitelnosti ploch Z1.4a, Z1.4b, Z1.5a a Z1.5b „vydání alespoň územního rozhodnutí na přeložku silnice II/331 – obchvat Sojovic“, zde je vzhledem k informacím z odpovědných míst o stavu obchvatu (obchvat v ploše Z1.6 nikde nebude realizován a na obchvat v ploše Z2.2 je již zažádáno o stavební povolení) námitka zcela bezpředmětná a tato podmínka by měla být z nového návrhu ÚP zcela vypuštěna!

Návrh na změnu podmínky v návrhu ÚP Sojovice ze dne 7. 11. 2021

Podmínky zastavitelnosti lokalit Z1.4a, Z1.4b, Z1.5a a Z1.5b z návrhu nového ÚP zcela vypustit, čímž by mohlo dojít k zástavbě ve výše uvedených lokalitách a zároveň by tato zástavba byla motivací pro majitele pozemků v lokalitě Z1.3, kteří by byli ochotnější a přístupnější k zástavbě na jejich pozemcích. Úplné vypuštění by zcela jistě vedlo a naplnilo požadavek navrhovatele na to, aby byl splněn předpoklad pro přirozený vývoj zástavby a nebylo připuštěno nekoncepční zastavování zemědělských pozemků bez návaznosti na stávající urbanistickou strukturu.

Pokud nedojde k vypuštění rozporované podmínky z návrhu ÚP ze dne 7. 11. 2021, pak by bylo zcela na místě, aby ke sjednocení podmínek pro zástavbu v celé obci a stejná podmínka by měla platit i pro lokality Z1.2 a Z2.1. – viz vyhodnocení připomínek (pozn. pořizovatele)

Zástavba lokalit Z1.4a, Z1.4b, Z1.5a a Z1.5b podmíněná alespoň vydáním územního rozhodnutí na přeložku silnice II/331 – obchvat Sojovic, a je již zcela zřejmé, že nebude v koridoru Z1.6, ale v koridoru Z2.2, který je od obydlených a zastavitelných lokalit v takové vzdálenosti, že již nebude zástavbu téměř nijak ovlivňovat. Dle informací odpovědných osob je již obchvat v koridoru Z2.2 ve fázi projednávání stavebního povolení, čímž je tato podmínka nadále zcela bezpředmětná a z návrhu by měla být zcela vypuštěna.

Dále nesouhlasíme s umístěním vodojemu v těsné blízkosti ploch Z1.4b – dle veřejného projednání není umístění ani v souladu s plány obecního zastupitelstva. Na umístění vodojemu dle navrhovaného územního plánu podáváme námitku.

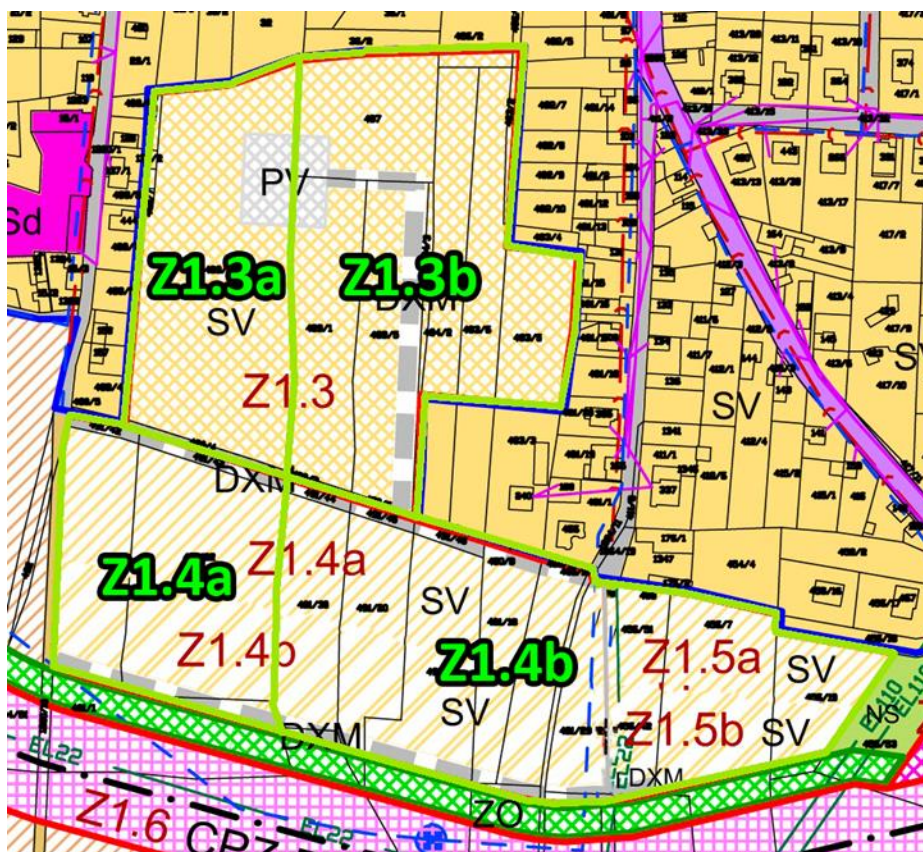
Rozhodnutí o námitce: námitce ad1) se vyhovuje částečně:

Odůvodnění:

Dotčený orgán Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí z hlediska zákona č. 334/1992 Sb. ve společném jednání o návrhu nesouhlasil se zábořem ZPF na plochách Z1.4a a Z1.4b, (a také Z1.5a a Z1.5b), neboť podle dotčeného orgánu neodpovídal reálnému předpokladu demografického vývoje a skutečným potřebám rozvoje obce. Skutečnost, že plochy pro bydlení byly již vymezeny v předchozí – platné územně plánovací dokumentaci není důvodem k jejich automatickému převzetí do nového územního plánu. Plochy však do nového územního plánu byly převzaty a podrobně zdůvodněny. Aby bylo možné je v návrhu územního plánu ponechat, pořizovatel, obec Sojovice a zhotovitel návrhu ÚP přistoupili na podmínku etapizace, která neznemožní zástavbu zcela, naopak umožní ji v časově prodlouženém období realizovat. Kdyby nebyla stanovena podmínka etapizace, nebylo by možné plochy Z1.4a, Z1.5a, Z1.4b a Z1.5b. vůbec vymezit. Proto bylo dohodnuto, že tyto zastavitelné plochy je možné v návrhu ÚP ponechat za podmínky stanovení etapizace zástavby na těchto plochách. Pro II. etapu zástavby byla stanovena podmínka 80 % využití plochy Z1.3., která je

vkliněna do sídla severně od ploch Z1.4a a Z1.4b., předtím, než budou uvolněny k zástavbě plochy Z1.4a a Z1.5a, ale také plochy Z1.4b Z1.5b.

Pokud se týká etapizované zástavby zastavitelných ploch viz výše, došlo po veřejném projednání návrhu ÚP k dohodě s dotčeným orgánem, který původně ve společném jednání požadoval etapizaci a návrh ÚP bude upraven tak, že dojde k novému vymezení zastavitelných ploch v daném území - viz výřez z hlavního výkresu níže:



Ze zákresu vyplývá, že došlo k rozdělení zastavitelné plochy Z1.3 na zastavitelné plochy Z1.3a a Z1.3b. Naopak plochy Z1.4a a Z1.4b a Z1.5a Z1.5b byly sloučeny do ploch Z1.4a a Z1.4b.

Etapizace je pak navržena takto:

II.etapa: plocha Z1.4a je využitelná a zastavitelná po zastavění nejméně 80 % plochy Z1.3a.

plocha Z1.4b je využitelná a zastavitelná po zastavění nejméně 80 % plochy Z1.3b.

K možnosti snížení procentuálního využití zastavitelné plochy Z1.3 z 80 na max. 50 % nebylo přistoupeno z toho důvodu, že bylo zvoleno nové řešení: došlo k rozdělení původně vymezené plochy Z1.3 na plochu Z1.3a a Z1.3b, kdy došlo k oddělení plochy snadněji zastavitelné od plochy, která se jeví jako obtížněji zastavitelná. Rozdělením plochy Z1.3 se předpokládá, že budou moci být optimálně využity všechny navazující zastavitelné plochy, navržené v jižním sektoru sídla.

Rozhodnutí o námítce: námítce ad3) se vyhovuje.

Odůvodnění:

Pokud se týká podmínky: že zastavitelné plochy Z1.4a a Z1.5a jsou využitelné a zastavitelné až po vydání alespoň územního rozhodnutí na přeložku silnice II/331 – obchvat Sojovic, tato podmínka bude z návrhu územního plánu vypuštěna.

Důvodem je navržené nové řešení přeložky, která je v návrhu ÚP označena jako plocha Z2.2 a je trasována jižněji, tak aby neovlivnila zastavitelné plochy situované při jižní hranici sídla.

U přeložky (plocha ozn. Z1.6), která byla převzata z nadřazené územně plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, a jejíž umístění již bylo zpřesněno současně platným územním plánem, tak i návrhem nového ÚP na šíři 50 m, se předpokládá, že bude z nadřazené územně plánovací dokumentace vypuštěna. Nicméně do doby jejího vypuštění ze ZÚR SK, musí být v nové územně plánovací dokumentaci její zákres zachován.

II.r) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů grafické části odůvodnění

1. Dokumentace odůvodnění územního plánu obsahuje v originálním vyhotovení 65 listů textové části (strany 19 až 83).
2. Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje celkem 3 výkresy.

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

POUČENÍ

Proti územnímu plánu Sojovice vydanému formou opatření obecné povahy nelze, v souladu s ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu, podat opravný prostředek.

Vyvěšeno dne: 14.2.2023

Sejmuto dne: 1.3.2023

Bc. Karel Zahrádka
místostarosta

Ing. Michaela Vlachá
místostarostka

Ing. Bc. Petr Obdržálek
starosta