

ÚZEMNÍ PLÁN BĚLUŠICE

odůvodnění návrhu pro opakované veřejné projednání

ve smyslu ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb.,
o územním plánování a stavebním řádu



**šindlerová
felcman**

prostorové plánování
rozvoj území
stavební právo

červen 2020

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení orgánu, který územní plán vydal

Zastupitelstvo obce Bělušice

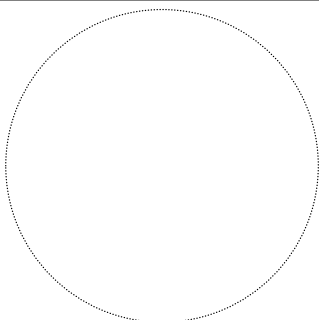
datum nabytí účinnosti územního plánu

jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

Bc. Lukáš Baroch
starosta obce Bělušice

otisk úředního razítka

podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele



.....

ZADAVATEL

Obec Bělušice

Bělušice 33, 280 02 Bělušice

Určený zastupitel:

Bc. Lukáš Baroch, starosta obce

POŘIZOVATEL

Obecní úřad Bělušice

Bělušice 33, 280 02 Bělušice

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Bc. Lukáš Baroch, starosta obce

tel.: 321 798 839

e-mail: oubelusice@seznam.cz

Obecní úřad Bělušice vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, prostřednictvím Mgr. Jindřicha Felcmana, Ph.D., osoby splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle § 24 tohoto zákona.

ZPRACOVATEL

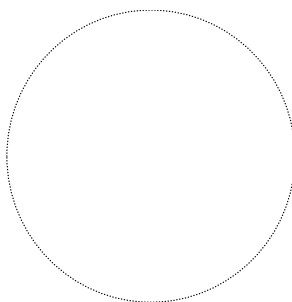
šindlerová felcman

prostorové plánování
rozvoj území
stavební právo

Zodpovědná projektantka:

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.

autorizovaná architektka pro obor architektura, osvědčení ČKA č. 04 019



Autoři:

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D. (hlavní projektantka, urbanismus)
autorizovaná architektka pro obor architektura

Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ph.D. (regulace, právní supervize)

Technická spolupráce:

Ing. Petr Šedivý (grafické zpracování, GIS)

Ing. Daniel Franke, Ph.D. (grafické zpracování, GIS)

OBSAH

Textová část

A	Postup pořízení Územního plánu Bělušice	6
B	Vyhodnocení souladu ÚP s PÚR ČR, se ZÚR Středočeského kraje, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky Stavebního zákona a s požadavky zvláštních právních předpisů	11
C	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	34
D	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	35
E	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	39
F	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR	44
G	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	45
H	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	97
I	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL	108
J	Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53 odst. 4 Stavebního zákona	134
K	Rozhodnutí o námitkách	135
L	Vyhodnocení připomínek	136
M	Seznam použitých zkratk	137
N	Seznam použitých podkladů	139
P	Přílohy	143

Grafická část

II.1.	Koordinační výkres	1:5 000
II.2	Výkres širších vztahů	1:50 000
II.3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000

A. POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BĚLUŠICE

A.1 Schválení pořízení Územního plánu Bělušice

O pořízení územního plánu Bělušice (dále jen „ÚP Bělušice“) rozhodlo Zastupitelstvo obce Bělušice dle § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „Stavební zákon“), dne 26. 4. 2010. Pořizovatelem ÚP Bělušice byl na základě smlouvy s osobou splňující kvalifikační požadavky dle § 24 stavebního zákona, Ing. Renatou Perglerovou, Obecní úřad Bělušice. Určeným zastupitelem byl schválen starosta obce, Pavel Švehla.

A.2 Zadání Územního plánu Bělušice

Projednání návrhu zadání ÚP Bělušice s dotčenými orgány, sousedními obcemi a krajským úřadem proběhlo ve dnech 19. 1. 2011 až 21. 2. 2011. Projednání návrhu zadání ÚP Bělušice s veřejností proběhlo ve dnech 27. 1. 2011 až 2. 3. 2011.

Krajský úřad Středočeského kraje jakožto orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku č. j. 017621/2011/KUSK-OŽP/ŠJ ze dne 9. 2. 2011 dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, **vyloučil významný vliv zadání ÚP Bělušice na příznivý stav předmětu ochrany a celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí zařazených do soustavy Natura 2000.** V tomtéž stanovisku Krajský úřad Středočeského kraje jakožto orgán příslušný k posuzování vlivu na životní prostředí konstatoval dle § 10i odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, že **nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Bělušice na životní prostředí (vyhodnocení SEA).**

Upravené zadání ÚP Bělušice bylo Zastupitelstvem obce Bělušice schváleno dle § 6 odst. 5 písm. b) Stavebního zákona dne 28. 3. 2011.

A.3 Společné jednání o návrhu Územního plánu Bělušice

Návrh ÚP Bělušice byl zpracován společností ATELIER 3 / ARCHITEKTI, Čistovická 1700/62, 163 00, Praha 6, zodpovědná projektantka Ing. arch. Jarmila Zahradníková, ČKA 02 103, členové zpracovatelského týmu Ing. arch. Jan Zahradník, Bc. Dita Fabíková.

Společné jednání o návrhu ÚP Bělušice ve smyslu § 50 odst. 2 Stavebního zákona se konalo dne 31. 5. 2011. Na úřední desce byla veřejná vyhláška oznamující veřejné projednání návrhu ÚP Bělušice zveřejněna od 5. 9. 2011 do 21. 10. 2011.

Krajský úřad Středočeského kraje vydal dle § 51 Stavebního zákona pod č. j. SZ 153963/2011/KUSK REG/MP ze dne 8. 8. 2011 kladné stanovisko nadřízeného orgánu, ve kterém konstatoval, že lze pokračovat v řízení o vydání ÚP Bělušice.

A.4 Veřejné projednání návrhu Územního plánu Bělušice

Veřejné projednání návrhu ÚP Bělušice ve smyslu § 52 Stavebního zákona se konalo dne 20. 10. 2011. Na úřední desce byl návrh ÚP Bělušice pro projednání s veřejností zveřejněn od 30. 4. 2011 do 30. 6. 2011.

V rámci veřejného projednání byla uplatněna jedna námitka. Návrh rozhodnutí o této námitce byl následně v listopadu až prosinci 2011 projednán s relevantními dotčenými orgány.

A.5 Vydání Územního plánu Bělušice a jeho zrušení správním soudem

ÚP Bělušice byl vydán jakožto opatření obecné povahy obce Bělušice č. 1/2011 dle § 6 odst. 5 písm. c) Stavebního zákona Zastupitelstvem obce Bělušice dne 6. 2. 2012. Na základě doručení veřejné vyhlášky o vydání ÚP Bělušice nabyl ÚP Bělušice účinnosti dne 25. 2. 2012.

Dne 23. 2. 2015 byl u Krajského soudu v Praze uplatněn dle § 101a odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, návrh na zrušení opatření obecné povahy č. 1/2012 – Územního plánu Bělušic. V prvním výroku rozhodnutí Krajského soudu v Praze v tomto řízení č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015 bylo Opatření obecné povahy č. 1/2012 – Územní plán Bělušic dnem právní moci rozsudku kompletně zrušeno.

Mezi nejzásadnější důvody, kvůli kterým správní soud přistoupil ke kompletnímu zrušení ÚP Bělušice, patřilo:

- formální chyby při klasifikaci námitek a připomínek a jejich následném vyhodnocení, u kterého chyběl jednoznačný výrok;

- nedostatky v odůvodnění umístění plochy pro plánovanou ČOV;
- nedostatky v odůvodnění zařazení pozemků podatelky námítky do vybraných typů ploch s rozdílným způsobem využití;
- rozpornost mezi rozhodnutím o námítkách a obsahem vydaného ÚP Bělušice ve věci režimu plochy technické infrastruktury pro budoucí ČOV;
- nedostatky ÚP Bělušice při naplnění ustanovení § 53 odst. 5 písm. d) stavebního zákona, podle nějž součástí odůvodnění územního plánu je kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu zejména i vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch;
- nedostatečné řešení požadavku Hasičského záchranného sboru týkajícího se zdrojů požární vody;
- příliš obecné vymezení veřejně prospěšných staveb.

A.6 Nové veřejné projednání návrhu Územního plánu Bělušice

Dle § 55 odst. 3 poslední věty Stavebního zákona platí, že dojde-li ke zrušení územního plánu nebo jeho změny, při pořizování se naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením zpochybněn. Vzhledem k výše popsaným důvodům rozsudku Krajského soudu v Praze, kterým byl zrušen ÚP Bělušice, bylo vyhodnoceno, že proces pořizování ÚP Bělušice byl tímto rozsudkem zpochybněn v etapě veřejného projednání. Většina důvodů, pro které byl ÚP Bělušice zrušen, se týkala způsobu vypořádání námitek uplatněných v rámci veřejného projednání. S tím souvisely i identifikované nedostatky ve věcném odůvodnění ÚP Bělušice.

Za této situace přistoupilo vedení obce Bělušice ke komplexní revizi ÚP Bělušice spočívající v revizi jeho závazné části, doplnění jeho odůvodnění a k opětovnému veřejnému projednání návrhu ÚP Bělušice. Za tím účelem si obec Bělušice zajistila nového zpracovatele ÚP Bělušice, Ing. arch. Veroniku Šindlerovou, Ph.D., a nového smluvního pořizovatele, Mgr. Jindřicha Felcmana, Ph.D.

Řešení nového návrhu ÚP Bělušice pro veřejné projednání z velké části respektuje předchozí řešení, které nebylo ze strany správního soudu zpochybněno. Při revizi obsahu ÚP Bělušice byly nicméně zjištěny zásadní nedostatky jak ve zcela nedostatečném odůvodnění (čítající pouhých 5 stran), tak v obsahu závazné části. Např. pro většinu ploch s rozdílným způsobem využití nebyly v kap. F stanoveny plošné a prostorové regulativy, což by přinášelo v navazujícím rozhodování v území zásadní nejistotu. Taktéž bylo zcela opomenuto vymezení ÚSES. Nepřesně byly vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření. Z toho důvodu bylo přistoupeno i k revizi a doplnění závazné části ÚP Bělušice.

Nové veřejné projednání se konalo dne 26. 2. 2020 od 17:30, a to v zasedací místnosti Obecního úřadu Bělušice, č. p. 33, 280 02 Bělušice. V rámci tohoto veřejného projednání uplatnily dotčené orgány následující stanoviska, u kterých je zároveň uvedeno jejich vyhodnocení:

Stanovisko Městského úřadu Kolín, č. j. MUKOLIN/OZPZ 6245/20-Tv ze dne 29. 01. 2020	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Z hlediska nakládání s odpady: - K územnímu plánu nemáme námitek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska vodoprávního úřadu: - Z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nemá vodoprávní úřad k územnímu plánu námítky.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska ochrany ovzduší: - Nemáme námítky.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska ochrany přírody a krajiny: - Město Kolín zadalo zpracování plánu ÚSES pro ORP Kolín, které je v současné době ve fázi rozborů. K zajištění co nejaktuálnějšího výstupu tohoto projektu po jeho dokončení požadujeme, aby zpracovatel územního plánu problematiku územního systému ekologické stability konzultoval se zpracovatelem plánu ÚSES ORP Kolín, kterým je společnost EKOTOXA s.r.o.,	Řešení ÚSES bylo konzultováno s příslušným zástupcem zpracovatele nového generelu ÚSES. Bylo zjištěno, že práce na tomto generelu jsou teprve v počáteční fázi. Návrh ÚP Bělušice byl poskytnut zpracováni generelu ÚSES jako podklad, aby byl zajištěn soulad ÚP Bělušice a generelu. Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.

se sídlem Fišova 403/7, 602 00 Brno – Černá Pole, IČ 64608531, kontaktní osobou potom Mgr. Hana Trávníčková, tel. 724 809 404, mail hana.travnickova@ekotoxa.cz. Jinak s návrhem územního plánu souhlasíme.	
Z hlediska státní správy lesů a myslivosti: - U lokalit Z05, Z10, Z12, Z15 a Z19 upozorňujeme na ochranné pásmo lesa vyplývající ze zákona č. 289/1995 Sb. Do textové části, limity využití území, požadujeme k těmto lokalitám doplnit, že zde budou povolovány stavby (vyjma komunikací, podzemního a nadzemního vedení, atd.) v min. vzdálenosti 30 m od kraje lesních pozemků p. č. dle KN 700, 694/1 a 698/2 v k. ú. Němčice u Kolína z důvodů ochrany staveb před možnými škodami vzniklými z lesních pozemků a porostů (pády stromů, sesuvy půdy, apod.) a zároveň z důvodu ochrany lesních pozemků a porostů před negativními vlivy staveb (postupné mýcení okrajů lesních porostů z důvodu zastínění staveb apod.). Zástavbou nesmí dojít k znepřístupnění lesních pozemků.	Na základě dohodovacího jednání byly domluveny následující úpravy: Do kapitoly F. závazné části, do podmíněčně přípustného využití ploch BV bude doplněno toto ustanovení: <i>"Umístění staveb v plochách Z 05 a Z 10 ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné jen za splnění podmínek vyplývajících ze zájmů státní správy lesů."</i> Do kapitoly F. závazné části, do podmíněčně přípustného využití ploch TI bude doplněno toto ustanovení: <i>"Umístění staveb v ploše Z 12 ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné jen za splnění podmínek vyplývajících ze zájmů státní správy lesů."</i> Do kapitoly F. závazné části, do podmíněčně přípustného využití ploch OH bude doplněno toto ustanovení: <i>"Umístění staveb v ploše Z 15 ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné jen za splnění podmínek vyplývajících ze zájmů státní správy lesů."</i> Do regulativu koridoru v kap. F textové části bude doplněno toto ustanovení: <i>"Stavby umísťovat primárně mimo lesní pozemky, bude-li takové řešení technicky možné a ekonomicky únosné."</i>
Stanovisko Městského úřadu Kolín, odboru dopravy, č. j. MUKOLIN/OD 6237/20-noj ze dne 4. 2. 2020	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Požadavky na řešení napojení zastavitelných ploch na silnice III. třídy, umístění inženýrských sítí a zeleně na pozemcích silnic III. třídy.	Stanovisko se týká silnic III. třídy, k jejichž řešení v územně plánovací dokumentaci vydává stanovisko dle § 40 odst. 3 písm. f) zákona o pozemních komunikacích, krajský úřad. Stanovisko odmítnuto.
Požadavky na detailní technické řešení místních komunikací v místě napojení na silnice III. třídy.	Jedinou nově vymezenou místní komunikací je plocha Z 19/ P 19. Ta je vymezena na obecním pozemku p. č. 2037/3, na kterém již dnes existuje polní nezpevněná cesta. Vymezení této plochy z pohledu její šířky a vektoru umožňuje řešení napojení na silnici III. třídy v souladu s platnými normami. Požadavky na detailní technické řešení komunikace (bezprašný povrch) je požadavkem svou podrobností neodpovídající měřítku zpracování územního plánu. Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.

Stanovisko Státního pozemkového úřadu, č. j. SPU 029621/2020 ze dne 28. 1. 2020	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Souhlasné stanovisko.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Ministerstva průmyslu a obchodu, č. j. MPO 7596/2020 ze dne 21. 1. 2020	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Požadavek doplnit následující ustanovení do regulace ploch lesních: - <i>V prostoru vymezeného výhradního ložiska je přípustné takové využití území, které neznemožní ani neztíží jeho případné budoucí využití.</i>	Akceptováno. Ustanovení bude ve shodné formulaci doplněno do regulativů ploch lesa v kap. F.
Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, č. j. 009056/2020/KUSK ze dne 3. 3. 2020	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny: Souhlasné stanovisko.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu: Souhlasné stanovisko.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích: Souhlasné stanovisko. Upozornění na OSSL možnou technickou chybu odůvodnění: Z kapitoly 1.2. není jasné, zda se předpokládá zábor PUPFL či ne, informace jsou zde protichůdné. V kapitole 1.2.2. je uvedeno, že zábory vymezeny nejsou a zároveň v kapitole 1.2.3. je vymezena plocha trvalého záboru hospodářského lesa na 0,4458 ha.	Příslušná kapitola Odůvodnění ÚP Bělušice bude zkontrolována.
Stanovisko dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí: Souhlasné stanovisko.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách: Souhlasné stanovisko.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší: Souhlasné stanovisko.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými směsmi: Souhlasné stanovisko.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích: Souhlasné stanovisko.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči: Souhlasné stanovisko.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.

Stanovisko Ministerstva obrany, č. j. 83874/2020-1150-OÚZ-PCE ze dne 2. 3. 2020	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Řešené území se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů (OP RLP) - letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP - jev 102a), které je nutno respektovat podle § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: "Celé správní území obce je situováno v zájmovém území. Ministerstva obrany".	Do kapitoly F.2.3 Ostatní podmínky prostorového uspořádání bude doplněno ustanovení o následujícím znění: <i>„Na celém území obce může být v navazujících řízeních výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu, popř. staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, trhací jámy) výškově omezena nebo zakázána, nebude-li prokázána jejich přípustnost z pohledu zájmů zákona o civilním letectví.“</i> Toto ustanovení bude Odůvodněno podrobným výpisem podmínek vztahujících se na zájmová území Ministerstva obrany obsažených ve stanovisku. Dále bude doplněna předmětná položka do koordinačního výkresu ÚP Bělušice.
V řešeném území se nachází prostory MCTR (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, 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.	Do textové části ÚP bude zapracováno – viz výše. Do grafické části ÚP bude doplněna položka v koordinačním výkresu.

V rámci veřejného projednání byly uplatněny námítky vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem řešení a oprávněného investora. Rozhodnutí o těchto námitkách vč. odůvodnění bude doplněno do příslušné kapitoly K. v etapě vydání ÚP Bělušice.

A.7 Opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu Bělušice

Na základě vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, námitek vlastníků pozemků a námítky oprávněného investora bylo přistoupeno k úpravám Návrhu ÚP Bělušice, které pořizovatel vyhodnotil jako podstatné ve smyslu § 53 odst. 2 Stavebního zákona. Z toho důvodu bylo přistoupeno k opakovanému veřejnému projednání, jehož předmětem byly následující **podstatné** úpravy:

- Vymezení koridoru pro vedení vysokého napětí X 02 a s tím související úprava způsobu využití dotčených pozemků z ploch BV – bydlení / v rodinných domech / venkovské na plochy ZS – zahrady a sady.
- Úprava způsobu využití plochy Z 20 na plochu VZ – výroby a skladování / zemědělská výroba.
- Úprava trasování lokálního biokoridoru LBK 11 v jeho střední části.
- Vymezení nové zastavitelné plochy Z 04 jakožto plochy BV – bydlení / v rodinných domech / venkovské.

Výsledky opakovaného veřejného projednání budou doplněny pořizovatelem v rámci zpracování čistopisu ÚP Bělušice.

B. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S PÚR ČR, SE ZÚR STŘEDOČESKÉHO KRAJE, S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

B.1. Vyhodnocení souladu Územního plánu Bělušice s Politikou územního rozvoje ČR

20. 7. 2009 byla usnesením vlády ČR č. 929 schválena Politika územního rozvoje ČR. Dne 15. 4. 2015 byla Usnesením vlády ČR ze dne 15. dubna 2015 č. 276 schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR, dne 2. 9. 2019 byla Usnesením vlády ČR ze dne 2. září 2019 č. 629 schválena Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje ČR a Usnesením vlády ČR ze dne 2. září 2019 č. 630 schválena Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“). Dle § 31 Stavebního zákona je PÚR ČR nadřazeným právně závazným dokumentem pro vydávání územních plánů, a proto také ÚP Bělušice musí být s PÚR ČR ve znění jejích Aktualizací č. 1, 2 a 3 v souladu.

Z PÚR ČR vyplývají pro řešení ÚP Bělušice níže uvedené požadavky (*uvedeny kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu ÚP Bělušice s požadavky PÚR ČR je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem PÚR ČR:

B.1.1. 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.*

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání a rozvíjí identifikované **přírodní hodnoty v území**. Především jde o **komplex lesa západně od sídla Bělušice**, ke kterému stanoví ÚP Bělušice režim směřující k posilování jeho ekologické stability. ÚP Bělušice zároveň vnímá význam lesních ploch jako rekreačního zázemí pro obyvatele obce. Stanoví tak požadavek na zachování sítě lesních cest. ÚP Bělušice nevymezuje žádné plochy, které by představovaly potenciální zábor lesa. Potenciální, plošně zanedbatelný, zábor lesa by mohl vyvolat koridor X 10 pro umístění vedení vodovodního řadu z obce Konárovice do Bělušic. Jako další významnou přírodní hodnotu identifikuje ÚP Bělušice **pás záhumenních zahrad, pastvin a sadů** obklopující sídlo Bělušice, který zástavbu obce odděluje od okolních zemědělských ploch. Tato struktura sídla napomáhá jeho harmonickému začlenění do krajiny, kdy je sídlo na horizontu utopeno v zeleni okolních zahrad a stavby tak nepůsobí při přibližování se k sídlu násilně, jako uměle vytvořená hradba. Tento pás je v ÚP Bělušice chráněn a rozvíjen. ÚP Bělušice vymezuje na území obce **ÚSES jakožto základní kostru přírodních ploch**, která by měla zvýšit ekologickou stabilitu převážně zemědělsky využívaného území obce. Vzhledem k tomu, že prvků ÚSES je na území obce vymezeno minimum, ÚP Bělušice doplňuje tuto základní ekologickou kostru území ještě o **vodní plochy a toky s vegetačním doprovodem**. Ty mohou být základem pro doplnění přírodních ploch v zemědělské krajině obce a tím pro posílení ekologické stability krajiny.

Za účelem ochrany **kulturních hodnot** ÚP Bělušice zohledňuje ve svém řešení přítomnost dvou staveb s vyšší historickou a kulturní hodnotou, a to **výklenkové kaple a památníku obětím I. světové války**. ÚP Bělušice stanoví požadavek ochrany těchto staveb včetně ochrany veřejných prostranství navazujících na tyto stavby, tak aby byla zajištěna jejich veřejná přístupnost. Za účelem ochrany **charakteru tradiční venkovské zástavby v sídle Bělušice** byly v ÚP Bělušice stanoveny specifické prostorové regulativy pro plochy bydlení a smíšené obytné. Tyto prostorové regulativy opisují

hodnotné znaky předmětné urbanistické struktury (umístění staveb podél obslužných komunikací, nezastavěná zahrada v zadní části pozemku, jednopodlažní objekty s podkrovím pod šikmou střechou).

Za účelem ochrany **civilizačních hodnot** ÚP Bělušice **stabilizuje a chrání existující areály veřejného občanského vybavení** (obecní úřad, restaurace se společenským sálem, sportovní areál). Pro jejich plošnou regulaci jsou využity regulativy explicitně zaměřené na občanské vybavení veřejné, resp. na stavby a zařízení pro sport. Tím je zamezeno jejich konverzi na jinou funkci. Dále je v ÚP Bělušice navržena nová zastavitelná plocha pro umístění obecního hřbitova (plocha Z 15). ÚP Bělušice taktéž zajišťuje podmínky pro ochranu a rozvoj **spojité struktury veřejných prostranství** vytvářející systém vzájemně provázaných a hierarchizovaných prvků. Tyto prvky zajišťují prostupnost území a dle svého postavení v systému i další funkce spojené s komunitním životem obyvatel sídla.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. **Ucelené bloky zemědělské půdy** se nacházejí hlavně východně od sídla Bělušice. Tyto bloky zemědělské půdy jsou nespornou hodnotou chráněnou podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Tomu je přizpůsobeno i vymezení ploch s rozdílným způsobem využití – v předmětné části území jde převážně o plochy zemědělské určené primárně pro zemědělskou produkci.

Stejně tak ale byla v ÚP Bělušice reflektována nutnost **chránit zemědělskou půdu před její degradací**, v případě obce Bělušice pak především před vodní či větrnou erózí a před splavováním půdy při přívalových srážkách. Je třeba vytvářet podmínky pro optimální zadržování vody v zemědělské krajině jako prevenci před jejím vysycháním. **V současnosti je ekologická stabilita území východně od sídla Bělušice velmi nízká.** Zemědělské plochy jsou téměř nečleněny, sestávají z rozsáhlých lánů převážně oraných polí, disponují jen malým podílem ekologicky stabilních prvků typu remízů, mezí, či cest s vegetačním doprovodem. **Tento stav je nežádoucí a pro zemědělské hospodaření na těchto plochách neudržitelný.** Pro posílení ekologické stability krajiny ÚP Bělušice stanoví možnost v zemědělských plochách doplňovat předmětnými přírodními prvky.

ÚP zároveň důsledně chrání všechny lesy, které jsou na území obce Bělušice všechny využívané hospodářsky. ÚP Bělušice nenavrhuje žádné změny ve využití lesů na území obce.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. V rámci zpracování ÚP Bělušice byla pečlivě zvážena rizika vzniku sociálně segregovaných lokalit. Především bylo zvažováno riziko vzniku **zaměstnaneckých ubytovacích zařízení s nižším obytným standardem**. Tento typ záměrů byl vzhledem k blízkosti Kolína s velkou průmyslovou zónou a vzhledem k velikosti obce a s tím související křehkosti komunity místních obyvatel vyhodnocen jako rizikový a umístění ubytovacích zařízení bylo na území obce razantně omezeno. A to pouze na ubytovací zařízení vyššího standardu typu hotel anebo penzion.

Na základě průzkumu území nebyly v území obce identifikovány lokality s vyšším rizikem vzniku vyloučených lokalit. Návrh rozvoje nicméně maximálně podporuje **kompaktnost sídla Bělušice**. Integrace a úzká vazba mezi zástavbou na nových zastavitelných plochách a stávající zástavbou napomáhá posílení sociální soudržnosti komunity obce.

Vymezením spojitého systému veřejných prostranství je zajištěna **veřejná průchodnost** celým územím obce a tím i základní předpoklad přirozené sociální kontroly území obce. Cílem je zachovat optimální pěší prostupnost zastavěného území obce, za tím účelem bylo doplněno i několik nových cest či stezek, včetně chodníku podél komunikace s vyšší intenzitou provozu.

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

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. ÚP byl tvořen jako celek, při soustavném vyhodnocování všech územních souvislostí. V měřítku širších vztahů byla zohledněna pozice obce v sídelní struktuře jakožto obce nacházející se v **širším zázemí města Kolína**, dojezdová doba z Bělušic do Kolína je cca 20 min. Na poměry České tabule obec Bělušice disponuje celkem příjemným a kvalitním krajinným zázemím, obec je silnicemi III. třídy solidně napojena na okolní větší města (Týnec nad Labem, Kolín) i na dálnici D11. Obec tak vykazuje určitý rozvojový potenciál, co se týče rozvoje obytné funkce, byť nijak zásadně

dynamický. Na základě tohoto komplexního vyhodnocení byl proveden návrh urbanistické koncepce pro budoucí rozvoj obce.

ÚP byl v procesu společného jednání a řízení o územním plánu řádně projednán s dotčenými orgány, sousedními obcemi, nadřízeným orgánem územního plánování a veřejností. Po zrušení ÚP Bělušice správním soudem bylo přistoupeno k úpravě dokumentace a novému veřejnému projednání. Informace o reflektování připomínek a námitek veřejnosti uplatněných v rámci projednání ÚP Bělušice budou doplněny dle výsledků tohoto projednání.

(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.

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Návrh rozvoje území obce Bělušice vychází z integrovaného přístupu eliminujícího nežádoucí dominanci některého ze systémů či některé ze složek území nad ostatními. Především se vycházelo z pozice obce v rámci sídelní struktury, která jí předurčuje **primárně obytnou funkci**. Řešení ÚP Bělušice se tak soustředilo na uspořádání podmínek pro obytnou výstavbu a s tím související ochranu a případný rozvoj občanského vybavení.

Vzhledem k přítomnosti bývalého zemědělského areálu (stabilizovaná plocha VZ) na území obce byl především v této ploše připuštěn rozvoj intenzivnějších forem ekonomických činností, nejen zemědělského charakteru, ale pro zvýšení šance na revitalizaci areálu byl připuštěn širší výčet činností spadajících do režimu drobné a řemeslné výroby.

V nezastavěném území byla ochráněna zemědělská půda pro zemědělské hospodaření. ÚP posiluje i další funkce volné krajiny, především rekreační a ekologickou. Zvláštní důraz je kladen na posilování **ekologické stability krajiny**. ÚP s tímto cílem připouští doplňování přírodních prvků (remízů, mezí apod.) v zemědělských plochách, které se v současnosti vyznačují velmi nízkou ekologickou stabilitou.

(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.

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Vzhledem k přítomnosti **bývalého zemědělského areálu** (stabilizovaná plocha VZ) na území obce byl především v této ploše připuštěn rozvoj intenzivnějších forem ekonomických činností, nejen zemědělského charakteru, ale pro zvýšení šance na revitalizaci areálu byl připuštěn širší výčet činností spadajících do režimu **drobné a řemeslné výroby**. Revitalizace areálu může na území obce doplnit alespoň dílčí potřebu pracovních míst pro obyvatele obce.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. V měřítku širších vztahů byla zohledněna pozice obce v sídelní struktuře jakožto obce nacházející se v **širším zázemí města Kolína**, dojezdová doba z Bělušic do Kolína je cca 20 min. Na poměry České tabule obec Bělušice disponuje celkem příjemným a kvalitním krajinným zázemím, obec je silnicemi III. třídy solidně napojena na okolní větší města (Týnec nad Labem, Kolín) i na dálnici D11. Obec tak vykazuje určitý rozvojový potenciál, co se týče rozvoje obytné funkce, byť nijak zásadně dynamický. Na základě tohoto komplexního vyhodnocení byl proveden návrh urbanistické koncepce pro budoucí rozvoj obce.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). 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.

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. ÚP Bělušice stanoví podmínky pro opětovné využití **areálu bývalého zemědělského statku** při silnici III/3279 (stabilizovaná plocha VZ). Jeho revitalizace může posílit ekonomickou základnu obce. V areálu ÚP Bělušice připouští rozvoj intenzivnějších forem ekonomických činností, nejen zemědělského charakteru, ale pro zvýšení šance na revitalizaci areálu byl připuštěn širší výčet činností spadajících do režimu drobné a řemeslné výroby.

(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, pokud je to možné a odůvodněné,

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 charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Jeho řešení neobsahuje **žádné výrazně konfliktní záměry** typu významná dopravní stavba, výšková stavba či objemná stavba. Nová obytná zástavba je navržena podél komunikací, navazuje na zastavěné území obce a neproniká do volné krajiny. Rozsáhlejší areál **bývalého zemědělského statku při silnici III/3279** (stabilizovaná plocha VZ) je navržen k oživení, ať už pro zemědělskou výrobu či drobnou řemeslnou výrobu. Přitom jsou stanoveny požadavky na to, aby zástavba v ploše nenarušila urbanistickou strukturu obce.

(20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Migrační prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy je v ÚP zajištěna primárně **vymezením spojitého ÚSES** na lokální úrovni. ÚP zamezuje srůstání sídel, rozvoj sídla Bělušice je navržen tak, že **nedochází k propojení tohoto sídla s dalšími sídly**. Migrační prostupnost území obce pro člověka je zajišťována **stabilizací stávající cestní sítě** ve volné krajině a přípustným doplňováním nových polních cest v plochách zemědělských a lesních cest v plochách lesa.

(21) *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) 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 pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobily pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP se požadavek netýká, obec Bělušice se nenachází v žádné rozvojové či specifické oblasti, ani rozvojové ose vymezené v PÚR ČR.

(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).*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Vzhledem k velikosti obce Bělušice a její poloze u ní nebyl identifikován významný potenciál pro rozvoj cestovního ruchu. ÚP Bělušice nicméně stanoví podmínky pro provozování extenzivních forem cestovního ruchu na území obce typu cyklistika či pěší turistika. ÚP Bělušice **stabilizuje stávající cestní síť** ve volné krajině a připouští její doplňování novými polními cestami v plochách zemědělských a lesními cestami v plochách lesa. Na území obce připouští umístění staveb (popř. stavebních úprav) pro ubytování vyššího standardu s kapacitou do 10 lůžek. Tento limit odpovídá velikosti obce, jejímu venkovskému charakteru a snaze eliminovat riziko rozsáhlejších zaměstnaneckých ubytoven.

(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. 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).*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

Pro ÚP Bělušice je požadavek irelevantní. Na území obce není umístován žádný záměr dopravní či technické infrastruktury, který by mohl ohrozit prostupnost volné krajiny. Navržený vodovodní řad v rámci vymezeného koridoru X 10 bude uložen pod zemí, v nezámrazné hloubce, nevytvoří proto žádnou bariéru prostupnosti krajiny.

(24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, 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).*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Na území obce nebyl identifikován **žádný záměr na umístění významné dopravní infrastruktury**, ÚP Bělušice žádný takový záměr tudíž nezpracovává. ÚP Bělušice **chrání stávající síť krajských silnic III/3279 a III/3222** nacházejících se na území obce jejich stabilizací v plochách dopravní infrastruktury silniční. ÚP Bělušice vymezuje dílčí záměr na zlepšení stavu dopravní infrastruktury na území obce, a to rozšíření dopravního a veřejně přístupného prostoru silnice III/3279 za účelem **vybudování oboustranného chodníku, resp. stezky pro chodce a cyklisty**. Momentálně je pěší či cyklistický pohyb po této silnici nebezpečný, neboť se odehrává přímo na silničním tělese. Vzhledem k tomu, že jde o krajskou silnici III. třídy a tento její úsek zároveň slouží k propojení centrálního sídla Bělušic a doposud odděleného sídla Na dolejšku, je vybudování chodníku pro pěší a cyklisty důvodné.

(24a) *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. 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.*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Řešení ÚP Bělušice vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití tak, aby nedocházelo ke konfliktním vztahům mezi jednotlivými typy zástavby. Regulace ploch pro výrobu drobnou a řemeslnou a výrobu zemědělskou, které se nacházejí v blízkosti ploch pro bydlení, je nastavena tak, že činnosti v těchto plochách nemohou ohrozit podmínky pro bydlení v sousedních plochách.

(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 minimalizovat rozsah případných škod. 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 s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.*

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. ÚP navrhuje soubor opatření zvyšující ekologickou stabilitu převážně zemědělsky využívané krajiny ve východní části území obce. Především jsou **navrženy prvky ÚSES** a stabilizována cestní síť, v rámci které je možné doplnit doprovodnou zeleň. **V současnosti je ekologická stabilita území východně od sídla Bělušice velmi nízká.** Zemědělské plochy jsou téměř nečleněny, sestávají z rozsáhlých lánů převážně oraných polí, disponují jen malým podílem ekologicky stabilních prvků typu remízů, mezí, či cest s vegetačním doprovodem. **Tento stav je nežádoucí a pro zemědělské hospodaření na těchto plochách neudržitelný.** Pro posílení ekologické stability krajiny je připuštěno doplnit zemědělské plochy předmětnými přírodními prvky. Ty poskytují životní prostor pro volně žijící živočichy, umožňují rozvoj biologické rozmanitosti u rostlin, napomáhají zadržet vodu v krajině a chrání zemědělskou půdu před erozí.

(26) *Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat 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.*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. ÚP nevymezuje v záplavovém území žádné zastavitelné plochy, záplavové území se na území obce Bělušice nevyskytuje.

(27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou*

přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě 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.

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Na území obce nebyl identifikován **žádný záměr na umístění nové dopravní infrastruktury**, ÚP Bělušice žádný takový záměr tudíž nezpracovává. ÚP Bělušice **chrání stávající síť krajských silnic III/3279 a III/3222** nacházejících se na území obce jejich stabilizací v plochách dopravní infrastruktury. Tím zajišťuje napojení obce na území sousedních obcí a spádová centra dojížděky.

(28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. V měřítku širších vztahů byla zohledněna pozice obce v sídelní struktuře jakožto obce nacházející se v **širším zázemí města Kolína**, dojezdová doba z Bělušic do Kolína je cca 20 min. Na poměry České tabule obec Bělušice disponuje celkem příjemným a kvalitním krajinným zázemím, obec je silnicemi III. třídy solidně napojena na okolní větší města (Týnec nad Labem, Kolín) i na dálnici D11. Obec tak vykazuje určitý rozvojový potenciál, co se týče rozvoje obytné funkce, byť nijak zásadně dynamický. Na základě tohoto komplexního vyhodnocení byl proveden návrh urbanistické koncepce pro budoucí rozvoj obce.

Za účelem zajištění kvality života v obci a posílení sociální soudržnosti ÚP Bělušice **stabilizuje a chrání existující areály veřejného občanského vybavení** (obecní úřad, restaurace se společenským sálem, sportovní areál). Pro jejich plošnou regulaci jsou využity regulativy explicitně zaměřené na občanské vybavení veřejné, resp. na stavby a zařízení pro sport. Tím je zamezeno jejich konverzi na jinou funkci. Dále je v ÚP Bělušice navržena nová zastavitelná plocha pro umístění obecního hřbitova (plocha Z 15). ÚP Bělušice taktéž zajišťuje podmínky pro ochranu a rozvoj **spojité struktury veřejných prostranství** vytvářející systém vzájemně provázaných a hierarchizovaných prvků. Tyto prvky zajišťují prostupnost území a dle svého postavení v systému i další funkce spojené s komunitním životem obyvatel sídla.

Při návrhu zastavitelných ploch byla vyhodnocena kapacita existující infrastruktury a návrh tuto kapacitu nepřekročil. U systémů technické infrastruktury nově navržených (vodovod, kanalizace) bylo jejich řešení koncipováno s ohledem na plánovaný rozvoj obce. Vyhodnocení potřeby rozvoje jednotlivých funkčních složek v území (především bydlení) je vztaženo k roku 2039 jako návrhovému horizontu nového ÚP (obvykle 15–20 let).

(29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů 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.*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP se požadavek netýká. Území obce je obslouženo pouze veřejnou autobusovou dopravou, autobusové zastávky jsou v ÚP stabilizovány jako součást ploch dopravní infrastruktury silniční. Návaznosti na jiné systémy veřejné dopravy z důvodu absence těchto jiných systémů nebylo možné řešit.

(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.*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Při návrhu zastavitelných ploch byla vyhodnocena kapacita existující technické infrastruktury a návrh tuto kapacitu nepřekročil. U systémů technické infrastruktury nově navržených (vodovod, kanalizace) bylo jejich řešení koncipováno s ohledem na plánovaný rozvoj obce. Vyhodnocení potřeby rozvoje jednotlivých funkčních složek v území (především bydlení) je vztaženo k roku 2039 jako návrhovému horizontu nového ÚP (obvykle 15–20 let).

- (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.*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. V rámci obecných podmínek zásobování území elektrickou energií v ustanoveních § D33 a § D34 umožněno umístování zařízení na využití solární a větrné energie. Tyto podmínky jsou upřesněny tak, aby umístění těchto zařízení nevyvolávalo střety s jinými hodnotami v území, typicky urbanistickými a architektonickými hodnotami, ochranou krajinného rázu či s ochranou ZPF. Podmínky otevírají možnost decentralizovanému zásobování elektrickou energií a posílení energetické soběstačnosti obce.

- (32) *Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Nejvýznamnější plocha pro opětovné využití brownfieldu byla vymezena v **areálu bývalého zemědělského statku** při silnici III/3279 (stabilizovaná plocha VZ). Jeho revitalizace může posílit ekonomickou základnu obce. V areálu ÚP Bělušice připouští rozvoj intenzivnějších forem ekonomických činností, nejen zemědělského charakteru, ale pro zvýšení šance na revitalizaci areálu byl připuštěn širší výčet činností spadajících do režimu drobné a řemeslné výroby. Přitom jsou stanoveny požadavky na to, aby zástavba v ploše nenarušila urbanistickou strukturu obce.

B.1.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Obec Bělušice se nenachází v žádné rozvojové oblasti vymezené v PÚR ČR.

B.1.3. Specifické oblasti

Obec Bělušice se nenachází v žádné specifické oblasti vymezené v PÚR ČR.

B.1.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Na území obce Bělušice nejsou PÚR ČR vymezeny žádné koridory ani plochy dopravní infrastruktury.

B.1.5. Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Na území obce Bělušice nejsou PÚR ČR vymezeny žádné koridory ani plochy technické infrastruktury, či související záměry.

B.1.6. Další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední orgány státní správy a pro územní plánování

Území obce Bělušice se netýká žádný další úkol pro územní plánování.

B.2. Vyhodnocení souladu Územního plánu Bělušice s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR Středočeského kraje)

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro správní území obce Bělušice jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR SČK), vydané usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4–20/2011/ZK dne 19. 12. 2011.

Usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 1. aktualizace ZÚR SČK. Předmětem 1. aktualizace ZÚR SČK bylo řešení dálnice D3 (Praha – České Budějovice) a souvisejících staveb na území Středočeského kraje. Řešení 1. aktualizace ZÚR SČK se netýká území obce Bělušice.

Dne 26. 4. 2018 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace ZÚR SČK. Obsahem 2. aktualizace ZÚR SČK jsou následující záměry:

- silniční okruh kolem Prahy (SOKP) v severozápadním a severovýchodním sektoru,
- koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka,

- koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice,
- plocha rozvoje letiště Praha – Ruzyně,
- doplnění mimoúrovňové křižovatky (MÚK) Odolena Voda na dálnici D8.

Žádný z uvedených záměrů se netýká území obce Bělušice.

Ze ZÚR SČK ve znění 1. a 2. aktualizace vyplývají pro řešení ÚP Bělušice následující požadavky (*uvedeny kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu ÚP Bělušice s požadavky ZÚR SČK je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem ZÚR SČK:

B.2.1. Stanovení priorit 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.*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Obec Bělušice před vydáním tohoto ÚP disponovala **Územním plánem sídelního útvaru Bělušice** z roku 1997. Tato územně plánovací dokumentace ztratila po více než 20 letech aktuálnost a vzhledem k přijetí nového Stavebního zákona účinného od 1. 1. 2007 přestala tato dokumentace odpovídat aktuálním legislativním požadavkům. Pokud by obec do konce roku 2022 nevydala nový územní plán, původní ÚPSÚ Bělušice by přestal platit a obec Bělušice by zůstala bez platné územně plánovací dokumentace.

V rámci zpracování ÚP Bělušice byly zohledněny všechny **tři pilíře udržitelného rozvoje území – ekonomický, sociální i přírodní**, a to následujícím způsobem:

Návrh rozvoje území obce Bělušice vychází z integrovaného přístupu eliminujícího nežádoucí dominanci některého ze systémů či některé ze složek území nad ostatními. Především se vycházelo z pozice obce v rámci sídelní struktury, která jí předurčuje **primárně k obytné funkci**. Řešení ÚP Bělušice se tak soustředilo na utváření podmínek pro bydlení a s tím související ochranu a rozvoj občanského vybavení a veřejných prostranství.

Vzhledem k přítomnosti **areálu bývalého zemědělského statku** při silnici III/3279 (stabilizovaná plocha VZ) bylo navrženo obnovení produkčních činností v tomto areálu. Jeho revitalizace může posílit ekonomickou základnu obce. V areálu ÚP Bělušice připouští rozvoj intenzivnějších forem ekonomických činností, nejen zemědělského charakteru, ale pro zvýšení šance na revitalizaci areálu bylo připuštěno širší spektrum činností spadajících do režimu drobné a řemeslné výroby. Přitom jsou stanoveny požadavky na to, aby zástavba v ploše nenarušila urbanistickou strukturu obce.

V nezastavěném území byla ochráněna zemědělská půda pro zemědělské hospodaření. ÚP posiluje i další funkce volné krajiny, především rekreační a ekologickou. Je stabilizována **cestní síť v krajině** a připuštěno její doplnění v rámci ploch lesních či zemědělských. Tím je zajištěno zvýšení atraktivity krajiny i pro rekreaci obyvatel obce, nikoliv pouze pro produkční funkce zemědělství. Zvláštní důraz je kladen na posilování **ekologické stability krajiny**. V současnosti je ekologická stabilita území východně od sídla Bělušice velmi nízká. Zemědělské plochy jsou téměř nečleněny, sestávají z rozsáhlých lánů převážně oraných polí, disponují jen malým podílem ekologicky stabilních prvků typu remízů, mezí, či cest s vegetačním doprovodem. Tento stav je nežádoucí a pro zemědělské hospodaření na těchto plochách neudržitelný. Pro posílení ekologické stability krajiny je připuštěno doplnit zemědělské plochy předmětnými přírodními prvky. Ty poskytují životní prostor pro volně žijící živočichy, umožňují rozvoj biologické rozmanitosti u rostlin, napomáhají zadržet vodu v krajině a chrání zemědělskou půdu před erozí.

(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).*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

Vyhodnocení souladu ÚP Bělušice s PÚR ČR je provedeno v kap. B1 výše. ↑

ÚP Bělušice vytváří podmínky pro možné naplnění významných strategických cílů a opatření relevantních pro území obce Bělušice, stanovených v Programu rozvoje územního obvodu Středočeského kraje 2014 – 2020:

K naplnění strategického cíle A.1 Zlepšování podmínek pro podnikání ve Středočeském kraji, zvýšení konkurenceschopnosti podnikatelských subjektů a strategického cíle A.3 Zvyšování zaměstnanosti a zlepšení podmínek na trhu práce přispívá ÚP Bělušice návrhem řešení obsahujícího především vymezení plochy pro opětovné oživení **areálu bývalého zemědělského statku** při silnici III/3279 (stabilizovaná plocha VZ). Revitalizace tohoto areálu může posílit ekonomickou základnu obce. V bývalém zemědělském areálu připouští ÚP Bělušice rozvoj intenzivnějších forem

ekonomických činností, nejen zemědělského charakteru, ale pro zvýšení šance na revitalizaci areálu byl připuštěn širší výčet činností spadajících do režimu drobné a řemeslné výroby. Spolu s tím je připuštěno umístování nerušících ekonomických provozů i v plochách bydlení, které ve struktuře obce převažují.

K naplnění strategického cíle **B.1 zajištění kvalitní sítě dopravní a technické infrastruktury** a strategického cíle **B.2 Zlepšení dopravní obslužnosti kraje** přispívá ÚP stabilizací sítě krajských silnic nacházejících se na území obce, které kapacitně i kvalitativně odpovídají potřebám obce. Na území obce jinak nebyl identifikován žádný záměr na umístění významné dopravní infrastruktury, ÚP Bělušice žádný takový záměr tudíž nezpracovává.

Co se týče technické infrastruktury, v obci v současnosti chybí dva klíčové systémy, a to vodovod a splašková kanalizace. ÚP Bělušice na základě odborných projektových záměrů vodovodu a kanalizace připravil v území podmínky pro jejich realizaci, a to vymezením plochy pro obecní ČOV (Z 11) a koridoru pro napojovací vodovodní řad z obce Konárovice (X 01) a pro automatickou tlakovou stanici vodovodu (Z 12).

K naplnění strategického cíle **B.3 Podpora dostupnosti občanské vybavenosti v obcích. Vytváření podmínek pro stabilizaci a nárůst obyvatel** přispívá ÚP stabilizací stávajících areálů veřejného občanského vybavení (obecní úřad a restaurace se společenským sálem) a stabilizací sportovního areálu. Pro jejich plošnou regulaci jsou využity regulativy explicitně zaměřené na občanské vybavení veřejné, resp. sport, a tím je zamezeno jejich konverzi na jinou funkci. Na území menších obcí není vhodné obecnou regulací umožnit vysokou flexibilitu využití území, naopak je třeba volit spíše konzervativní regulaci schopnou ochránit jednotlivé objekty občanského vybavení v daných plochách. Tyto objekty jsou ostatně často vymezeny i jako civilizační hodnoty území a jejich nahrazování jinými druhy vybavenosti je tak v zásadě nevhodné. Dále je v ÚP Bělušice navržena nová zastavitelná plocha pro umístění obecního hřbitova (plocha Z 15).

K naplnění strategického cíle **B.4. Zajištění rovnoměrného a udržitelného rozvoje Středočeského kraje** přispívá ÚP řešením podrobně popsáním ve vyhodnocení priority 01 ZÚR SČK výše. ↑

K naplnění strategického cíle **D.1 Zlepšování podmínek pro bydlení a zaměstnání v malých obcích. Dopravní dostupnost a občanská vybavenost malých obcí** přispívá ÚP řešením popsáním ve vyhodnocení strategických cílů A.1 a B.3 výše. ↑

K naplnění strategického cíle **E.1 Péče a ochrana jednotlivých složek životního prostředí** přispívá ÚP zejména ochranou zemědělské půdy pro zemědělské hospodaření. ÚP posiluje i další funkce volné krajiny, především rekreační a ekologickou. Je stabilizována **cestní síť v krajině** a připuštěno její doplnění v rámci ploch lesních či zemědělských. Tím je zajištěno zvýšení atraktivity krajiny i pro rekreaci obyvatel obce, nikoliv pouze pro produkční funkce zemědělství. Zvláštní důraz je kladen na posilování **ekologické stability krajiny**. V současnosti je ekologická stabilita území východně od sídla Bělušice velmi nízká. Zemědělské plochy jsou téměř nečleněny, sestávají z rozsáhlých lánů převážně oraných polí, disponují jen malým podílem ekologicky stabilních prvků typu remízů, mezí, či cest s vegetačním doprovodem. Tento stav je nežádoucí a pro zemědělské hospodaření na těchto plochách neudržitelný. Pro posílení ekologické stability krajiny je připuštěno doplnit zemědělské plochy předmětnými přírodními prvky. Ty poskytují životní prostor pro volně žijící živočichy, umožňují rozvoj biologické rozmanitosti u rostlin, napomáhají zadržet vodu v krajině a chrání zemědělskou půdu před erozí.

(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;*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání a rozvíjí identifikované **přírodní hodnoty v území**. Především jde o **komplex lesa západně od sídla Bělušice**, ke kterému stanoví ÚP Bělušice režim směřující k posilování jeho ekologické stability. ÚP Bělušice zároveň vnímá význam lesních ploch jako rekreačního zázemí pro obyvatele obce. Stanoví tak požadavek na zachování sítě lesních cest. ÚP Bělušice nevymezuje žádné plochy, které by představovaly potenciální zábor lesa. Potenciální, plošně zanedbatelný, zábor lesa by mohl vyvolat koridor X 10 pro umístění vedení vodovodního řadu z obce Konárovice do Bělušic. Jako další významnou přírodní hodnotu identifikuje ÚP Bělušice **pás záhumenních zahrad, pastvin a sadů** obklopující sídlo Bělušice, který zástavbu obce odděluje od okolních zemědělských ploch. Tato struktura sídla napomáhá jeho harmonickému začlenění do krajiny, kdy je sídlo na horizontu utopeno v zeleni okolních zahrad a stavby tak nepůsobí při přiblížování se k sídlu násilně, jako uměle vytvořená hradba. Tento pás je v ÚP Bělušice chráněn a rozvíjen. ÚP Bělušice vymezuje na území obce **ÚSES jakožto základní kostru přírodních ploch**, která by měla zvýšit ekologickou stabilitu převážně zemědělsky využívaného území obce. Vzhledem k tomu, že prvků ÚSES je na území obce vymezeno minimum, ÚP Bělušice doplňuje tuto základní ekologickou kostru území ještě o **vodní plochy a toky s vegetačním doprovodem**. Ty mohou být základem pro doplnění přírodních ploch v zemědělské krajině obce a tím pro posílení ekologické stability krajiny.

Za účelem ochrany **kulturních hodnot** ÚP Bělušice zohledňuje ve svém řešení přítomnost dvou staveb s vyšší historickou a kulturní hodnotou, a to **výklenkové kaple a památníku obětem I. světové války**. ÚP Bělušice stanoví požadavek ochrany těchto staveb včetně ochrany veřejných prostranství navazujících na tyto stavby, tak aby byla zajištěna jejich veřejná přístupnost. Za účelem ochrany **charakteru tradiční venkovské zástavby v sídle Bělušice** byly v ÚP Bělušice stanoveny specifické prostorové regulativy pro plochy bydlení a smíšené obytné. Tyto prostorové regulativy opisují hodnotné znaky předmětné urbanistické struktury (umístění staveb podél obslužných komunikací, nezastavěná zahrada v zadní části pozemku, jednopodlažní objekty s podkrovím pod šikmou střechou).

Za účelem ochrany **civilizačních hodnot** ÚP Bělušice **stabilizuje a chrání existující areály veřejného občanského vybavení** (obecní úřad, restaurace se společenským sálem, sportovní areál). Pro jejich plošnou regulaci jsou využity regulativy explicitně zaměřené na občanské vybavení veřejné, resp. na stavby a zařízení pro sport. Tím je zamezeno jejich konverzi na jinou funkci. ÚP Bělušice taktéž zajišťuje podmínky pro ochranu a rozvoj **spojité struktury veřejných prostranství** vytvářející systém vzájemně provázaných a hierarchizovaných prvků. Tyto prvky zajišťují prostupnost území a dle svého postavení v systému i další funkce spojené s komunitním životem obyvatel sídla.

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;

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Za účelem ochrany **charakteru tradiční venkovské zástavby v sídle Bělušice** byly v ÚP Bělušice stanoveny specifické prostorové regulativy pro plochy bydlení a smíšené obytné. Tyto prostorové regulativy opisují hodnotné znaky předmětné urbanistické struktury. Jejím typickým rysem je umístění staveb podél obslužných komunikací, zpravidla jsou domy k ulici orientovány štítem. Za domem tak zůstává prostor pro zahradu. Tím je dosaženo struktury, kdy jsou domy obaleny záhumenním pásem zahrad, zástavba je tak „utopena“ ve vzrostlé zeleni. Tímto způsobem je docíleno i harmonického obrazu sídla v krajině uplatňujícího se z dálkových pohledů. Hmota staveb je utlumená na jednopodlažní objekty s podkrovím, obec Bělušice nevykazuje takový rozvojový potenciál, který by jí předurčoval k zahuštění výstavby umístěním vícepodlažních objektů. Je připuštěno zahuštění v podobě rozvoje rostlé a kompaktnější struktury, kdy stavby rodinných domů vytváří soubory se svými doplňkovými hospodářskými stavbami, obdobně jako u historických venkovských usedlostí. Celkově je charakter zástavby v plochách pro bydlení a smíšených obytných určen požadavkem na dodržení venkovského charakteru zástavby, přičemž tento pojem je podrobně definován v kap. 0 závazné části ÚP Bělušice.

Zájem na tom ochránit předmětný charakter tradiční venkovské zástavby vyplývá ze zájmu o zachování genia loci sídla, zachování paměti místa, a především zajištění harmonických vztahů mezi původní a novou zástavbou. Všechny tyto kvality jsou v území každé obce, kde jsou zachovány, **kvalitami zcela nezastupitelnými**. Obec Bělušice nevykazuje tak dynamický rozvojový potenciál, aby bylo vhodné připustit razantnější proměnu její urbanistické struktury. Naopak, i nadále je směřováno k ochraně charakteru sídla jakožto drobného venkovského sídla v zemědělské krajině.

d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje, podrobné vyhodnocení je provedeno v příslušné kapitole B.2.6↓ tohoto odůvodnění.

e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. ÚP vytváří podmínky pro **koncentrovaný rozvoj nové zástavby**, ve vazbě na stabilizované zastavěné území sídla Bělušice tak, aby docházelo k co možná nejmenším záborům zemědělského půdního fondu, jako jednoho z klíčových přírodních zdrojů území obce. Větší rozsah zastavitelných ploch je dán záměrem na udržení dosavadní urbanistické struktury vyznačující se domem umístěným v přední části pozemku u obslužné komunikace a rozsáhlejší nezastavěnou zahradou za domem vytvářející pár záhumenních zahrad okolo sídla.

ÚP nenavrhuje žádnou těžbu nerostných surovin, žádný takový záměr nebyl na území obce identifikován.

(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;

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. ÚP Bělušice vychází z postavení obce Bělušice v rámci struktury osídlení v širším měřítku. Obec Bělušice leží v **širším zázemí města Kolína**, dojezdová doba z Bělušic do Kolína je cca 20 min. Na poměry České tabule obec Bělušice disponuje celkem příjemným a kvalitním krajinným zázemím, obec je silnicemi III. třídy solidně napojena na okolní větší města (Týnec nad Labem, Kolín) i na dálnici D11. Obec tak vykazuje určitý rozvojový potenciál, byť nijak zásadně dynamický. Vedle mírného potenciálu pro migraci nových obyvatel do obce je žádoucí poskytnout na území obce především plochy pro výstavbu domů potomků místních obyvatel, kteří se rozhodnou v rodné obci usadit.

Bělušice **stabilizuje a chrání existující areály veřejného občanského vybavení** (obecní úřad, restaurace se společenským sálem, sportovní areál). Pro jejich plošnou regulaci jsou využity regulativy explicitně zaměřené na občanské vybavení veřejné, resp. na stavby a zařízení pro sport. Tím je zamezeno jejich konverzi na jinou funkci. ÚP Bělušice taktéž zajišťuje podmínky pro ochranu a rozvoj **spojité struktury veřejných prostranství** vytvářející systém vzájemně provázaných a hierarchizovaných prvků. Tyto prvky zajišťují prostupnost území a dle svého postavení v systému i další funkce spojené s komunitním životem obyvatel sídla.

- 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;*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Nejvýznamnější plocha pro opětovné využití brownfieldu byla vymezena v **areálu bývalého zemědělského statku** při silnici III/3279 (stabilizovaná plocha VZ). Jeho revitalizace může posílit ekonomickou základnu obce. V bývalém zemědělském areálu připouští ÚP Bělušice rozvoj intenzivnějších forem ekonomických činností, nejen zemědělského charakteru, ale pro zvýšení šance na revitalizaci areálu bylo připuštěno širší spektrum činností spadajících do režimu drobné a řemeslné výroby. Přitom jsou stanoveny požadavky na to, aby zástavba v ploše nenarušila urbanistickou strukturu obce.

- 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,*
 - rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,*
 - krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Vzhledem k velikosti obce Bělušice a její poloze u ní nebyl identifikován významný potenciál pro rozvoj cestovního ruchu. ÚP Bělušice nicméně stanoví podmínky pro provozování extenzivních forem cestovního ruchu na území obce typu cyklistika či pěší turistika. ÚP Bělušice **stabilizuje stávající cestní síť** ve volné krajině a připouští její doplňování novými polními cestami v plochách zemědělských a lesními cestami v plochách lesa. Na území obce připouští umístění staveb (popř. stavebních úprav) pro ubytování vyššího standardu s kapacitou do 10 lůžek. Tento limit odpovídá velikosti obce, jejímu venkovskému charakteru a snaze eliminovat riziko rozsáhlejších zaměstnaneckých ubytoven.

- d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

Pro ÚP Bělušice je požadavek irelevantní. Vzhledem k velikosti obce je zajišťování konkrétních podmínek pro takto specifické činnosti, aniž by byl na území obce identifikován jednoznačný záměr, nesmyslné.

- 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;*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. **V současnosti je ekologická stabilita území východně od sídla Bělušice velmi nízká.** Zemědělské plochy jsou téměř nečleněny, sestávají z rozsáhlých lánů převážně oraných polí, disponují jen malým podílem ekologicky stabilních prvků typu remízů, mezí, či cest s vegetačním doprovodem. **Tento stav je nežádoucí a pro zemědělské hospodaření na těchto plochách neudržitelný.** Pro posílení ekologické stability krajiny jsou v ÚP Bělušice nastaveny podmínky umožňující doplnění zemědělských ploch o předmětné přírodní prvky. Ty poskytují životní prostor pro volně

žijící živočichy, umožňují rozvoj biologické rozmanitosti u rostlin, napomáhají zadržet vodu v krajině a chrání zemědělskou půdu před erozí.

f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Les je významným krajinným prvkem chráněným ze zákona. Jde o krajinnou vrstvu s významnými přírodními hodnotami, které lze způsobem hospodaření v lese posilovat i oslabovat. Pravidla stanovená v ÚP Bělušice směřují k **posilování ekologické stability v lesních plochách**. ÚP Bělušice zároveň vnímá význam lesních ploch jako rekreačního zázemí pro obyvatele obce. Pro rekreační využití lesa je důležité zachovat síť lesních cest.

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.

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. ÚP stabilizuje síť krajských silnic nacházejících se na území obce, které kapacitně i kvalitativně odpovídají potřebám obce. Na území obce jinak nebyl identifikován žádný záměr na umístění významné dopravní infrastruktury, ÚP Bělušice žádný takový záměr tudíž nezpracovává.

Co se týče technické infrastruktury, v obci v současnosti chybí dva klíčové systémy, a to vodovod a kanalizace. ÚP Bělušice na základě odborných projektových záměrů vodovodu a kanalizace připravil v území podmínky pro jejich realizaci.

B.2.2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Obec Bělušice se nenachází v žádné rozvojové oblasti či ose vymezené v PÚR ČR a zpřesněné v ZÚR SČK. Obec Bělušice se nenachází ani v žádné rozvojové oblasti či ose krajského významu.

B.2.3. Zpřesnění specifické oblasti vymezené v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu.

Obec Bělušice není součástí žádné specifické oblasti vymezené v PÚR ČR a zpřesněné v ZÚR SČK, ani žádné další specifické oblasti nadmístního významu vymezené v ZÚR SČK.

B.2.4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Plochy a koridory dopravy a technické infrastruktury

Na území obce Bělušice není v ZÚR SČK ani PÚR ČR vymezená žádná plocha ani koridor republikového či nadmístního významu pro dopravní či technickou infrastrukturu.

Plochy a koridory nadregionálního a regionálního ÚSES

Na území obce Bělušice se nenacházejí žádné prvky nadregionálního či regionálního ÚSES vymezené v ZÚR SČK.

B.2.5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

Přírodní hodnoty území kraje

Na území obce Bělušice se nachází následující přírodní hodnoty vymezené v ustanovení (197) ZÚR SČK:

- nevyužívané výhradní ložisko s chráněným ložiskovým územím;
- skladebné části ÚSES.

(198) *ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:*

a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;

- b) *chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.);*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Do západního cípu území obce, v plochách lesa, zasahuje na území obce Bělušice **chráněné ložiskové území Týnec nad Labem – štěrkopísky (ID 01410001)**. Jde o dosud netežené výhradní ložisko. V celém dotčeném území jsou vymezeny v ÚP Bělušice lesní plochy prakticky vylučující jakoukoliv stavební aktivitu. Tím je zajištěna ochrana tohoto ložiska do budoucna.

ÚP Bělušice vymezuje na území obce **ÚSES jakožto základní kostru přírodních ploch**, která by měla zvýšit ekologickou stabilitu převážně zemědělsky využívaného území obce. Za tímto účelem jsou vymezeny plochy změn v krajině K 01, K 02 a K 03 v ploše lokálního biokoridoru LBK 11 Od Bělušic. Tento biokoridor byl vymezen na základě podkladu poskytnutého MěÚ Kolín, konkrétně na základě Generelu ÚSES okresu Kolín (autor M. Kubový, 1992). V rámci zpracování ÚP Bělušice byly zjištěny návaznosti tohoto biokoridoru na řešení ÚSES na území sousedních obcí Býchory, Týnec nad Labem a Krakovany a na základě toho byl biokoridor vymezen podél bezejmenné vodoteče, křižující místní komunikaci na část obce Chrást a dále na sever směrem k zamokřené ploše na pozemku p. č. 995/20. Ta sousedí již s rozsáhlejším lesním komplexem kolem vrchu Homole.

Plochy změny v krajině NK – přírodní zeleň K 01, K 02 a K 03 jsou v ploše biokoridoru vymezeny z toho důvodu, že biokoridor momentálně prochází intenzivně zemědělsky obhospodařovanými plochami. Tento režim je pro zajištění ekologických funkcí naprosto nevhodný a pro funkčnost tohoto prvku ÚSES je nutné režim využití pozemků v tomto koridoru upravit. Ostatní prvky ÚSES na území obce se nacházejí na lesních pozemcích a jsou funkční.

- d) *při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu;*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Za účelem ochrany **charakteru tradiční venkovské zástavby v sídle Bělušice** byly v ÚP Bělušice stanoveny specifické prostorové regulativy pro plochy bydlení a smíšené obytné. Tyto prostorové regulativy opisují hodnotné znaky předmětné urbanistické struktury. Jejím typickým rysem je umístění staveb podél obslužných komunikací, zpravidla jsou domy k ulici orientovány štítem. Za domem tak zůstává prostor pro zahradu. Tím je dosaženo struktury, kdy jsou domy obaleny záhumenním pásem zahrad, zástavba je tak „utopena“ ve vzrostlé zeleni. Tímto způsobem je docíleno i harmonického obrazu sídla v krajině uplatňujícího se z dálkových pohledů.

- e) *výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s ochranou krajinného rázu. Při umisťování ostatních staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu tento vliv hodnotit studií krajinného rázu a negativní dopady eliminovat;*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. ÚP nepřipouští na území obce umisťování žádných výškových staveb. Možnost umístění větrných elektráren je omezena pouze na nižší typy konstrukcí, viz § D34 textu ÚP Bělušice.

- f) *vedení nových dopravních staveb ve volné krajině navrhovat přednostně mimo zvláště chráněná území, lokality soustavy NATURA 2000, mokřadní ekosystémy a v případě střetu posoudit vliv navrhovaných staveb a přijmout náležitá kompenzační a eliminační opatření;*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

Pro ÚP je požadavek irelevantní, ÚP Bělušice žádné nové dopravní stavby ve volné krajině nevymezuje.

- g) *ve zvláště chráněných a krajinářsky hodnotných územích podporovat rozvoj šetrných forem turismu, zamezit plošné výstavbě rekreačních objektů mimo zastavěná území a navrhnout rekreační využití vesnických sídel. Podporovat ekologicky únosné využití vodních toků k rekreační a sportovní plavbě a zabezpečit související zázemí (veřejná tábořiště, parkoviště apod.) s ohledem na ochranu přírody, podporovat rozvoj eko- a agroturistiky;*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. ÚP Bělušice stanoví podmínky pro provozování extenzivních forem cestovního ruchu na území obce typu cyklistika či pěší turistika. ÚP Bělušice z toho důvodu **stabilizuje stávající cestní síť** ve volné krajině a připouští její doplňování novými polními cestami v plochách zemědělských a lesními cestami v plochách lesa. Žádné plochy pro rekreační objekty ve volné krajině ÚP Bělušice nevymezuje.

- j) *při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Vymezení lokálního ÚSES v ÚP Bělušice respektuje a neomezuje přírodní zdroje na území obce, konkrétně **chráněné ložiskové území Týnec nad Labem – štěrkopísky (ID 01410001)**.

- k) *při řešení změn využití území a upřesňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na území přírodních hodnot. Optimální řešení ověřovat v rámci zpracování podrobné dokumentace a posuzované z hlediska vlivu na životní prostředí (EIA);*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

Pro ÚP je požadavek irelevantní, žádné nové dopravní stavby ve volné krajině nevymezuje. Jako jedinou liniovou stavbu v krajině ÚP Bělušice vymezuje koridor pro vodovodní přivaděč, který je standardně budován v podzemí a nemá tak negativní vliv na přírodní hodnoty.

- l) *řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability;*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Jako jedinou liniovou stavbu v krajině ÚP Bělušice vymezuje koridor pro vodovodní přivaděč, který však bude umístěn pod zemí, v nezámrně hloubce a nemá tak negativní vliv na funkci ÚSES, když v jednom bodě kříží lokální biokoridor.

- m) *chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodně blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. V ustanovení § E05 jsou stanoveny požadavky na zajištění volně přístupného pruhu území v šíři minimálně 6 m v návaznosti na hranice vodních ploch a toků. Jeho účelem je zlepšení ekologické stability břehových porostů vodních toků a umožnění jejich správy a údržby. Tento pás nebude tvořen plochami zemědělskými (NZ) a nebude intenzivně zemědělsky obhospodařován, zejména nebude orán.

Kulturní hodnoty území kraje

Na území obce Bělušice se nenachází žádné kulturní hodnoty území kraje vymezené v ustanovení (199) ZÚR SČK.

Civilizační hodnoty území kraje

Na území obce Bělušice se nenachází žádné civilizační hodnoty území kraje vymezené v ustanovení (202) ZÚR SČK.

B.2.6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

ZÚR SČK ve výkresu I.3 *Oblasti se shodným krajinným typem* vymezují na území obce Bělušice oblast krajinného typu N13: krajina relativně vyvážená.

- (206) *ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:*

- a) *chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Řešení krajiny v ÚP Bělušice respektuje současný stav krajiny na území obce. Lesní pozemky jsou vymezeny jako stabilizované plochy lesní (NL), není navržen žádný zábor lesa s výjimkou zcela okrajového zásahu koridoru X 01 pro podzemní vedení vodovodního řádu do ploch lesa. V plochách zemědělských, které převažují především ve východní části území obce jsou tyto plochy respektovány a zařazeny do ploch určených primárně pro zemědělskou produkci. V současnosti je ekologická stabilita těchto zemědělských ploch nicméně velmi nízká. Zemědělské plochy jsou téměř nečleněny, sestávají z rozsáhlých lánů převážně oraných polí, disponují jen malým podílem ekologicky stabilních prvků typu remízů, mezí, či cest s vegetačním doprovodem. **Tento stav je nežádoucí a pro zemědělské hospodaření na těchto plochách neudržitelný.** Pro posílení ekologické stability krajiny jsou v ÚP Bělušice nastaveny podmínky umožňující doplnění zemědělských ploch o předmětné přírodní prvky. Ty poskytují životní prostor pro volně žijící živočichy, umožňují rozvoj biologické rozmanitosti u rostlin, napomáhají zadržet vodu v krajině a chrání zemědělskou půdu před erozí.

Jako další významnou krajinářskou hodnotu identifikuje ÚP Bělušice **pás záhumenních zahrad, pastvin a sadů** obklopující sídlo Bělušice, který zástavbu obce odděluje od okolních zemědělských ploch. Tato struktura sídla napomáhá

jeho harmonickému začlenění do krajiny, kdy je sídlo na horizontu utopeno v zeleni okolních zahrad a stavby tak nepůsobí při přibližování se k sídlu násilně, jako uměle vytvořená hradba. Tento pás je v ÚP Bělušice chráněn a rozvíjen.

b) rozvíjet retenční schopnost krajiny;

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Viz bod a) výše a popis režimu v zemědělských plochách.

c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

Pro ÚP je požadavek irelevantní, předmětné části krajiny se na území obce nevyskytují.

d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Nejvýznamnější plocha pro opětovné využití brownfieldu byla vymezena v **areálu bývalého zemědělského statku** při silnici III/3279 (stabilizovaná plocha VZ). Jeho revitalizace může posílit ekonomickou základnu obce. ÚP Bělušice v bývalém zemědělském areálu připouští rozvoj intenzivnějších forem ekonomických činností, nejen zemědělského charakteru, ale pro zvýšení šance na revitalizaci areálu byl připuštěn širší výčet činností spadajících do režimu drobné a řemeslné výroby. Přitom jsou stanoveny požadavky na to, aby zástavba v ploše nenarušila urbanistickou strukturu obce.

e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Vzhledem k velikosti obce Bělušice a její poloze u ní nebyl identifikován významný potenciál pro rozvoj cestovního ruchu. ÚP Bělušice nicméně stanoví podmínky pro provozování extenzivních forem cestovního ruchu na území obce typu cyklistika či pěší turistika. ÚP Bělušice **stabilizuje stávající cestní síť** ve volné krajině a připouští její doplňování novými polními cestami v plochách zemědělských a lesními cestami v plochách lesa. Na území obce nejsou vymezeny žádné nové chatové osady.

f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Za účelem ochrany **charakteru tradiční venkovské zástavby v sídle Bělušice** byly v ÚP Bělušice stanoveny specifické prostorové regulativy pro plochy bydlení a smíšené obytné. Tyto prostorové regulativy opisují hodnotné znaky předmětné urbanistické struktury (umístění staveb podél obslužných komunikací, nezastavěná zahrada v zadní části pozemku, jednopodlažní objekty s podkrovím pod šikmou střechou).

g) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umísťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu;

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. ÚP prostřednictvím stanovení maximální výšky zástavby vylučuje na území obce Bělušice umístění nevhodných výškových dominant. Možnost umístění větrných elektráren je omezena pouze na nižší typy konstrukcí, viz § D34 textu ÚP Bělušice.

h) při umísťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Riziko umístění velkoobjemových staveb narušujících krajinný ráz je nejvyšší v ploše vymezené pro opětovné využití brownfieldu – **areálu bývalého zemědělského statku** při silnici III/3279 (stabilizovaná plocha VZ). Jeho revitalizace může posílit ekonomickou základnu obce. ÚP Bělušice v bývalém zemědělském areálu připouští rozvoj intenzivnějších forem ekonomických činností, nejen zemědělského charakteru, ale pro zvýšení šance na revitalizaci

areálu byl připuštěn širší výčet činností spadajících do režimu drobné a řemeslné výroby. Přitom jsou ovšem stanoveny požadavky na to, aby zástavba v ploše nenarušila urbanistickou strukturu obce.

(207) ZÚR stanovují pro územní plánování:

- a) upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. ZÚR SČK zahrnují správní území obce Bělušice do oblasti krajinného typu N13: krajina relativně vyvážená. Vyhodnocení naplnění z toho plynoucích požadavků je provedeno v následujícím odstavci ↓.

Krajina relativně vyvážená (N)

(218) ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

- a) relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;
- b) nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.

(219) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
- b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavky splňuje. Řešení krajiny v ÚP Bělušice vychází ze stávajícího prostorového vztahu, kdy se zastavěné území obce nachází na **rozhraní lesního komplexu a souvislých zemědělských ploch**. Rozvoj zástavby navržený v ÚP Bělušice nezasahuje do předmětných dvou krajinných vrstev, neproniká do nich návrhem odloučených sídel či výběžků zástavby. Zábory lesa plochami změn nejsou navrženy žádné, pouze koridor X 10 pro podzemní vedení vodovodního řádu zcela okrajově zasahuje do okraje lesních pozemků. Zábory zemědělské půdy jsou navrženy v souladu s historicky rostlou urbanistickou strukturou sídla Bělušice, podél hlavních dopravních os.

Co se týče zemědělských ploch na území obce, **v současnosti je jejich ekologická stabilita velmi nízká**. Zemědělské plochy jsou téměř nečleněny, sestávají z rozsáhlých lánů převážně oraných polí, disponují jen malým podílem ekologicky stabilních prvků typu remízů, mezí, či cest s vegetačním doprovodem. **Tento stav je nežádoucí a pro zemědělské hospodaření na těchto plochách neudržitelný**. Pro posílení ekologické stability krajiny jsou v ÚP Bělušice nastaveny podmínky umožňující doplnění zemědělských ploch o předmětné přírodní prvky. Ty poskytují životní prostor pro volně žijící živočichy, umožňují rozvoj biologické rozmanitosti u rostlin, napomáhají zadržet vodu v krajině a chrání zemědělskou půdu před erozí.

Koridorové vazby v krajině

Na území obce Bělušice není v ZÚR SČK vymezena žádná koridorová vazba v krajině.

B.2.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ZÚR SČK ve znění Aktualizace č. 1 a č. 2 nevymezují na území obce Bělušice žádné veřejně prospěšné stavby a opatření.

B.3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování (dle § 18 a § 19 Stavebního zákona), zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

B.3.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování stanovenými v § 18 Stavebního zákona

Ze Stavebního zákona vyplývají následující cíle územního plánování (*uvedeny vždy kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu ÚP Bělušice s každým jednotlivým cílem územního plánování je uveden vždy pod každým cílem:

(1) Cílem územního plánování je vytvářet 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 území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Obec Bělušice před vydáním tohoto ÚP disponovala **Územním plánem sídelního útvaru Bělušice** z roku 1997. Tato územně plánovací dokumentace ztratila po více než 20 letech aktuálnost a vzhledem k přijetí nového Stavebního zákona účinného od 1. 1. 2007 přestala tato dokumentace odpovídat aktuálním legislativním požadavkům. Pokud by obec do konce roku 2022 nevydala nový územní plán, původní ÚPSÚ Bělušice by přestal platit a obec Bělušice by zůstala bez platné územně plánovací dokumentace.

V rámci zpracování ÚP Bělušice byly zohledněny všechny **tři pilíře udržitelného rozvoje území – ekonomický, sociální i přírodní**, a to následujícím způsobem:

Návrh rozvoje území obce Bělušice vychází z integrovaného přístupu eliminujícího nežádoucí dominanci některého ze systémů či některé ze složek území nad ostatními. Především se vycházelo z pozice obce v rámci sídelní struktury, která jí předurčuje **primárně k obytné funkci**. Řešení ÚP Bělušice se tak soustředilo na uspořádání podmínek pro bydlení a s tím související ochranu a rozvoj občanského vybavení a veřejných prostranství.

Vzhledem k přítomnosti **areálu bývalého zemědělského statku** při silnici III/3279 (stabilizovaná plocha VZ) bylo navrženo obnovení produkčních činností v tomto areálu. Jeho revitalizace může posílit ekonomickou základnu obce. ÚP Bělušice v bývalém zemědělském přípojití rozvoj intenzivnějších forem ekonomických činností, nejen zemědělského charakteru, ale pro zvýšení šance na revitalizaci areálu byl připuštěn širší výčet činností spadajících do režimu drobné a řemeslné výroby. Přitom jsou stanoveny požadavky na to, aby zástavba v ploše nenarušila urbanistickou strukturu obce.

V nezastavěném území byla ochráněna zemědělská půda pro zemědělské hospodaření. ÚP posiluje i další funkce volné krajiny, především rekreační a ekologickou. Je stabilizována **cestní síť v krajině** a připuštěno její doplnění v rámci ploch lesních či zemědělských. Tím je zajištěno zvýšení atraktivity krajiny i pro rekreaci obyvatel obce, nikoliv pouze pro produkční funkce zemědělství. Zvláštní důraz je kladen na posilování **ekologické stability krajiny**. V současnosti je ekologická stabilita území východně od sídla Bělušice velmi nízká. Zemědělské plochy jsou téměř nečleněny, sestávají z rozsáhlých lánů převážně oraných polí, disponují jen malým podílem ekologicky stabilních prvků typu remízů, mezí, či cest s vegetačním doprovodem. Tento stav je nežádoucí a pro zemědělské hospodaření na těchto plochách neudržitelný. Pro posílení ekologické stability krajiny je připuštěno doplnit zemědělské plochy předmětnými přírodními prvky. Ty poskytují životní prostor pro volně žijící živočichy, umožňují rozvoj biologické rozmanitosti u rostlin, napomáhají zadržet vodu v krajině a chrání zemědělskou půdu před erozí.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Plošná regulace území obce byla provedena komplexně, při zvážení všech vzájemných vztahů mezi funkcemi vyskytujícími se v obci, popř. funkcemi, které se mohou v budoucnu na území obce rozvinout. V regulativech ploch byla vyvážena dostatečná **funkční flexibilita** umožňující přiměřeně rozmanité možnosti aktivit v jednotlivých plochách, zároveň byla **eliminována rizika vzniku možných střetů** jednotlivých funkcí v plochách i mezi plochami navzájem. Pečlivě byly vybalancovány podmínky hraničních funkcí, jako např. nerušící výroba či občanské vybavení v plochách pro bydlení apod. Existující střety byly eliminovány, např. navržením rozvoje záhumenního pásu zahrad, sadů a pastvin mezi obytnou zástavbou a okolními zemědělskými plochami.

Účelnosti navrženého řešení bylo dosaženo podrobným **vyhodnocením potenciálu rozvoje** v rámci zastavěného území a až následně návrhem nových zastavitelných ploch. Rozsah a kapacita nově vymezovaných zastavitelných ploch odpovídají reálné předpokládané potřebě v návrhovém období územního plánu, která se odvíjí především od potřeby nových rozvojových ploch pro bydlení s ohledem na predikovanou potřebu výstavby nových bytů a zároveň odpovídá kapacitám veřejné infrastruktury, a to kapacitám existujícím i nově navrhovaným (viz návrh splaškové kanalizace a veřejného vodovodu).

Všechny zastavitelné plochy jsou vymezovány v přímé návaznosti na stávající uliční síť a existující i navrhované sítě technické infrastruktury, a je dbáno na zajištění pěší dostupnosti občanského vybavení a veřejných prostranství ze všech ploch bydlení, a to stabilizací existujících ploch občanského vybavení a veřejných prostranství a vymezením ploch nových.

Potřebného souladu veřejných a soukromých zájmů je dosaženo návrhem rozvoje veřejné infrastruktury kapacitně a kvalitativně odpovídající nárokům na rozvoj zástavby především pro bydlení.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. V rámci zpracování návrhu ÚP byly prověřovány **všechny známé záměry na změny v území** a výstavbu soukromých fyzických i právnických osob i záměry obce Bělušice a v návrhu územního plánu byly koordinovány, zejména pak s ohledem a při respektování veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů a požadavků na ochranu veřejných zájmů vyplývajících z konkrétních požadavků uplatněných dotčenými orgány státní správy. Při zpracování návrhu ÚP se respektovalo **schválené zadání ÚP** zahrnující požadavky dotčených orgánů uplatněné v rámci projednání návrhu zadání ÚP Bělušice. Další koordinace soukromých a veřejných zájmů je předmětem procesu projednání návrhu územního plánu, procesu společného jednání a veřejného projednání.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. V rámci zpracování ÚP Bělušice byla zajištěna **ochrana přírodních, kulturních i civilizačních hodnot**, a to následujícím způsobem:

ÚP chrání a rozvíjí identifikované **přírodní hodnoty v území**. Především jde o **komplex lesa západně od sídla Bělušice**, ke kterému stanoví ÚP Bělušice režim směřující k posilování jeho ekologické stability. ÚP Bělušice zároveň vnímá význam lesních ploch jako rekreačního zázemí pro obyvatele obce. Stanoví tak požadavek na zachování sítě lesních cest. Jako další významnou přírodní hodnotu identifikuje ÚP Bělušice **pás záhumenních zahrad, pastvin a sadů** obklopující sídlo Bělušice, který zástavbu obce odděluje od okolních zemědělských ploch. Tato struktura sídla napomáhá jeho harmonickému začlenění do krajiny, kdy je sídlo na horizontu utopeno v zeleni okolních zahrad a stavby tak nepůsobí při přiblížování se k sídlu násilně, jako uměle vytvořená hradba. Tento pás je v ÚP Bělušice chráněn a rozvíjen. ÚP Bělušice vymezuje na území obce **ÚSES jakožto základní kostru přírodních ploch**, která by měla zvýšit ekologickou stabilitu převážně zemědělsky využívaného území obce. Vzhledem k tomu, že prvků ÚSES je na území obce minimum, ÚP Bělušice doplňuje tuto základní ekologickou kostru území ještě o **vodní plochy a toky s vegetačním doprovodem**. Ty mohou být základem pro doplnění přírodních ploch v zemědělské krajině obce a tím pro posílení ekologické stability krajiny.

Za účelem ochrany **kulturních hodnot** ÚP Bělušice zohledňuje ve svém řešení přítomnost dvou staveb s vyšší historickou a kulturní hodnotou, a to **výklenkové kaple a památníku obětem I. světové války**. ÚP Bělušice stanoví požadavek ochrany těchto staveb včetně ochrany veřejných prostranství navazujících na tyto stavby, tak aby byla zajištěna jejich veřejná přístupnost. Za účelem ochrany **charakteru tradiční venkovské zástavby v sídle Bělušice** byly v ÚP Bělušice stanoveny specifické prostorové regulativy pro plochy bydlení a smíšené obytné. Tyto prostorové regulativy opisují hodnotné znaky předmětné urbanistické struktury (umístění staveb podél obslužných komunikací, nezastavěná zahrada v zadní části pozemku, jednopodlažní objekty s podkrovím pod šikmou střechou).

Za účelem ochrany **civilizačních hodnot** ÚP Bělušice **stabilizuje a chrání existující areály veřejného občanského vybavení** (obecní úřad, restaurace se společenským sálem, sportovní areál). Pro jejich plošnou regulaci jsou využity regulativy explicitně zaměřené na občanské vybavení veřejné, resp. na stavby a zařízení pro sport. Tím je zamezeno jejich konverzi na jinou funkci. ÚP Bělušice taktéž zajišťuje podmínky pro ochranu a rozvoj **spojité struktury veřejných prostranství** vytvářející systém vzájemně provázaných a hierarchizovaných prvků. Tyto prvky zajišťují prostupnost území a dle svého postavení v systému i další funkce spojené s komunitním životem obyvatel sídla.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. ÚP stanovuje konkrétní podmínku týkající se výstavby v nezastavěném území, a to v ustanovení § E07. V této podmínce omezuje aplikaci ustanovení § 18 odst. 5 Stavebního zákona na podmínky plošné regulace a upřesňující podmínky pro plochy zařazené do ÚSES. Obě sady podmínek aplikaci ustanovení § 18 odst. 5 zužují, nikoliv

rozšiřují, tudíž respektují podmínky Stavebního zákona. V podmínkách jsou upřesněny obecné termíny použité v zákoně s ohledem na územní kontext obce Bělušice.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

Netýká se území obce Bělušice; nezastavitelné pozemky jsou v § 2 odst. 1 písm. e) Stavebního zákona definovány jako pozemky, které nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán.

B.3.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování stanovenými v § 19 Stavebního zákona

Ze Stavebního zákona vyplývají následující úkoly pro územní plánování (*uvedeny vždy kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu ÚP Bělušice s každým jednotlivým úkolem pro územní plánování je uveden vždy pod každým úkolem:

(1) Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Řešení územního plánu plně respektuje poznatky a závěry soustavného a komplexního posuzování stavu a vývoje území obce. ÚP je zpracován zejména na základě zjištění a posouzení stavu a vývoje území obce v rámci aktuálních ÚAP SO ORP Kolín a na základě průběžně prováděných terénních šetření a terénních průzkumů provedených zpracovatelem územního plánu. Aktuální stav a vývoj území je potom průběžně monitorován politickým vedením obce, závěry a zjištění jsou potom do ÚP implementovány prostřednictvím intenzivní součinnosti určeného zastupitele pro územní plán se zpracovatelem ÚP i s pořizovatelem ÚP. ÚP tak vytváří optimální podmínky pro ochranu a další rozvoj všech identifikovaných hodnot území obce.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. ÚP stanoví základní koncepci rozvoje území obce a koncepci ochrany a rozvoje jeho hodnot, které jsou poté zpřesněny a konkretizovány v rámci urbanistické koncepce a kompozice, zejména pak ve vymezení konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití, a v rámci koncepce veřejné infrastruktury či koncepce uspořádání krajiny. Je tak zajištěna ochrana všech identifikovaných hodnot území obce Bělušice.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. ÚP je navržen s ohledem na potřeby identifikované pro obvyklé návrhové období ÚP, tedy na období příštích cca 15–20 let, přičemž navrhovaná koncepce rozvoje území obce a urbanistická koncepce jsou stanoveny s cílem minimalizovat riziko nutnosti pořízení nového územního plánu v období kratším, než je návrhové období územního plánu. ÚP je zpracován na základě důkladných terénních průzkumů řešeného území a rešeršů a analýz širokého okruhu a spektra relevantních územně plánovacích i jiných koncepčních a strategických dokumentů, při plném respektování všech veřejných zájmů v území, a s přihlédnutím jednak k zájmům občanů, vlastníků pozemků a staveb, samosprávy obce Bělušice, tj. nalezením souladu zájmů veřejných a soukromých. Nedílnou součástí zpracování a pořízení ÚP Bělušice je koordinace jeho řešení s dotčenými orgány, kterým jednotlivé záměry kompetenčně odpovídají.

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

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Základní urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny stanovuje ÚP v rámci základní koncepce rozvoje území obce a v rámci urbanistické koncepce a kompozice. Podrobnější podmínky na umístování staveb, uspořádání a řešení staveb stanovuje ÚP prostřednictvím vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a zejména pak stanovením podmínek prostorového uspořádání ploch, a to konkrétně stanovením maximální výšky zástavby a stanovením struktury zástavby v plochách.

V rámci prostorové regulace jsou stanoveny podmínky vycházející ze stávajícího charakteru a struktury zástavby. Na základě vyhodnocení charakteru a struktury stávající zástavby byla vyhodnocena potřeba jejich ochrany, popř. jejich žádoucí přeměny. Jsou tak zohledněny především hodnoty **tradiční venkovské zástavby v sídle Bělušice**. Na základě jejich vyhodnocení byly v ÚP Bělušice stanoveny specifické prostorové regulativy pro plochy bydlení a smíšené obytné. Tyto prostorové regulativy opisují hodnotné znaky předmětné urbanistické struktury (umístění staveb podél obslužných komunikací, nezastavěná zahrada v zadní části pozemku, jednopodlažní objekty s podkrovím pod šikmou střechou).

- e) *stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Podmínky pro provedení změn v území jsou v ÚP stanoveny důsledně se zohledněním stávajícího charakteru území a s cílem ochrany identifikovaných hodnot území. **Pro každou plochu** v zastavěném území, plochu přestavby či zastavitelnou plochu, **je stanovena plošná a v případě potřeby i prostorová regulace**. Podrobnějším členěním jednotlivých typů ploch je dosaženo optimálního nastavení podmínek pro jednotlivé části území s odlišnou strukturou zástavby a odlišnou pozicí ve struktuře obce.

- f) *stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Při návrhu nových zastavitelných ploch nebylo přistoupeno k etapizaci. V obci v současnosti chybí dva klíčové systémy technické infrastruktury, a to vodovod a kanalizace. ÚP Bělušice na základě odborných projektových záměrů vodovodu a kanalizace vytvořil v území podmínky pro jejich realizaci. Jejich realizace ovšem nemusí být stanovena jako podmínka pro novou výstavbu. V takto malé obci je akceptovatelné, pokud se nároky na zásobování vodou a čištění odpadní vody řeší do doby vybudování obecních systémů u staveb individuálně (pokud se v navazujících řízeních prokáže, že jsou pro to v území vhodné podmínky).

- g) *vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. **V současnosti je ekologická stabilita území východně od sídla Bělušice velmi nízká.** Zemědělské plochy jsou téměř nečleněny, sestávají z rozsáhlých lánů převážně oraných polí, disponují jen malým podílem ekologicky stabilních prvků typu remízů, mezí, či cest s vegetačním doprovodem. **Tento stav je nežádoucí a pro zemědělské hospodaření na těchto plochách neudržitelný.** Pro posílení ekologické stability krajiny jsou v ÚP Bělušice nastaveny podmínky umožňující doplnění zemědělských ploch o předmětné přírodní prvky. Ty poskytují životní prostor pro volně žijící živočichy, umožňují rozvoj biologické rozmanitosti u rostlin, napomáhají zadržet vodu v krajině a chrání zemědělskou půdu před erozí.

- h) *vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. K posílení ekonomického pilíře přispívá ÚP Bělušice návrhem plochy pro opětovné využití brownfieldu – **areálu bývalého zemědělského statku** při silnici III/3279 (stabilizovaná plocha VZ). Jeho revitalizace může posílit ekonomickou základnu obce. ÚP Bělušice připouští v bývalém zemědělském areálu rozvoj intenzivnějších forem ekonomických činností, nejen zemědělského charakteru, ale pro zvýšení šance na revitalizaci areálu byl připuštěn širší výčet činností spadajících do režimu drobné a řemeslné výroby.

- i) *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,*

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. ÚP Bělušice vychází z postavení obce Bělušice v rámci struktury osídlení v širším měřítku. Obec Bělušice leží v **širším zázemí města Kolína**, dojezdová doba z Bělušic do Kolína je cca 20 min. Na poměry České tabule obec Bělušice disponuje celkem příjemným a kvalitním krajinným zázemím, obec je silnicemi III. třídy solidně napojena na okolní větší města (Týnec nad Labem, Kolín) i na dálnici D11. Obec tak vykazuje určitý rozvojový potenciál, především pro rozvoj bydlení, byť nijak zásadně dynamický. Vedle mírného potenciálu pro migraci nových obyvatel do obce je žádoucí poskytnout na území obce především plochy pro výstavbu domů potomků místních obyvatel, kteří se rozhodnou v rodné obci usadit.

Za účelem ochrany **civilizačních hodnot** ÚP Bělušice **stabilizuje a chrání existující areály veřejného občanského vybavení** (obecní úřad, restaurace se společenským sálem, sportovní areál). Pro jejich plošnou regulaci jsou využity

regulativy explicitně zaměřené na občanské vybavení veřejné, resp. na stavby a zařízení pro sport. Tím je zamezeno jejich konverzi na jinou funkci.

Vzhledem k velikosti obce Bělušice a její poloze u ní nebyl identifikován významný potenciál pro rozvoj cestovního ruchu. ÚP Bělušice nicméně stanoví podmínky pro provozování extenzivních forem cestovního ruchu na území obce typu cyklistika či pěší turistika. ÚP Bělušice **stabilizuje stávající cestní síť** ve volné krajině a připouští její doplňování novými polními cestami v plochách zemědělských a lesními cestami v plochách lesa. Na území obce připouští umístění staveb (popř. stavebních úprav) pro ubytování vyššího standardu s kapacitou do 10 lůžek. Tento limit odpovídá velikosti obce, jejímu venkovskému charakteru a snaze eliminovat riziko rozsáhlejších zaměstnaneckých ubytoven.

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Návrh rozvoje maximálně podporuje **kompaktnost sídla Bělušice**. Urbanistická struktura Bělušic odpovídá historickému rozvoji zástavby v obci, které má střed na křižování hlavních komunikací a postupně se podél těchto komunikací rozvíjela obytná zástavba. Je zakotvena stabilizace této struktury a dále se tato struktura posiluje návrhem zastavitelných ploch vyplňujících úseky podél komunikací doposud pro výstavbu nevyužitých. Tím ÚP Bělušice udržuje dobrou dostupnost existující veřejné infrastruktury nacházející se na území obce, aby byly minimalizovány vyvolané náklady do rozvoje veřejné dopravní a technické infrastruktury.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Požadavky civilní ochrany jsou územním plánem respektovány. Řešení územního plánu nevyvolává potřebu vymezení konkrétních ploch pro ochranu obyvatelstva dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

V rámci zpracování ÚP nebyly na území obce identifikovány zničené areály vyžadující asanační opatření. Areálu bývalého zemědělského statku při silnici III/3279 je navržen k opětovnému využití vymezením stabilizované plochy pro zemědělskou výrobu (VZ) s rozšířenou možností umístění dalších výrobních aktivit.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP Bělušice nevykazuje negativní vlivy na životní prostředí a nevyvolává potřebu návrhu kompenzačních opatření.

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP Bělušice nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů. V území nebyl identifikován záměr na zahájení těžby.

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

ÚP požadavek splňuje. Při pořizování a zejména zpracování územního plánu byly uvedené poznatky uplatňovány. Zodpovědným projektantem a hlavním zpracovatelem územního plánu je Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka v oboru architektura a doktorka v oboru urbanismus a územního plánování, disponující všemi požadovanými znalostmi z oborů architektura, urbanismus, územní plánování, ekologie i památková péče. Součástí zpracovatelského týmu jsou pak další odborníci a autorizované osoby v oboru územní plánování, krajinářská architektura, projektování ÚSES, kteří jsou zárukou vysoké odborné kvality řešení ÚP Bělušice. Právní supervizi nad obsahem ÚP provádí právník, specialista na stavební právo a procesy v územním plánování Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ph.D.

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostí stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Plnění v rámci ÚP Bělušice:

Příslušný úřad na základě projednání Zadání ÚP Bělušice konstatoval, že nelze očekávat negativní vlivy na životní prostředí vyvolané pořizovaným ÚP Bělušice a neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Bělušice na životní prostředí.

B.4. Vyhodnocení souladu s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

B.4.1. Vyhodnocení souladu s požadavky Stavebního zákona

ÚP je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v **§ 18 a 19 Stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.3. Odůvodnění ÚP Bělušice ↑).

V souladu s **§ 6 odst. 2 Stavebního zákona** je pořizovatelem ÚP Bělušice Obecní úřad Bělušice, který si zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro územně plánovací činnost dle § 24 Stavebního zákona uzavřením příkazní smlouvy s Mgr. Jindřichem Felcmanem, Ph.D.

V souladu s **§ 43 odst. 1 Stavebního zákona** ÚP stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistická koncepce), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. ÚP vymezuje zastavěné území, plochy a koridory, zastavitelné plochy (označené indexem Z), plochy změn v krajině (označené indexem K) a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (plochy přestavby, označené indexem P). ÚP vymezuje plochy pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro všechny plochy stanoví podmínky pro jejich využití. V rámci zpracování ÚP nevznikla potřeba vymezení veřejně prospěšných staveb nebo veřejných prostranství pro předkupní právo. ÚP nevymezuje žádné územní rezervy, nebyla shledána potřeba pro takový krok. ÚP neobsahuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou předmětem řešení v ZÚR Středočeského kraje.

ÚP Bělušice nevyužívá možnosti dané ustanovením **§ 43 odst. 2 Stavebního zákona** vymezit plochy, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, uzavřením dohody o parcelaci, popř. vydáním regulačního plánu. Využití těchto institutů nebylo s ohledem na malý rozsah vymezených ploch změn a poměrně jednoduchou majetkovou držbu v nich vyhodnoceno jako účelné.

V souladu s **§ 43 odst. 3 Stavebního zákona** ÚP zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování stanovené v **§ 18 a 19 Stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.3. Odůvodnění ÚP Bělušice ↑). ÚP je zpracován v souladu s PÚR ČR (vyhodnocení viz kapitola B.1. Odůvodnění ÚP Bělušice ↑) a ZÚR Středočeského kraje (vyhodnocení viz kapitola B.2. Odůvodnění ÚP Bělušice ↑). Věcné řešení ÚP nepřekračuje podrobnost náležející svým obsahem regulačnímu plánu, ÚP nereguluje jednotlivé stavby, ale výhradně využití celých ploch a prostorové uspořádání zástavby.

V souladu s **§ 43 odst. 4 Stavebního zákona** je ÚP zpracován a pořízen pro celé správní území obce Bělušice.

ÚP splňuje požadavky na obsah územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v **§ 43 odst. 6 a § 53 odst. 4 a 5 Stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.4.2. Odůvodnění ÚP Bělušice ↓).

V souladu s **§ 158 Stavebního zákona** je ÚP Bělušice zpracován fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) – Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaný architekt ČKA č. 04 019.

Při projednávání jednotlivých fází územního plánu bylo postupováno v souladu s **§ 50 až § 54 Stavebního zákona**.

B.4.2. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními Vyhlášky č. 500/2006 Sb.

V souladu s **§ 3 odst. 1 Vyhlášky č. 500/2006 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „Vyhláška č. 500/2006 Sb.“) je ÚP Bělušice zpracován na podkladě digitalizované katastrální mapy od ČÚZK, stav k 1. 7. 2019. Obec Bělušice nedisponuje technickou mapou dle **§ 3 odst. 2 Vyhlášky č. 500/2006 Sb.**

V souladu s **§ 13 odst. 1 Vyhlášky č. 500/2006 Sb.** obsahuje ÚP Bělušice textovou část (územní plán + odůvodnění územního plánu) a grafickou část (3 výkresy ÚP a 3 výkresy odůvodnění ÚP). Obsah ÚP i obsah odůvodnění ÚP odpovídá příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Textová část ÚP Bělušice obsahuje všechny kapitoly dle čl. I odst. 1 přílohy č. 7 a vybrané kapitoly dle čl. I odst. 2 přílohy č. 7, grafická část ÚP Bělušice obsahuje výkres základního členění území, hlavní výkres a výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Textová část odůvodnění ÚP Bělušice obsahuje všechny kapitoly a součásti dle čl. II odst. 1 přílohy č. 7, grafická část odůvodnění ÚP Bělušice obsahuje koordinační výkres, výkres širších vztahů a výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

V souladu s **§ 13 odst. 2 Vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou všechny výkresy ÚP a odůvodnění ÚP, s výjimkou výkresu širších vztahů, vypracovány v měřítku 1 : 5 000, výkres širších vztahů je zpracován v měřítku 1 : 50 000.

V souladu s **§ 14 odst. 1 Vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou všechny samostatné součásti ÚP opatřeny záznamem o účinnosti obsahově odpovídajícím dikci vyhlášky.

B.4.3. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

V souladu s **§ 3 odst. 1 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.**, o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „Vyhláška č. 501/2006 Sb.“) člení ÚP celé správní území obce Bělušice na plochy, ve většině případů větší než 2 000 m². Ve výjimečných případech, zejména v případech nutné ochrany některé z hodnot území obce, vymezuje ÚP i plochy menší.

V souladu s **§ 3 odst. 2 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.** vymezuje ÚP Bělušice plochy podle stávajícího, resp. požadovaného cílového způsobu využití a podle významu.

V souladu s **§ 3 odst. 3 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.** vymezuje ÚP Bělušice plochy s cílem eliminace vzájemných konfliktů a střetů vzájemně neslučitelných způsobů využití a činností v plochách a uspořádání a využívání území.

V souladu s **§ 3 odst. 4 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.** ÚP Bělušice podrobněji člení některé plochy s rozdílným způsobem využití. Podrobné odůvodnění tohoto členění je odůvodněno v kap. G.4.2 tohoto Odůvodnění. ↓

V souladu s **§ 3 odst. 4 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.** ÚP Bělušice důsledně chrání všechna existující veřejná prostranství včetně všech cest na území obce, které vymezuje je jako stabilizované plochy veřejných prostranství. ÚP dále rozvíjí systém veřejných prostranství v zastavěném území, v plochách přestavby, v zastavitelných plochách i ve volné krajině s cílem úplné spojitosti a kontinuity systému veřejných prostranství, vyloučení neprostupných enkláv zástavby, zajištění optimálních podmínek pěší a cyklistické prostupnosti sídel a zajištění optimálních podmínek prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro účelovou, zejména zemědělskou dopravu.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití a uspořádání odpovídá základnímu režimu nastavenému v **§ 4 až § 19 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.** ÚP zpřesňuje podmínky využití a prostorového uspořádání všech typů ploch s rozdílným způsobem využití, přičemž podmínky využití ploch a koridorů člení na hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití.

B.5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

V souladu s **§ 53 odst. 4 písm. d) Stavebního zákona** doplní tuto kapitolu pořizovatel Územního plánu Bělušice na základě výsledků opakovaného projednání návrhu ÚP Bělušice.

C. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 A SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

C.1. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Projednání návrhu zadání ÚP Bělušice s dotčenými orgány, sousedními obcemi a krajským úřadem proběhlo ve dnech 19. 1. 2011 až 21. 2. 2011. Projednání návrhu zadání ÚP Bělušice s veřejností proběhlo ve dnech 27. 1. 2011 až 2. 3. 2011.

Krajský úřad Středočeského kraje jakožto orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku č. j. 017621/2011/KUSK-OŽP/ŠJ ze dne 9. 2. 2011 dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, **vyloučil významný vliv zadání ÚP Bělušice na příznivý stav předmětu ochrany a celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí zařazených do soustavy Natura 2000**. V tomtéž stanovisku Krajský úřad Středočeského kraje jakožto orgán příslušný k posuzování vlivu na životní prostředí konstatoval dle § 10i odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, že **nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Bělušice na životní prostředí (vyhodnocení SEA)**.

D. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU SE SCHVÁLENÝM VÝBĚREM NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKAMI K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 Odst. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA, S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 Odst. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA, S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 Odst. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

D.1. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Zadání ÚP Bělušice bylo Zastupitelstvem obce Bělušice schváleno dle § 6 odst. 5 písm. b) Stavebního zákona dne 28. 3. 2011.

Schválené Zadání Územního plánu Bělušice stanovuje následující požadavky na řešení ÚP Bělušice. Vyhodnocení splnění jednotlivých požadavků zadání v ÚP Bělušice je uvedeno vždy pod jednotlivými kapitolami zadání:

D.1.1. Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR, územně plánovací dokumentace vydané krajem, případně z dalších širších územních vztahů

D.1.1.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

ÚP požadavky splňuje. V zadání bylo v obecné rovině odkázáno na PÚR ČR. Vyhodnocení souladu ÚP Bělušice s PÚR ČR je součástí kap. B.1 výše ↑.

D.1.1.2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

ÚP požadavky splňuje. V zadání bylo v obecné rovině odkázáno na Územní plán velkého sídelního celku Střední Polabí. Tato dokumentace pozbyla vydání ZÚR SČK platnost. Vyhodnocení souladu ÚP Bělušice se ZÚR SČK je součástí kap. B.2 výše ↑.

D.1.1.3 Požadavky vyplývající z dalších širších územních vztahů

ÚP požadavky splňuje. V zadání bylo v obecné rovině odkázáno na Územně analytické podklady ORP Kolín, které byly při zpracování ÚP Bělušice využity. Taktéž další zmíněné podklady byly při zpracování ÚP Bělušice využity.

D.1.2. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

ÚP požadavky splňuje. V zadání bylo v obecné rovině odkázáno na Územně analytické podklady ORP Kolín, které byly při zpracování ÚP Bělušice využity. Jednotlivá témata zadání byla naplněna následovně:

ROZVOJ OBLASTI BYDLENÍ: Byly vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení Z 01 až Z 10 v celkové odhadované kapacitě 53 bytů navazující na zastavěné území obce.

RESPEKTOVÁNÍ STAVU OBČANSKÉHO VYBAVENÍ: Stávající areály veřejného občanského vybavení byly stabilizovány jako plochy občanského vybavení veřejného (OV), resp. sportu (OS) a tím ochráněny před nežádoucí konverzí na jiné využití.

ROZVOJ TECHNICKÉ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY: V ÚP Bělušice byla především řešena absence vodovodu a kanalizace na území obce. Dle odborných podkladů byly v území pro jejich realizaci vytvořeny podmínky pro umístění obecní ČOV (plocha Z 11) a pro napojení obce na veřejný vodovod z obce Konárovice (koridor X 01 a plocha Z 12 pro atmosférickou talkovou stanici).

RESTRUKTURALIZACE PLOCH VÝROBY: Areál bývalého zemědělského statku byl vymezen jako stabilizovaná plocha zemědělské výroby (VZ) pro obnovu provozu, přičemž byl nastaven poměrně flexibilní režim, aby se zvýšila šance využití areálu. Na novou žádost vlastníka je vymezena plocha Z 20 pro využití VZ – výroba a skladování / zemědělská výroba.

ROZVOJ REKREAČNÍ FUNKCE: Vzhledem k velikosti obce Bělušice a její poloze u ní nebyl identifikován významný potenciál pro rozvoj cestovního ruchu. ÚP Bělušice nicméně stanoví podmínky pro provozování extenzivních forem cestovního ruchu na území obce typu cyklistika či pěší turistika. ÚP Bělušice stabilizuje stávající cestní síť ve volné krajině a připouští její doplňování novými polními cestami v plochách zemědělských a lesními cestami v plochách lesa. Na území obce připouští umístění staveb (popř. stavebních úprav) pro ubytování vyššího standardu s kapacitou do 10 lůžek. Tento limit odpovídá velikosti obce, jejímu venkovskému charakteru a snaze eliminovat riziko rozsáhlejších zaměstnaneckých ubytoven.

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY: ÚP Bělušice chrání všechny identifikované přírodní hodnoty, rozvoj zastavitelných ploch neproniká do volné krajiny, prostorová regulace zajišťuje i do budoucna harmonické uplatnění sídla v krajině.

D.1.3. Požadavky na rozvoj území obce

Požadavek na stabilizaci a posílení funkce bydlení byl splněn. ÚP Bělušice respektuje primárně obytnou funkci obce a vymezuje nové zastavitelné plochy především pro bydlení (Z 01 až Z 10).

D.1.4. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území / urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny

Většina v zadání navržených ploch pro bydlení určených k prověření v územním plánu, konkrétně plochy Z 01, Z 02, Z 03, Z 05, Z 06, Z 09, byly zpracovány. Jediná plocha Z 10 byla v rámci zpracování nového návrhu ÚP Bělušice po veřejném projednání přeřazena do kategorie ZR – zahrady rekreační. Využití plochy Z 04 bylo na žádost vlastníka změněno na využití VZ – výroba a skladování / zemědělská výroba (nově plocha Z 20).

Plochy dopravní infrastruktury Z 07 a Z 08 byly zpracovány v režimu ploch PV – veřejná prostranství, neboť jsou určeny pro umístění chodníků, resp. stezek pro chodce a cyklisty, nikoliv pro rozšíření prostoru silnice pro motorovou dopravu.

Požadavek na vymezení plochy pro čistírnu odpadních vod byl splněn vymezením zastavitelné plochy Z 11.

D.1.5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA: Bez konkrétních požadavků.

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ: Požadavek prověřit doplnění systému zásobování vodou byl splněn vymezením koridoru pro vodovodní přivaděč X 01 a zastavitelné plochy pro automatickou tlakovou stanici Z 12. Umístění rozvodných vodovodních řadů se předpokládá a v územním plánu je připuštěno ve veřejných prostranstvích a navazujících plochách.

KANALIZACE: Požadavek prověřit doplnění systému odkanalizování byl splněn vymezením plochy Z 11 pro čistírnu odpadních vod. Umístění hlavních kanalizačních stok se předpokládá a připojovacích řadů je připuštěno ve veřejných prostranstvích a navazujících plochách.

ENERGETIKA: V případě zjištění potřeby je posílení elektrizační soustavy umožněno připuštěním umístění či přestavbou trafostanic v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Na žádost oprávněného investora ČEPS, a.s. je nově vymezen koridor X 02 pro umístění zdvojení vedení zvláště vysokého napětí přenosové soustavy 400 kV Čechy-střed – Týnec.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ: V rámci zpracování ÚP byla shledána potřeba stabilizovat tři klíčové areály občanského vybavení: obecního úřadu, hostince se společenským sálem a areál fotbalového hřiště se zázemím.

D.1.6. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

PŘÍRODNÍ HODNOTY: Dle konkrétních požadavků byl vymezen lokální ÚSES dle aktuálních podkladů a ochráněny významné krajinné prvky, především lesní plochy a vodní toky a plochy vč. související doprovodné zeleně.

KULTURNÍ HODNOTY: Dle konkrétních požadavků byla zajištěna v § B04 písm. a) ochrana výklenkové kaple.

OCHRANA URBÁNNÍHO PROSTŘEDÍ: Dle požadavku zadání byly v kap. F. stanoveny plošné a prostorové regulativy pro novou zástavbu, které chrání venkovský charakter zástavby obce.

OCHRANA ZPF: Zábory ZPF byly dle požadavku vyhodnoceny dle aktuálních předpisů a metodik MŽP a MMR.

D.1.7. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Plocha pro čistírnu odpadních vod byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba s kódem VT01.

Všechny nově navržené komunikace byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby VD01, VD02, VD03, VD04, VD05, VD06.

Nefunkční části vymezeného ÚSES byly vymezeny jako veřejně prospěšná opatření VU01, VU02, VU03.

Koridor X 02 pro umístění zdvojení vedení zvláště vysokého napětí přenosové soustavy 400 kV Čechy-střed – Týnec je vymezen jako koridor pro umístění vedení VPS VT.k02.

D.1.8. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ: Plochy pro bydlení byly vymezeny v návaznosti na místní komunikace či silnice. Umístění staveb pro bydlení na pozemku vč. jejich vnitřního řešení umožňují naplnit požadavky dané ochranou veřejného zdraví.

CIVILNÍ OCHRANA: Požadavky civilní ochrany jsou územním plánem respektovány. Řešení územního plánu nevyvolává potřebu vymezení konkrétních ploch pro ochranu obyvatelstva dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

POŽÁRNÍ OCHRANA: Co se týče řešení zdrojů požární vody, ÚP Bělušice vychází z Nařízení Středočeského kraje 3/2010 ze dne 4. ledna 2010, kterým se stanoví podmínky k zabezpečení zdrojů vody k hašení požárů na území Středočeského kraje. Ten na území obce vymezuje dvě lokality: bývalé koupaliště (50.0641344N 15.3289586E) a požární nádrž (50.0732867N 15.3196353E). V ÚP Bělušice je stanoveno, že musí být zachován volný přístup k těmto zdrojům požární vody. V rámci všech zastavitelných ploch je umožněno jejich napojení z veřejných komunikací umožňujících příjezd požární techniky.

OCHRANA LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN: Do západního cípu území obce, v plochách lesa, zasahuje na území obce Bělušice chráněné ložiskové území Týnec nad Labem – štěrkopisky (ID 01410001). Jde o dosud netěžené výhradní ložisko. V celém dotčeném území jsou vymezeny v ÚP Bělušice lesní plochy prakticky vylučující jakoukoliv stavební aktivitu. Tím je zajištěna ochrana tohoto ložiska do budoucna.

D.1.9. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

ROZVOJ ÚZEMÍ A ZATÍŽENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY: Bylo prověřeno, že území obce je dopravně obslouženo dostatečně kapacitními silnicemi III. třídy, jejichž kapacita neomezuje budoucí rozvoj obce.

NOVÉ VYUŽITÍ ZEMĚDĚLSKÝCH PLOCH: Areál bývalého zemědělského statku byl ponechán v režimu ploch pro výrobu zemědělskou. Regulativy této plochy byly nicméně výrazně rozšířeny i na širší paletu jiných ekonomických činností, což zvyšuje šanci na opětovné využití areálu. Na novou žádost vlastníka je vymezena plocha Z 20 pro využití VZ – výroba a skladování / zemědělská výroba.

PODPORA REKREACE: Vzhledem k velikosti obce Bělušice a její poloze u ní nebyl identifikován významný potenciál pro rozvoj cestovního ruchu. ÚP Bělušice nicméně stanoví podmínky pro provozování extenzivních forem cestovního ruchu na území obce typu cyklistika či pěší turistika. ÚP Bělušice stabilizuje stávající cestní síť ve volné krajině a připouští její doplňování novými polními cestami v plochách zemědělských a lesními cestami v plochách lesa. Na území obce připouští umístění staveb (popř. stavebních úprav) pro ubytování vyššího standardu s kapacitou do 10 lůžek. Tento limit odpovídá velikosti obce, jejímu venkovskému charakteru a snaze eliminovat riziko rozsáhlejších zaměstnaneckých ubytoven.

UPŘESNĚNÍ ÚSES: Na území obce byly dle aktuálních podkladů vymezeny pouze prvky lokálního ÚSES.

D.1.10. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Viz D.1.3. výše. ↑

D.1.11. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření jejich využití územní studií

Zadání neformulovalo žádné požadavky a vymezení těchto ploch či koridorů nevyplývalo ani na základě zpracování ÚP.

D.1.12. Požadavky na vymezení ploch, ve kterých bude uloženo prověření jejich využití regulačním plánem

Zadání neformulovalo žádné požadavky a vymezení těchto ploch nevyplynulo ani na základě zpracování ÚP.

D.1.13. Požadavky na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Viz kap. C. tohoto Odůvodnění výše. ↑

D.1.14. Požadavky na zpracování konceptu územního plánu

Požadavek nebyl v zadání obsažen, koncept nebyl zpracován.

D.1.15. Požadavky na uspořádání obsahu dokumentace územního plánu

Dokumentace ÚP Bělušice odpovídá Vyhlášce č. 500/2006 Sb., její příloze č. 7. Tomu odpovídaly i požadavky zadání.

D.2. Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 Stavebního zákona

Územní plán Bělušice je zpracován jako invariantní.

D.3. Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 Stavebního zákona

K postupu podle § 51 odst. 3 Stavebního zákona nebylo v rámci pořízení ÚP Bělušice přistoupeno.

D.4. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 Stavebního zákona

Kapitola bude doplněna v případě úpravy Návrhu ÚP Bělušice postupem podle § 54 odst. 3 Stavebního zákona.

E. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

E.1. Obec Bělušice v systému osídlení

Obec Bělušice leží ve východní části správního obvodu ORP Kolín, v bezprostředním zázemí správního centra ORP a zároveň okresního města Kolín a zároveň v přímém sousedství města Týnec nad Labem, které je obcí s pověřeným obecním úřadem. Týnec nad Labem i Kolín jsou pro Bělušice vyššími spádovými centry osídlení. Primárně ovšem spádují Bělušice dle údajů ze Sčítání lidu, domů a bytů 2011 jak do zaměstnání, tak do škol do Kolína.

Bělušice jsou součástí typického venkovského osídlení Polabí. Ve struktuře osídlení představuje obec Bělušice nejnižší hierarchickou úroveň obce, která si nevytváří své vlastní spádové území. Tomu odpovídá i jen zcela základní vybavení obce zařízeními občanského vybavení (obecní úřad, hostinec, fotbalové a univerzální sportovní hřiště).

E.2. Obec Bělušice jako součást krajiny

E.2.1. Bělušice v krajině

Bělušice leží na velmi mírně zvlněné tabuli (Krakovanská tabule, která je součástí většího podcelku Chlumecké tabule a celku Východočeské tabule), která je vklíněná mezi poměrně širokou údolní nivou řeky Labe na jihu a řeky Cidliny na severu. Krajina Krakovanské tabule je charakteristická poměrně vysokým podílem lužních lesů, prostřídáných otevřenou zemědělskou krajinou. Po východní straně Bělušic probíhá masiv lesa táhnoucí se od Kolína na Jihu až k Žehuni v údolí Cidliny na severu.

E.2.2. Návaznosti skladebných prvků ÚSES

Územní plán koordinuje návaznosti všech vymezovaných skladebných prvků ÚSES. Prvky nadregionálního nebo regionálního ÚSES se na území obce Bělušice nevyskytují, předmětem koordinace je tedy lokální ÚSES. Koordinace je provedena dle platné územně plánovací dokumentace všech obcí sousedících s obcí Bělušice. Podkladem pro koordinaci ÚSES byl rovněž Generel ÚSES okresu Kolín.

V následující tabulce je uveden souhrnný přehled vzájemných návazností vymezení skladebných prvků ÚSES na hranici správního území obce Bělušice:

sousední obec	označení prvku ÚSES na území obce Bělušice	označení prvku ÚSES na území sousední obce	zajištění návaznosti prvků ÚSES na hranicích obcí
Býchory	LBK 9 Zádušním lesem	LBK	ano
Konárovice	-	-	ano
Krakovany	LBK 11 Od Bělušic	LBK 11	ano
Němčice	LBK 11 Od Bělušic	???	??? >> nelze ověřit, ÚP Němčice není veřejně dostupný
Týnec nad Labem	LBK 9 Zádušním lesem	LBK	ano
	LBK 10 Jižně od Bělušic	LBK	ano

E.3. Širší dopravní vazby obce Bělušice

Obec Bělušice leží na křížení dvou silnic III. třídy III/3279 a III/3222, které napojují obec Bělušic na síť silnic II. třídy (II/322 a II/328) směřujících jednak do Kolína, resp. k dálnici D11.

Bělušice jsou obslужeny regionálními autobusovými spoji na trase Kolín – Hlavečnick, Kolín – Lipec anebo Kolín – Žiželice.

Nejbližší železniční stanice Týnec nad Labem na trati Praha – Pardubice je z Bělušic vzdálená pouhých 5 km. V této železniční stanici však zastavují pouze osobní vlaky. Železniční stanice Kolín, obslužená většinou vlakových spojů v relaci Praha – Pardubice, je z Bělušic vzdálená 13 km.

Nejbližší letiště je veřejné vnitrostátní Letiště Kolín (LKKO), vzdálené z Bělušic 17 km.

Přes Bělušice není vedena žádná cykloturistická trasa, jen žlutá pěší turistická trasa KČT z Týnce nad Labem lesním komplexem severně od Kolína do Kolína.

E.4. Širší vazby obce Bělušice v oblasti technické infrastruktury

Severním cípem správního území obce Bělušice prochází vedení přenosové soustavy v napěťové hladině 400 kV V400 z transformovny Týnec do transformovny Čechy Střed a v souběhu s ním pak vedení distribuční soustavy v napěťové hladině 110 kV z rozvodny Týnec do rozvodny Nymburk.

Jiná tranzitní či dálková vedení technické infrastruktury přes obec Bělušice neprocházejí.

Odvoz komunálního odpadu z obce Bělušice zajišťuje společnost AVE Kolín s.r.o.

E.5. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska vazeb obce Bělušice na území sousedních obcí



Schéma obcí sousedících s obcí Bělušice (zdroj: vlastní kresba)

Územní plán Bělušice je koordinován z hlediska širších vztahů s rozvojovými záměry sousedních obcí. Předmětem koordinace jsou

1. záměry navrhované v ÚP Bělušice ve vztahu k území sousedních obcí a ve vztahu k platné nebo rozpracované ÚPD sousedních obcí („zevnitř ven“)
2. záměry navrhované v platné nebo rozpracované ÚPD sousedních obcí ve vztahu k ÚP Bělušice („z vnějšku dovnitř“).

Podkladem pro koordinaci záměrů navrhovaných v platných či rozpracovaných územních plánech sousedních obcí ve vztahu k ÚP Bělušice jsou aktuální platné, případně rozpracované územní plány sousedních obcí včetně jejich případných platných změn.

Obcemi sousedícími se správním územím obce Bělušice jsou: Býchory, Konárovice, Krakovany, Němčice, Týnec nad Labem.

Přehled obcí sousedících se správním územím obce Bělušice a evidence územních plánů těchto obcí¹ (schválené, vydané či rozpracované) jsou uvedeny v následující tabulce:

obec	územní plán	stav ÚP	schválení / vydání / nabytí účinnosti ÚP	záměr(y) ke koordinaci
Býchory	ÚPSÚ Býchory	platný	24. 1. 2000	ano
	Změna č. 1 ÚPSÚ Býchory	platná	8. 7. 2002	ne
	Změna č. 2 ÚPSÚ Býchory	platná	8. 3. 2004	ne
	Změna č. 3 ÚPSÚ Býchory	platná	28. 12. 2006	ne
	Změna č. 4 ÚPSÚ Býchory	platná	19. 3. 2009	ne
Konárovice	Územní plán Konárovice	platný	1. 1. 2018	ano
Krakovany	Územní plán Krakovany	platný	3. 7. 2015	ano
Němčice	Územní plán obce Němčice	platný	1. 5. 2002	<i>není dostupný</i>
	Změna č. 1 ÚPO Němčice	platný	19. 3. 2009	<i>není dostupný</i>
Týnec nad Labem	Územní plán Týnec nad Labem	platný	18. 12. 2008	ano*
	Změna č. 1 ÚP Týnec nad Labem	platný	9. 5. 2013	
	Změna č. 2 ÚP Týnec nad Labem	platný	29. 12. 2014	

*koordinace je provedena ve vztahu k úplnému znění ÚP Týnec nad Labem po vydání změn č. 1 a 2

Přehled stavu územních plánů sousedních obcí (schválené, vydané či rozpracované)

E.5.1. Koordinace s územím obce Býchory

Koordinace záměrů ÚP Bělušice

záměr ÚP Bělušice na hranici obce Býchory	charakter záměru	vyhodnocení koordinace s ÚPSÚ Býchory ve znění Změn č. 1, 2, 3 a 4
LBK 9 Zádušním lesem	lokální ÚSES	koordinace je zajištěna v ÚPSÚ Býchory navazuje LBK

Koordinace záměrů ÚPSÚ Býchory

záměr ÚP Býchory na hranici obce Bělušice	charakter záměru	vyhodnocení koordinace s ÚP Bělušice
LBK	lokální ÚSES	koordinace je zajištěna v ÚP Bělušice navazuje LBK 9 Zádušním lesem

Koordinace záměrů Změny č. 1 ÚPSÚ Býchory

Změna č. 1 ÚPSÚ Býchory nevymezuje žádné záměry s vlivem na území obce Bělušice.

Koordinace záměrů Změny č. 2 ÚPSÚ Býchory

Změna č. 2 ÚPSÚ Býchory nevymezuje žádné záměry s vlivem na území obce Bělušice.

¹ dle evidence ÚÚR ke dni 31. 12. 2019, www.uur.cz/iLAS/iLAS.asp

Koordinace záměrů Změny č. 3 ÚPSÚ Býchory

Změna č. 3 ÚPSÚ Býchory nevymezuje žádné záměry s vlivem na území obce Bělušice.

Koordinace záměrů Změny č. 4 ÚPSÚ Býchory

Změna č. 4 ÚPSÚ Býchory nevymezuje žádné záměry s vlivem na území obce Bělušice.

E.5.2. Koordinace s územím obce Konárovice

Koordinace záměrů ÚP Bělušice

<i>záměr ÚP Bělušice na hranici obce Konárovice</i>	<i>charakter záměru</i>	<i>vyhodnocení koordinace s ÚP Konárovice</i>
koridor technické infrastruktury X 10	Vodovodní řad Konárovice – Jelen – Bělušice	koordinace není zajištěna v ÚP Konárovice není navazující koridor vymezen

Koordinace záměrů ÚP Konárovice

ÚP Konárovice nevymezuje žádné záměry s vlivem na území obce Bělušice.

E.5.3. Koordinace s územím obce Krakovany

Koordinace záměrů ÚP Bělušice

<i>záměr ÚP Bělušice na hranici obce Krakovany</i>	<i>charakter záměru</i>	<i>vyhodnocení koordinace s ÚP Krakovany</i>
LBK 11 Od Bělušic	lokální ÚSES	koordinace je zajištěna v ÚP Krakovany navazuje nefunkční LBK 11

Koordinace záměrů ÚP Krakovany

<i>záměr ÚP Krakovany na hranici obce Bělušice</i>	<i>charakter záměru</i>	<i>vyhodnocení koordinace s ÚP Bělušice</i>
LBK 11	lokální ÚSES	koordinace je zajištěna v ÚP Bělušice navazuje LBK 11 Od Bělušic

E.5.4. Koordinace s územím obce Němčice

Koordinace záměrů ÚP Bělušice

<i>záměr ÚP Bělušice na hranici obce Němčice</i>	<i>charakter záměru</i>	<i>vyhodnocení koordinace s ÚPO Němčice</i>
LBK 11 Od Bělušic	lokální ÚSES	Koordinaci nelze provést ÚP Němčice není veřejně dostupný

Koordinace záměrů ÚP Němčice

Územní plán obce Němčice není veřejně dostupný a koordinaci tak nelze provést.

E.5.5. Koordinace s územím města Týnec nad Labem

Koordinace záměrů ÚP Bělušice

<i>záměr ÚP Bělušice na hranici města Týnec n. L.</i>	<i>charakter záměru</i>	<i>vyhodnocení koordinace s ÚP Týnec nad Labem ve znění Změn č. 1 a 2</i>
LBK 9 Zádušním lesem	lokální ÚSES	koordinace je zajištěna v ÚP Týnec n. L. navazuje LBK

<i>záměr ÚP Bělušice na hranici města Týnec n. L.</i>	<i>charakter záměru</i>	<i>vyhodnocení koordinace s ÚP Týnec nad Labem ve znění Změn č. 1 a 2</i>
LBK 10 Jižně od Bělušic	lokální ÚSES	koordinace je zajištěna v ÚP Týnec n. L. navazuje LBK

Koordinace záměrů ÚP Týnec nad Labem ve znění Změn č. 1 a 2

<i>záměr ÚP Týnec n. L. na hranici obce Bělušice</i>	<i>charakter záměru</i>	<i>vyhodnocení koordinace s ÚP Bělušice</i>
LBK	lokální ÚSES	koordinace je zajištěna v ÚP Bělušice navazuje LBK 9 Zádušním lesem
LBK	lokální ÚSES	koordinace je zajištěna v ÚP Bělušice navazuje LBK 10 Jižně od Bělušic

F. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Součástí výčtu záležitostí nadmístního významu jsou výhradně záměry, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí, popřípadě více krajů (ekvivalent výkladu pojmu „plocha nadmístního významu“ dle § 2 odst. 1 písm. h) Stavebního zákona), a které zároveň nejsou předmětem řešení ZÚR Středočeského kraje.

Součástí výčtu záležitostí nadmístního významu mají být pouze tyto charakteristiky záměrů

1. záměry, které by s ohledem na jejich význam, rozsah nebo využití měly být předmětem řešení ZÚR a nejsou
2. záměry, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí nad rámec území obcí, které bezprostředně sousedí s řešeným územím

pozn. koordinace záměrů majících vliv výhradně na území bezprostředně sousedících obcí (typicky např. rozvojové plochy malého plošného rozsahu vymezené na hranici řešeného území) je zajištěna účastí sousedních obcí v rámci společného jednání o návrhu ÚP dle § 50 odst. 2 Stavebního zákona a v rámci veřejného projednání návrhu ÚP dle § 52 odst. 1 Stavebního zákona.

Územní plán Bělušice nevymezuje ani jednu záležitost nadmístního významu, která by odpovídala výše uvedeným charakteristikám.

G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

G.1. Výklad pojmů

k § 001

Řada pojmů běžně užívaných v oboru územního plánování postrádá dlouhodobě svůj jednoznačný, nezpochybnitelný, výklad, kodifikovaný v obecně závazných právních předpisech. Při běžné komunikaci odborníků, resp. při uvádění pojmů v nezávazných dokumentech či při verbální komunikaci, je možné se obvykle spolehnout na obecně uznávaný výklad, zaužívanost, takových pojmů. V procesu rozhodování v území na základě územního plánu se však úřady státní správy neobejdou bez jednoznačného výkladu všech pojmů užívaných v závazné části územního plánu.

Pro účely ÚP Bělušice jsou definovány vybrané pojmy, jejichž výklad není explicitně stanoven v platné legislativě a jejichž výklad by mohl být zdrojem nedorozumění a případně také účelových dezinterpretací. Definici jednotlivých pojmů je třeba vykládat vždy v kontextu celého ustanovení či regulativu. V odůvodnění jednotlivých definic v této části jsou obsažena jen základní východiska pro formulaci každé předmětné definice.

Veškeré pojmy definované pro účely ÚP Bělušice jsou v souladu s platnou legislativou, zejména pak s terminologií Stavebního zákona. Obecné pojmy zákona upřesňují tak, aby lépe odpovídaly reálným podmínkám na území obce Bělušice. Definice a výklad pojmů vycházejí z praktických poznatků z územně plánovací praxe, z oborových metodických pomůcek, norem a dalších veřejně dostupných oborových zdrojů nad rámec platné legislativy.

a) Administrativa

Tento pojem je podrobně definován z důvodu specifčnosti činností, které lze do této množiny zahrnout. Administrativu nelze jednoznačně podřadit do občanského vybavení, neboť ne vždy jde o službu vykonávanou v přímém kontaktu s klienty. Naopak často může jít o podpůrnou a doprovodnou činnost související s jinými druhy aktivit. Administrativní prostory tak mohou být součástí např. výrobních či sportovních areálů.

b) Drobná architektura

Pojem využitý v ÚP z důvodu agregované regulace většího souboru staveb, které mají určité společné vlastnosti. Předně jsou umísťovány zpravidla do veřejných prostranství, popř. v návaznosti na ně. V těchto prostranstvích slouží především tomu, že zvyšují estetickou a uživatelskou hodnoty ploch, do kterých jsou umísťovány. Právě optikou tohoto kritéria musí být budoucí záměry posuzovány. Veřejná prostranství je třeba chránit před nevhodnou zástavbou a nesmí do nich být tak umísťovány objekty samoučelné. Tedy objekty, které sami pro svůj provoz pouze využívají výhodné polohy na veřejném prostranství, ale jejichž hlavním účelem není zvýšení uživatelské hodnoty takového prostranství (typicky nežádoucími prvky ve veřejných prostranstvích jsou nejrůznější reklamní poutače apod.).

c) Drobná a řemeslná výroba

Kategorie aktivit, jejíž definice slouží k odlišení od výroby lehké. Zatímco u lehké výroby se předpokládá vysoko objemová produkce vyžadující kapacitní dopravní infrastrukturu schopnou obsloužit plochy s přípustnou lehkou výrobou intenzivní kamionovou dopravou, drobná a řemeslná výroba takové nároky nevyvolává. Mantinely pro drobnou a řemeslnou výrobu určuje právě její vliv na okolí. Nemůže dosahovat takové intenzity, aby zásadně přitížila (v porovnání se současným stavem) stávající dopravní infrastrukturu v jejím okolí. Ať už jde o její zásobování vstupními surovinami, dopravu finálních produktů, nebo dojížděku zaměstnanců.

d) Drobné doplňkové stavby

Pojem využitý v ÚP z důvodu agregované regulace většího souboru staveb, které mají dva hlavní společné znaky. Prvním znakem je jejich podružná hmota vůči hlavní stavbě, pokud je hlavní stavba již na pozemku přítomna. Druhým znakem je účel stavby, kterým není samotné hlavní, přípustné či podmíněně přípustné využití plochy. Drobné doplňkové stavby slouží k provádění souvisejících aktivit navázaných hlavně na provoz a údržbu pozemku a hlavní stavby. Jestliže je tedy hlavní stavbou na pozemku rodinný dům, drobnou doplňkovou stavbou může být garáž, neboť garážování auta je aktivitou související s provozem rodinného domu, tedy s naplněním hlavní funkce pozemku, a to bydlení. Pokud by do plochy pro bydlení byl umístěn jakožto dominantní stavba parkovací dům, nejde v tom případě o drobnou doplňkovou stavbu, neboť parkování v tak velkém rozsahu nemůže být aktivitou pouze zajišťující provoz pozemku, resp. hlavní stavby na ní stojící. Parkovací dům tak potom bude stavbou hlavní. Toto rozlišení má smysl při aplikaci prostorové regulace, kde se požadavky na umístění staveb často vztahují pouze na hlavní stavby.

e) Drobné objekty občanského vybavení

Pojem využitý v ÚP z důvodu agregované regulace většího souboru staveb, které mají dva hlavní společné znaky. Prvním znakem je jejich umísťování zpravidla do veřejných prostranství, popř. v přímé návaznosti na ně. Druhým znakem je jejich podružná hmota a s tím související omezená kapacita jejich provozu. Drobný objekt občanského vybavení nemůže poskytovat komplexní služby, jeho omezené prostory stačí k poskytování pouze dílčího, velmi úzkého sortimentu zboží či služeb (typicky drobné občerstvení, trafika, informační stánek, malá cukrárna či kavárna apod.). Z toho důvodu je zpravidla umísťován přímo do místa, kde lze poptávku po předmětném konkrétním sortimentu očekávat z povahy samotného místa.

f) Dvojdům / řadové domy

Definice sloužící k zamezení spekulativního zneužívání definice rodinného domu uvedené v § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., která připouští v rodinném domě až tři samostatné byty. V rodinném domě s více byty jsou tyto byty uspořádány zpravidla tak, že spolu sdílí společné prostory, užívají společnou zahradu, mají jen jeden vjezd na pozemek apod. Takovýto – byť objemnější – rodinný dům může zapadat do standardní zástavby rodinných domů. Oproti tomu řadové domy mají zásadně jiný charakter, když vedou k vytvoření menších pozemků a zahušťují zástavbu do takové míry, která může být už v některých plochách nežádoucí.

g) Hlavní stavba

Definice hlavní stavby je odvozena ze stejných východisek jako definice drobné doplňkové stavby. Důvodem zavedení pojmu „hlavní stavba“ je jednoznačně odlišit režim staveb na pozemku, které zahrnují hlavní (tedy převládající) anebo přípustné či podmíněně přípustné využití a staveb ostatních, které hlavní, přípustné anebo podmíněně přípustné využití pouze účelově doplňují a slouží naplnění potřeb hlavního, přípustného či podmíněně přípustného využití v ploše, resp. na pozemku.

h) Krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion

Definice je odvozená od *Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky 2015-2020*, což je dokument vydávaný a pravidelně aktualizovaný Asociací hotelů a restaurací České republiky, a to na základě *Usnesení vlády ze dne 14. 7. 1999 č. 717 o aktualizaci Koncepce státní politiky cestovního ruchu v ČR* a za podpory Ministerstva pro místní rozvoj ČR a České centrály cestovního ruchu – CzechTourism. Jde tak o všeobecně sdílený oborový dokument kategorizující typy ubytovacích zařízení v ČR. Některé standardy kladené na jednotlivé třídy ubytovacích zařízení v tomto dokumentu mají vliv na urbanistické, prostorové a architektonické parametry těchto zařízení, které mohou být posuzovány v navazujících řízeních. Typickým příkladem je nepřipustnost sdíleného sociálního zařízení pro více pokojů u penzionů třídy *** a více. Definice je zavedená z důvodu možného odlišení ubytovacích zařízení typu penzion anebo hotel, od turistických či dělnických ubytoven, kempů, tábořišť a dalších ubytovacích zařízení nízkého standardu.

i) Lehká výroba

Definice lehké výroby je odvozena ze stejných východisek jako definice drobné a řemeslné výroby. Důvodem pro zavedení definice lehké výroby, resp. drobné řemeslné výroby, je odlišit charakteristické územní nároky (nároky na dopravní obslužnost, na technické vybavení, na objemy staveb, na krajinu ad.) různých druhů výrobních aktivit.

j) Nadzemní podlaží

Definice vychází z normy ČSN 73 4301 – *Obytné budovy*. Při regulaci výšky počtem podlaží je třeba zabránit spekulativnímu vydávání nadzemních podlaží za podlaží podzemní. Tato exaktní definice tomu zabraňuje, když jednoznačně stanoví, nakolik stačí, aby bylo podlaží po svém obvodu nad úroveň terénu, aby šlo již o podlaží nadzemní.

k) Nadzemní stavba

Definice vychází z § 2 písm. l) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon. Definice vede k jednoznačné identifikaci nadzemních staveb při vyhodnocování prostorových regulativů stanovujících koeficient zastavěnosti pozemku nadzemními stavbami.

l) Občanské vybavení veřejné

Definice vycházející ze Stavebního zákona, a to jeho definice veřejné infrastruktury. Východiskem pro specifickou definici v ÚP je odlišnost veřejného občanského vybavení jakožto podmnožiny občanského vybavení. V použitém ustanovení Stavební zákon definuje právě tuto specifickou podmnožinu občanského vybavení, a to jako jeden z prvků veřejného vybavení (spolu s dopravní a technickou infrastrukturou a veřejnými prostranstvími). Pojem občanské vybavení bez

dalšího přívlastku má nicméně širší význam a zahrnuje i klasické komerční provozy, jako jsou obchody, služby, zábavní zařízení, restaurace apod. U některých ploch je vhodné, ve veřejném zájmu, fixovat jejich využití pouze na podmožinu veřejného občanského vybavení.

m) Občanské vybavení

Definice občanského vybavení je odvozena ze stejných východisek jako definice veřejného občanského vybavení. Na rozdíl od občanského vybavení veřejného zahrnuje pojem občanské vybavení celé široké spektrum občanského vybavení, a to včetně občanského vybavení komerčního, tedy občanského vybavení, které není zřizované ve veřejném zájmu primárně za účelem poskytování některé z veřejných služeb, ale které je zřizované za primárním účelem zisku (typicky obchod, veřejné stravování, komerční služby jako jsou finanční, pojišťovací či právní a poradenské služby atp.)

n) Objekty drobného obchodu, služeb a administrativy

Pojem, který napomáhá liberalizovat režim ploch určených primárně pro bydlení, aniž by ohrozil hlavní, tedy obytnou funkci takovýchto ploch. Umístění objektu určeného primárně pro provoz obchodu, poskytování služeb či provádění administrativních činností v zásadě nemusí představovat pro svoje okolí v obytné ploše žádný problém. A to ani v případě, že jde o objekt srovnatelně hmotný/objemný, jako jsou rodinné domy v jeho okolí. Aby bylo minimalizováno riziko, že provoz takového objektu bydlení v okolí ohrozí, je stanoven omezující parametr zaměřující se na dopravní obsluhu takového objektu. Použitý výraz „násobně větší dopravní zátěž“ navádí správní orgán k přesnějšímu řešení hraničních otázek. Bude-li takový objekt umístován na obytnou ulici napojující cca 20 rodinných domů (tzn. zatíženou cca 40 jízdami osobních automobilů v obou směrech denně), provozy s očekávaným počtem klientů (zaměstnanců, dodavatelů) v řádu několika desítek denně jsou ještě akceptovatelné.

o) Podíl nezastavěné části stavebního pozemku

Pojem využitý v prostorové regulaci, zajišťující žádoucí míru nezastavěnosti pozemků v jednotlivých plochách. Podíl se liší dle jednotlivých druhů ploch, a to dle přípustnosti vyšší či nižší hustoty zástavby. Důvodem pro zavedení pojmu je v zásadě umožnit regulovat různé hustoty zástavby, resp. zajistit ve vybraných plochách vyšší podíl vegetace na rostlém terénu a s tím související vyšší schopnost vsaku/retence srážkových vod atp.

p) Podkroví

Liberálně pojatá definice podkroví umožňující i navýšená podkroví, která na podstatné části podlahové plochy splňují požadavky na minimální světlou výšku podlaží. Tato definice odpovídá současným trendům výstavby a zároveň napomáhá k zachování venkovského charakteru zástavby. Tím, že umožňuje stavět domy s komfortně využitelným podkrovím, vede k efektivnějšímu využití pozemků umístěním vícepodlažní stavby a zároveň neodrazuje od využívání šikmých střeš.

q) Přidružená nerušící výroba

Definice výrobních činností, které jsou podmíněně přípustné v plochách bydlení, a z toho důvodu je nutné jejich přísnější vymezení. Zásadním znakem je objem prostorů, který tento typ výrobních činností vyžaduje. Pokud jde o přidruženou nerušící výrobu v plochách bydlení, musí tento objem odpovídat okolním stavbám pro bydlení. Takovéto omezení ochraňuje urbanistickou strukturu zástavby v ploše, a zároveň výrazně omezuje intenzitu činnosti na řemeslné, dílenské provozy, bez využití objemných technologií.

r) Přístřešek

Typ stavby, který může nabývat mnoha forem a účelů. Vzhledem k tomu, že tímto územním plánem je jeho umístění připuštěno ve většině ploch vymezovaných v nezastavěném území, bylo nutné zamezit zneužívání tohoto pojmu pro umístování staveb určených pro činnosti, které obecně nejsou v nezastavěném území přípustné (typicky jde o bydlení, pobytovou rekreaci, trvalé skladování plodin či trvalé ustájení zvířat).

s) Původní terén

Pojem využitý v rámci výškové regulace a zabraňující nepřiměřeným terénním úpravám a následně nevhodnému umístování staveb na uměle navýšený terén. Při posuzování toho, zda stavba splnila absolutní výškovou regulaci stanovenou v metrech, musí správní orgán zohlednit i projektované terénní úpravy. Pokud terénní úpravy nejsou součástí projektu a byly provedeny bez správního řízení (na základě § 80 odst. 3 písm. a) Stavebního zákona), i takové terénní úpravy musí být správním orgánem při posuzování výšky zohledněny.

t) Související dopravní infrastruktura

V rámci nastavení režimu přípustnosti jednotlivých systémů dopravní infrastruktury (DI) a technické infrastruktury (TI) bylo využito rozřídění na dvě kategorie – související dopravní a technická infrastruktura a dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů. Oba pojmy je třeba vykládat ve vzájemné souvislosti. Ze vztahu obou kategorií je zřejmá dělící hranice, která by měla být při umísťování jednotlivých systémů DI a TI respektována.

u) Související technická infrastruktura

Definice související technické infrastruktury je odvozena ze stejných východisek jako definice související dopravní infrastruktury.

v) Stavební čára

- **Závazná stavební čára**
- **Nezávazná stavební čára**

Definice jednoho ze základních urbanistických nástrojů regulace výstavby. V měřítku ÚP není možné stavební čáru přímo vymezovat, tedy zakreslovat a kótovat ve výkresové části dokumentace (s výjimkou těch případů, kdy je schváleno pořízení ÚP s prvky regulačního plánu a kde je využití nástroje explicitního vymezení stavební čáry schváleno). Při stanovení prostorové regulace i v ÚP bez prvky regulačního plánu nicméně může být tento parametr využit s tím, že až v navazujících řízeních je správní orgán povinen stavební čáru v území konkrétně nalézat a umístění posuzované stavby vůči ní porovnávat.

w) Ustupující podlaží

Definice vychází z východiska, že ustupující podlaží by mělo obdobně jako šikmá střecha stavbu směrem vzhůru objemově/hmotově zmenšovat. Ustupující podlaží je na území obce Bělušice definováno v zásadě ve dvou typech zástavby – v rámci zástavby izolovanými domy je vyžadováno ustoupení na min. 60 % obvodu stavby, aby bylo skutečně dosaženo záměru hmotově stavbu směrem nahoru odlehčit. U blokové zástavby, která je připuštěna např. v plochách smíšených obytných, postačí, aby bylo toto odlehčení provedeno pouze ze strany průčelí staveb orientovaných směrem k veřejnému prostranství.

x) Uživatelé plochy

Pojem využitý pro stanovení kapacit vybraných staveb a zařízení, a to na základě stanovení okruhu jeho uživatelů. Pojem je třeba vykládat ve vztahu ke stavu plochy před posuzovanou stavební akcí. Jestliže je tedy v plochách bydlení přípustné umísťovat sportoviště sloužící zejména uživatelům dané plochy, jde o uživatele plochy ještě před realizací tohoto sportoviště (tedy stávající obyvatele plochy, jejich návštěvníky apod.). Pochopitelně nelze do této plochy umísťovat obecní stadion s tím, že uživatelé plochy budou po jeho umístění právě všichni občané obce navštěvující obecní stadion. V případě, že je plocha doposud stavebně z větší části nevyužita, je třeba vycházet z předpokládaných uživatelů, bude-li zastavěna v souladu s hlavním využitím plochy.

y) Venkovský charakter zástavby

Komplexní definice charakteru a struktury venkovské zástavby upravená pro kontext obce Bělušice. Aniž by bylo nutné využívat číselné regulativy, mnohdy v měřítku ÚP neflexibilní a vyvolávající nepřiměřené tvrdosti regulace, navrhuje použití tohoto pojmu a jeho definice správní orgány k přesnějšímu posuzování staveb z pohledu jejich souladu s okolní zástavbou. Jednotlivé rozepsané znaky mohou být novodobou zástavbou modifikovány či parafrázovány, nicméně neměly by být v jejich celkovém kontextu takovou zástavbou zcela ignorovány či dokonce popřeny.

z) Veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů

Definice veřejné dopravní a technické infrastruktury nadřazených systémů je odvozena ze stejných východisek jako definice související dopravní infrastruktury. Důvodem zavedení pojmu je odlišit různé hierarchické úrovně technické infrastruktury, zejména pak dvě základní hierarchické úrovně, kterými jsou na jedné straně systémy technické infrastruktury sloužící toliko pro zabezpečení a pokrytí potřeb daného území (v případě územního plánu pro pokrytí potřeb dané obce, či dokonce jen pro pokrytí potřeb jednotlivého sídla) a na straně druhé systémy technické infrastruktury procházející daným územím, nicméně sloužící pro převedení tranzitních potřeb přes území více obcí, okresů, krajů či dokonce více států (typicky vedení velmi vysokého či zvláště vysokého elektrického napětí, tranzitní plynovody, ropovody a jiné produktovody, tranzitní vodovody, radioreléové signály, ale také spalovny odpadu, skládky komunálního odpadu).

k § 002

Pro aplikaci ÚP Bělušice jsou nastavena **kolizní pravidla** analogická k pravidlům používaným při aplikaci právních předpisů. V obsáhlé množině výroků, které obsahuje jeden územní plán, obvykle dochází k tomu, že se dostávají jednotlivá pravidla do vzájemných (zdánlivých) střetů. Tato situace je obvyklá i v rámci legislativy. Z toho důvodu odvodila právní věda kolizní pravidla při aplikaci právních předpisů, která případné střety řeší. V rámci aplikace územního plánu se uplatní především kolizní pravidlo přednosti speciálního pravidla před pravidlem obecným. V právní vědě je toto pravidlo latinsky označováno *lex specialis derogat generali*.

V písm. a) a b) je toto pravidlo podrobně rozepsáno. Pod písm. a) je pravidlo vztaženo na situace, kdy **více pravidel upravuje režim obdobné činnosti**. Příkladem můžou být přípustné činnosti v plochách BV – bydlení / v rodinných domech / venkovské. Přípustné jsou "objekty drobného obchodu, služeb a administrativy". Mezi služby se standardně řadí i ubytování, ostatně definice předmětného pojmu ubytování nevylučuje. Nicméně na plochy BP se vztahuje i speciální pravidlo přímo upravující režim ubytování, když připouští "krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion s kapacitou max. 25 lůžek". V případě, že bude v území posuzován záměr odpovídající svou povahou ubytování, je tedy třeba, aby splnil podmínky speciálního pravidla upravujícího režim ubytování v plochách BP.

Pod písm. b) je obdobně rozepsána situace, kdy se **překrývá více území, přičemž každé území má svá specifická pravidla**. Typickým příkladem je území prvků ÚSES, které jsou vymezeny překryvně nad vymezením ploch s rozdílným způsobem využití. Zatímco např. v plochách NL – les je připuštěno umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury, pokud je na této ploše navíc vymezen ÚSES, uplatní se přísnější pravidlo formulované v kap. E.3. Tedy přípustnost pouze příčných přechodů inženýrských a dopravních staveb.

Pod písm. c) je korigován režim přednosti speciálních pravidel před obecnými zavedením **přednosti pravidla nadřazeného před pravidlem podřízeným**. Toto pravidlo odpovídá koliznímu pravidlu v právní vědě *lex superior derogat inferiori*. Struktura závazné části ÚP Bělušice řadí do kapitol B a C.1 obecná pravidla, která ovšem představují interpretační rámec pro pravidla konkrétní, zakotvená v ostatních kapitolách ÚP. Byť jsou to tedy pravidla obecnější, nelze jejich aplikaci vyloučit, popř. připustit pouze za situace, kdy neexistuje vhodné konkrétní pravidlo. Jde o pravidla nadřazená ostatním a musí být vždy zohledňována. Ostatní pravidla musí být vykládána tak, aby odpovídala duchu těchto nadřazených pravidel.

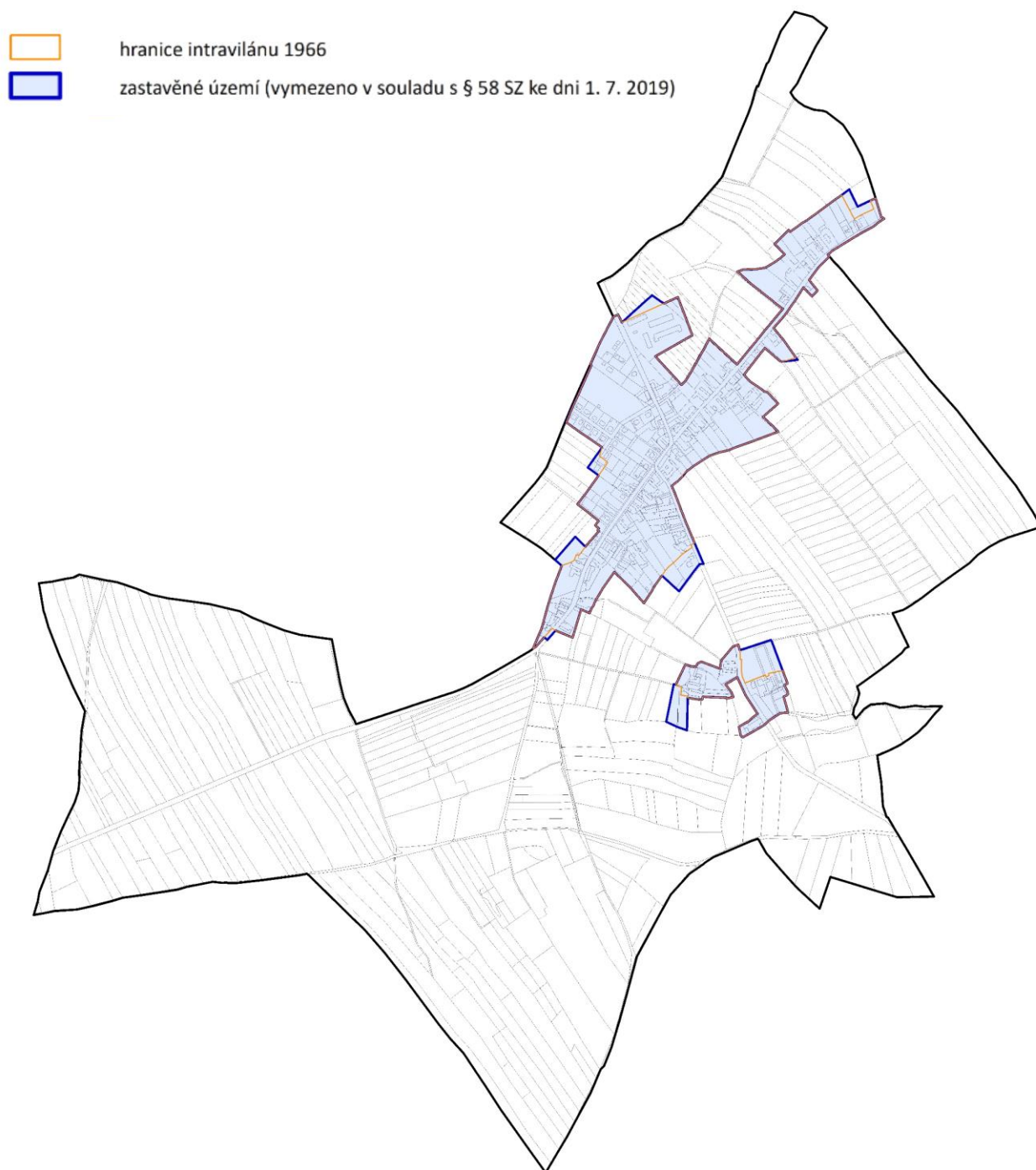
G.2. Vymezení zastavěného území

k § A01

Zastavěné území je v ÚP Bělušice vymezeno v souladu s § 58 Stavebního zákona, a to k rozhodnému datu stavu katastru nemovitostí 1. 7. 2019, na podkladě digitalizované polygonované katastrální mapy poskytnuté ČÚZK.

Do zastavěného území jsou v souladu s § 58 odst. 2. Stavebního zákona zahrnuty

- a) pozemky v intravilánu, přičemž rozsah intravilánu nemusel být redukován, protože na území obce Bělušice se nenachází žádné vinice, chmelnice, pozemky zemědělské půdy určené pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) ani pozemky přiléhajících k hranici intravilánu navracené do orné půdy nebo do lesních pozemků,
- b) pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území (na území obce Bělušice se nenacházejí žádné pozemky vinic, chmelnic ani zahradnictví).



Obr.: Schéma vymezení zastavěného území. [Podklad: katastrální mapa © ČÚZK, 2019]

G.3. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

k § B01

Základní koncepce rozvoje území představuje souhrn základních pravidel, která jsou dále v ÚP Bělušice podrobně rozvedena v konkrétních ustanoveních. Jejich význam je dvojitý. **V rozměru koncepčním** zakotvují hlavní principy, dle kterých bylo navrženo řešení ÚP Bělušice. **V rozměru aplikačním** stanovují základní principy, v jejichž duchu mají být jednotlivá navazující konkrétní ustanovení v rámci rozhodování v území interpretována.

ad a)

V ustanovení je zakotvena základní koncepce rozvoje sídelní struktury obce Bělušice. Ta je v současném stavu prostá, sestávající z jediného sídla, které se radiálně podél hlavních komunikací rozvíjí do několika směrů. Je zakotvena stabilizace této struktury a **postavení sídla Bělušice jakožto jediného sídla obce**.

Důvody pro stanovení koncentrace rozvojových aktivit obce do hlavního a jediného sídla Bělušice, a zároveň důvody pro vyloučení zakládání nových sídel na území obce jsou zejména tyto:

1. koncentrace všech obyvatel obce v sídle Bělušice,
2. lokalizace veškerého existujícího občanského vybavení v sídle Bělušice,
3. vybavení sídla Bělušice systémy technické infrastruktury, přičemž při zakládání nových sídel by bylo nutné vynakládat významné investice do vybudování nových systémů technické infrastruktury,
4. zachování historické kontinuity vývoje sídelní struktury obce Bělušice, v níž se celou dobu vývoje obce rozvíjela zástavba podél radiál, navázaná na jádro sídla umístěného u křížení těchto radiál,
a v neposlední řadě
5. ochrana nezastavěného území obce, tedy volné krajiny, její prostupnosti, jejích zemědělských a ekologických funkcí, které by byly rozvojem zástavby ve formě nových odloučených samot a jiných sídel narušeny.

ad b)

Druhý sledovaný princip rozvoje obce navazuje na předchozí a podporuje prostorovou jakož i provozní integritu sídla Bělušice. V současnosti jsou dvě části sídla – Na dolejšku a Chrást – v takové prostorové pozici vůči jádru/centru sídla Bělušice, kterou lze hodnotit jako prostorově mírně odloučenou. Přitom jsou ale umístěny v souladu se základním principem rozvoje obce Bělušice, a to na hlavních dopravních radiálách. Pro dokončení urbanistické struktury obce je žádoucí silněji **propojit střed jádro/centrum sídla Bělušice s těmito dvěma mírně prostorově odloučenými částmi sídla**. Prostor podél komunikací mezi jednotlivými částmi sídla je optimální pro vymezení nových zastavitelných ploch, neboť je u nich zajištěno napojení na dopravní infrastrukturu, na síť technické infrastruktury a zároveň nepronikají do volné krajiny. Vyplněním prostoru mezi jednotlivými částmi sídla novou zástavbou napomůže efektivitě využití dopravní a technické infrastruktury, neboť dojde k oboustrannému obestavění stávajících ulic/silnic/komunikací, bez nároků na jakékoli vyvolané investice do dopravní a technické infrastruktury.

ad c)

ÚP Bělušice vychází z postavení obce Bělušice v rámci struktury osídlení v širším měřítku. Obec Bělušice leží v **širším zázemí města Kolína**, dojezdová doba z Bělušic do Kolína je cca 20 min. Na poměry České tabule obec Bělušice disponuje celkem příjemným a kvalitním krajinným zázemím, obec je silnicemi III. třídy velmi dobře napojená na okolní větší města (Týnec nad Labem, Kolín) i na dálnici D11. Obec tak vykazuje určitý rozvojový potenciál, byť nijak zásadně dynamický. Vedle mírného potenciálu pro migraci nových obyvatel do obce je žádoucí poskytnout na území obce především plochy pro výstavbu domů potomků místních obyvatel, kteří se rozhodnou v rodné obci usadit.

Historicky byly Bělušice vždy zejména obytnou obcí, kde byla funkce bydlení doplněná zemědělským hospodařením v rámci rodinných statků a zemědělských usedlostí. V souvislosti s trendem koncentrace zázemí zemědělského hospodaření do větších zemědělských podniků či farem, dominuje v Bělušicích již řadu desetiletí funkce bydlení.

Výše uvedené okolnosti předurčují, že zásadní funkce, která by se měla v obci Bělušice rozvíjet, je funkce obytná. **Rozvoj obytné funkce je pro obec primární a rozvoj funkcí ostatních nesmí tuto primární funkci ohrozit.** Spolu s tím je žádoucí, aby bylo v obci postupně doplňováno základní občanské vybavení, které podmínky pro trvalé bydlení v obci výrazně zlepší a které v zásadě nemůže primární obytnou funkci ohrozit. ÚP Bělušice taktéž připouští rozvoj určitých typů ekonomických aktivit, které mohou nabídnout obyvatelům obce alespoň menší podíl pracovních míst, za kterými není nutné dojíždět. Zároveň mohou oživit prostředí obce tak, aby se nestala pouze monofunkční „noclehárnou“. Rozvoj těchto ekonomických aktivit je v nerušících formách připuštěn v plochách pro bydlení a v intenzivnějších formách připuštěn v plochách pro výrobu (drobnou a řemeslnou, zemědělskou). Zásada stanovená v tomto ustanovení nicméně stanoví, že všechny tyto formy rozvoje ekonomických aktivit nesmí v měřítku celé obce narušit její funkci primární, tedy obytnou.

ad d)

Pozice sídla Bělušice v krajině je charakterizována **rozhraním mezi zemědělskými plochami a lesními plochami**. Obec je tak jedním směrem orientována do otevřené zemědělské krajiny, druhým směrem jí „kryje záda“ lesní komplex, který

se táhne od nivy Labe na jihu až k údolí Cidliny na severu. **Toto uspořádání je pro obytné prostřední obce mimořádně cenné.** Lesní plochy představují prostor pro bezprostřední rekreaci obyvatel obce v přírodním prostředí, otevřená zemědělská krajina z jednoho směru zase zamezuje tísnivému pocitu, kterým trpí obyvatelé sídel umístěných např. ve vegetačně bujných sevřených údolích. Zároveň mají zemědělské plochy i potenciál pro rozvoj ekonomických aktivit.

Základní principem ÚP Bělušice tak je toto uspořádání krajinných vrstev a sídelní vrstvy respektovat a nenarušit. Není žádoucí, aby zástavba pronikla v podobě odloučených appendixů ať už do zemědělských, nebo lesních ploch. Tím by narušila funkčnost těchto krajinných ploch, v případě lesa především z pohledu ekologické stability, v případě zemědělských ploch z pohledu jejich efektivního obhospodařování.

k § B02

Jak bylo řečeno v odůvodnění § B01, význam ustanovení zakotvených v základní koncepci rozvoje území je dvojitý – koncepční a aplikační. Ustanovení § B02 se vztahuje na jejich koncepční rozměr, a to stanovením pravidla zajišťujícího integritu ÚP Bělušice i v případě jeho budoucích změn. Dle obecné metodiky územního plánování je možné měnit územní plán jen způsobem, který nemění jeho základní koncepci. Tedy základní koncepci rozvoje území a základní koncepci ochrany a rozvoje hodnot. Pokud se politické vedení obce rozhodne k takovým změnám, které by tuto základní koncepci ÚP měnilo (např. by se rozhodlo založit nové sídlo), muselo by tak učinit pořízením nového ÚP. Ustanovení § B02 zajišťuje, že nemůže dojít ke změnám konkrétních ustanovení v kapitolách C až J ÚP Bělušice, které by byly v rozporu se základní koncepcí. Kdyby k tomu došlo, toto ustanovení stanoví jejich neaplikovatelnost vyplývající z jejich hierarchicky nižšího postavení, obdobně jako v případě obecného kolizního pravidla výkladu právních předpisů *lex superior derogat inferiori*.

k § B03

ad a)

Les je významným krajinným prvkem chráněným ze zákona. Jde o krajinnou vrstvu s významnými přírodními hodnotami, které lze způsobem hospodaření v lese posilovat i oslabovat. Princip stanovený v ÚP Bělušice směřuje spíše k **posilování ekologické stability v lesních plochách** a touto optikou by měly být nahlíženy všechny potenciální záměry, které budou předmětem řízení dle Stavebního zákona. ÚP Bělušice zároveň vnímá význam lesních ploch jako naprosto zásadního rekreačního zázemí pro obyvatele obce. Pro rekreační využití lesa je důležité zachovat síť lesních cest.

ad b)

V současnosti je ekologická stabilita území východně od sídla Bělušice poměrně nízká. Zemědělské plochy jsou členěny poměrně malým množstvím krajinných prvků, sestávají z rozsáhlých lánů převážně oraných polí, prvků typu remízů, mezí, či cest s vegetačním doprovodem je poměrně málo. **Tento stav je nežádoucí a pro zemědělské hospodaření na těchto plochách neudržitelný.** Pro posílení ekologické stability krajiny je třeba zemědělské plochy doplnit předmětnými přírodními prvky. Ty poskytují životní prostor pro volně žijící živočichy, umožňují rozvoj biologické rozmanitosti u rostlin, napomáhají zadržet vodu v krajině a chrání zemědělskou půdu před erozí.

ad c)

Sídlo Bělušice se vyznačuje obvyklým znakem historicky rostlých obcí v zemědělské krajině, a to strukturou sestávající z hospodářských stavení a domků orientovaných ke středu sídla, které mají zadní část pozemku orientovanou do volné krajiny využitou pro zahradu. **Po velké části obvodu zastavěného území obce je tak rozvinut tento pás záhumenních zahrad,** který zástavbu odděluje od okolních zemědělských ploch. Tato struktura sídla napomáhá jeho harmonickému začlenění do krajiny, kdy je sídlo na horizontu utopeno v zeleni okolních zahrad a stavby tak nepůsobí při přiblížování se k sídlu násilně, jako uměle vytvořená hradba. Pás záhumenních zahrad zároveň odděluje rodinné domy a obytné zahrady od zemědělských ploch a chrání je tak před nežádoucími emisemi z těchto ploch v podobě prachu, chemikálií při postřicích, pachu při hnojení či rizika bahnotoku při přívalových deštích.

ad d)

ÚSES by měl tvořit základní kostru přírodních ploch na území obce. Primárně jeho kompletní realizace a řešení jeho nefunkčních částí zajistí, že soustava přírodních ploch na území obce bude mít žádoucí spojitost, návaznost na přírodní plochy na území sousedních obcí a návaznost na soustavu přírodních ploch v regionálním a nadregionálním měřítku. Vzhledem k tomu, že prvků ÚSES je na území obce minimum, ÚP Bělušice doplňuje tuto základní ekologickou kostru území ještě o vodní plochy a toky s vegetačním doprovodem. Ty mohou být základem pro doplnění přírodních ploch v zemědělské krajině obce a tím pro posílení ekologické stability krajiny.

ad e)

ÚP Bělušice vymezuje zastavitelné plochy spíše menšího plošného rozsahu. Z toho důvodů nebylo nutné přistoupit k využití nástrojů typu etapizace, aby bylo zajištěno, že výstavba bude postupovat logicky a úsporně směrem od zastavěného území obce. I přes menší plošný rozsah má nicméně smysl stanovit alespoň obecné pravidlo usměrňující budoucí výstavbu v zastavitelných plochách, která by se měla vyvarovat **nepromyšlené parcelaci a dílčím řešením nezohledňujícím komplexně situaci v území**. Taková řešení mohou vést ke vzniku složité stavebně využitelných parcel či zbytkových a urbanisticky nesmyslných veřejných prostranství. V případě takových excesů je třeba aplikovat toto ustanovení a vést stavebníky k racionálnímu řešení výstavby.

k § B04

ad a)

Na území obce byly identifikovány pouze dvě stavby s vyšší historickou a kulturní hodnotou, a to **výklenková kaple a památník obětem I. světové války**. V měřítku územního plánu není možné zajistit, aby tyto jednotlivé stavby byly udržovány v dobrém stavebně-technickém stavu, který bude odpovídat významu staveb. Tímto ustanovením je tak zajištěna ochrana těchto staveb jako takových včetně ochrany veřejných prostranství navazujících na tyto stavby, tak aby byla zajištěna jejich přístupnost z veřejných prostranství.

ad b)

Za účelem ochrany **charakteru tradiční venkovské zástavby v sídle Bělušice** byly v ÚP Bělušice stanoveny specifické prostorové regulativy pro plochy bydlení a smíšené obytné. Tyto prostorové regulativy opisují hodnotné znaky předmětné urbanistické struktury. Jejím typickým rysem je umístění staveb podél obslužných komunikací, zpravidla jsou domy k ulici orientovány štítem. Za domem tak zůstává prostor pro zahradu. Tím je dosaženo struktury, kdy jsou domy obaleny pásem záhumenních zahrad, zástavba je tak „utopena“ ve vzrostlé zeleni. Tímto způsobem je docíleno i harmonického obrazu sídla v krajině uplatňujícího se z dálkových pohledů. Hmota staveb je utlumená na jednopodlažní objekty s podkrovím, obec Bělušice nevykazuje takový rozvojový potenciál, který by jí předurčoval k zahuštění výstavby umísťováním vícepodlažních objektů. Je připuštěno zahuštění v podobě rozvoje rostlé a kompaktnější struktury, kdy stavby rodinných domů vytváří soubory se svými doplňkovými hospodářskými stavbami, obdobně jako u historických venkovských usedlostí. Celkově je charakter zástavby v plochách pro bydlení a smíšených obytných určen požadavkem na dodržení venkovského charakteru zástavby, přičemž tento pojem je podrobně definován v kap. O závazné části ÚP Bělušice.

Tyto konkrétní regulativy jsou tímto ustanovením v koncepci ochrany a rozvoje hodnot zařazeny do celkového kontextu řešení ÚP Bělušice. Tím, že ÚP Bělušice stanoví popsanou urbanistickou strukturu jako kulturní hodnotu hodnou základní koncepční ochrany, je zdůrazněna nutnost důsledně předmětné prostorové regulativy v navazujících řízeních uplatňovat.

Zájem na tom ochránit předmětný charakter tradiční venkovské zástavby vyplývá ze zájmu o zachování genia loci sídla, zachování paměti místa, a především zajištění harmonických vztahů mezi původní a novou zástavbou. Všechny tyto kvality jsou v území každé obce, kde jsou zachovány, **kvalitami zcela nezastupitelnými**. Obec Bělušice nevykazuje tak dynamický rozvojový potenciál, aby bylo vhodné připustit razantnější proměnu její urbanistické struktury. Naopak, i nadále je směřováno k ochraně charakteru sídla jakožto drobného venkovského sídla v zemědělské krajině.

Výrazem „parafrázovat v soudobém kontextu“ jsou vedeni projektanti staveb k tomu, aby hledali řešení odkazující na typické a nosné charakteristiky tradiční zástavby, nicméně není jim zamezeno použít modernějších, současných forem a postupů. Toto obecné pravidlo by pak mělo sloužit jako základní hledisko při posuzování, zda nejsou nové stavby či změny staveb **vůči okolní původní zástavbě necitlivé, případně zcela netečné**.

k § B05

ad a)

Řešení ÚP Bělušice **stabilizuje a chrání existující areály veřejného občanského vybavení**. Pro jejich plošnou regulaci jsou využity regulativy explicitně zaměřené na občanské vybavení veřejné a tím je zamezeno jejich konverzi na jinou funkci bez případného pořízení změny územního plánu. Obec Bělušice disponuje v současné chvíli pouze dvěma těmito areály, obecním úřadem a hostincem se společenským sálem. Pro zajištění kvality života v obci je důležité alespoň tyto dva areály i nadále pro veřejné využití ochránit. Tyto areály mohou výrazně přispívat k posilování sociální soudržnosti v obci.

ad b)

To samé, jako v případě písm. a) výše platí i pro sportovní areál. Jde o typologicky jiný typ areálu a je tak zařazen do jiného typu plochy s rozdílným způsobem využití. Co se týče významu plochy a potřebě její ochrany do budoucna se nicméně uplatňuje stejná argumentace.

ad c) a d)

Základním požadavkem pro kvalitní fungování každého sídla je **spojitá struktura veřejných prostranství** vytvářející systém vzájemně provázaných a hierarchizovaných prvků. Tyto prvky zajišťují prostupnost území a dle svého postavení v systému i další funkce spojené s komunitním životem sídla. Dle tohoto ustanovení není připuštěno narušení tohoto systému, které by omezilo jeho spojitost. Při každém stavebním záměru umísťovaném do ploch veřejného prostranství či veřejné zeleně musí být pečlivě vyhodnoceno, zda takový zásah nemá negativní dopady na prostupnost území.

S respektem k výše řečenému je třeba přistupovat i k zástavbě na nových zastavitelných plochách. Je nežádoucí, aby na nich docházelo k takové parcelaci, která by vytvářela uzavřené smyčky ulic ignorující okolní uliční síť. Naopak, zástavba na nových zastavitelných plochách by měla vždy umožňovat propojení okolních cest a vytvářet přiměřené stavební bloky umožňující efektivní a příjemný pohyb po území obce.

k § B06

Viz odůvodnění ustanovení § B02. ↑

G.4. Urbanistická koncepce a kompozice

G.4.1. Zásady urbanistické koncepce a kompozice obce Bělušice

k § C01

Zásady urbanistické koncepce a kompozice představují souhrn pravidel upřesňujících základní koncepci rozvoje území obce a ochrany a rozvoje jeho hodnot, zaměřené na urbanistické řešení zástavby sídel. Jde o plošná pravidla často se vztahující na větší část území obce, než jak jej člení vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Tato pravidla mohou být v dalších konkrétních ustanoveních dále zpřesňována, nebo mohou být již konkrétně zaměřená na vybraný specifický problémový okruh.

ad a)

ÚP Bělušice vychází z postavení obce Bělušice v rámci struktury osídlení v širším měřítku. Obec Bělušice leží v **širším zázemí města Kolína**, dojezdová doba z Bělušic do Kolína je cca 20 min. Na poměry České tabule obec Bělušice disponuje celkem příjemným a kvalitním krajinným zázemím, obec je silnicemi III. třídy velmi dobře napojená na okolní větší města (Týnec nad Labem, Kolín) i na dálnici D11. Obec tak vykazuje určitý rozvojový potenciál, byť nijak zásadně dynamický. Vedle mírného potenciálu pro migraci nových obyvatel do obce je žádoucí poskytnout na území obce především plochy pro výstavbu domů potomků místních obyvatel, kteří se rozhodnou v rodné obci usadit.

Historicky byly Bělušice vždy zejména obytnou obcí, kde byla funkce bydlení doplněná zemědělským hospodařením v rámci rodinných statků a zemědělských usedlostí. V souvislosti s trendem koncentrace zázemí zemědělského hospodaření do větších zemědělských podniků či farem, dominuje v Bělušicích již řadu desetiletí funkce bydlení.

Výše uvedené okolnosti předurčují, že zásadní funkce, která by se měla v obci Bělušice rozvíjet, je funkce obytná. **Rozvoj obytné funkce je pro obec primární a rozvoj funkcí ostatních nesmí tuto primární funkci ohrozit.** Spolu s tím je žádoucí, aby bylo v obci postupně doplňováno základní občanské vybavení, které podmínky pro trvalé bydlení v obci výrazně zlepší a které v zásadě nemůže primární obytnou funkci ohrozit. ÚP Bělušice taktéž připouští rozvoj určitých typů ekonomických aktivit, které mohou nabídnout obyvatelům obce alespoň menší podíl pracovních míst, za kterými není nutné dojíždět. Zároveň mohou oživit prostředí obce tak, aby se nestala pouze monofunkční „noclehárnou“. Rozvoj těchto ekonomických aktivit je v nerušících formách připuštěný v plochách pro bydlení a v intenzivnějších formách připuštěný v plochách pro výrobu (drobnou a řemeslnou, zemědělskou). Zásada stanovená v tomto ustanovení nicméně stanoví, že všechny tyto formy rozvoje ekonomických aktivit nesmí v měřítku celé obce narušit její funkci primární, tedy obytnou.

ad b)

Historicky se sídlo Bělušice rozvíjelo na místě křížení cest, později silnic, přičemž radiálně podél těchto cest/silnic se postupně rozvíjela veškerá zástavba. V ÚP Bělušice je tato struktura sídla respektována a dále rozvíjena. Centrum sídla, které přirozeně vykazuje nejlepší dostupnost z ostatních částí sídla, je v rámci této struktury předurčeno pro **intenzivnější rozvoj obslužných funkcí**.

Obec Bělušice je nicméně tak drobná a funkčně i prostorově homogenní, že v měřítku územního plánu nemělo smysl centrální část sídla vymezovat pro plochu se specifickým režimem. U obce Bělušice nelze očekávat, že případný rozvoj obslužných funkcí bude nějak zásadně dramatický. V případě hraničních záměrů, jejichž posouzení by z pohledu souladu s plošnou a prostorou regulací nebylo zcela jednoznačné, by toto ustanovení mělo sloužit jako pomocný nástroj. Ten by měl vést spíše k akceptování takových hraničních záměrů, budou-li umístěny v centrální části sídla.

ad c)

V předmětném ustanovení je opětovně zdůrazněna nutnost respektovat jeden ze základních rysů urbanistické struktury obce Bělušice, a to konkrétně **umístění hlavních staveb v přední části pozemku**. Domy jsou takto umístěny podél obslužných komunikací, zpravidla jsou k ulici orientovány štítem. Za domem tak zůstává prostor pro zahradu. Tím je dosaženo struktury, kdy jsou domy obaleny záhumenním pásem zahrad, zástavba je tak „utopena“ ve vzrostlé zeleni. Tímto způsobem je docíleno i harmonického obrazu sídla v krajině uplatňujícího se z dálkových pohledů.

ad d)

S ustanovením pod písm. c) výše úzce souvisí i toto ustanovení zaměřující se přímo na ochranu a další rozvoj a formování **pásu záhumenních zahrad, sadů a pastvin**. Sídlo Bělušice se vyznačuje obvyklým znakem historicky rostlých obcí v zemědělské krajině, a to strukturou sestávající z hospodářských stavení a domků orientovaných ke středu sídla, které mají zadní část pozemku orientovanou do volné krajiny využitou pro zahradu. Po velké části obvodu zastavěného území obce je tak vytvořen tento pás záhumenních zahrad, který zástavbu odděluje od okolních zemědělských ploch. Tato struktura sídla napomáhá jeho **harmonickému začlenění do krajiny**, kdy je sídlo na horizontu utopeno v zeleni okolních zahrad a stavby tak nepůsobí při přibližování se k sídlu násilně, jako uměle vytvořená hradba. Pás záhumenních zahrad zároveň odděluje rodinné domy a obytné zahrady od zemědělských ploch a **chrání je tak před nežádoucími emisemi** z těchto ploch v podobě prachu, chemikálií při postřicích, pachu při hnojení či rizika bahnotoku při přívalových deštích.

ad e)

Jeden z nejvýznamnějších zásahů do urbanistické struktury sídla může představovat opětovné využití **areálu bývalého zemědělského statku** při silnici III/3279. Jeho revitalizace může posílit ekonomickou základnu obce. Na druhou stranu zde existuje riziko, že nepřiměřená intenzita produkčních činností v této ploše neúměrně navýší dopravní zátěž na silnicích procházejících zastavěným územím obce. Takový způsob využití je nežádoucí, a právě intenzita generované dopravní zátěže by měla být jedním ze zásadních měřítek, jak posuzovat plánované záměry na obnovu využití tohoto areálu. Sídlo Bělušice neleží na významných dopravních tazích, které by odůvodňovaly umístění intenzivnějších výrobních či skladových zón.

k § C02

Aplikační pravidlo jednoznačně určující vzájemný vztah jednotlivých ustanovení zakotvených v ÚP Bělušice. Pravidla urbanistické koncepce jsou nadřazená konkrétním pravidlům zakotveným v plošné a prostorové regulaci, případně ve stanovení koncepce systému sídelní zeleně a koncepce veřejné infrastruktury. Tato konkrétní ustanovení musí být vykládána tak, aby ctily ducha pravidel nadřazených zásad urbanistické koncepce a kompozice.

G.4.2. Plošné uspořádání území obce Bělušice

k § C03

Klasifikace jednotlivých základních druhů ploch s rozdílným způsobem využití vychází ze Stavebního zákona, tak jak je u nich odkazováno na jeho konkrétní ustanovení, případně ustanovení § 3 odst. 2 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Územní plán dělí plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s § 43 odst. 1 Stavebního zákona a § 3 odst. 2 písm. a) a b) Vyhlášky č. 501/2006 Sb. na jednotlivé typy, a to dle těchto kritérií:

1. dle jejich významu [§ 3 odst. 2 písm. b) Vyhlášky č. 501/2006 Sb.];
2. dle míry požadovaných změn v území v návrhovém období ÚP, tj. podle toho, do jaké míry je příslušná plocha s rozdílným způsobem využití považována za dlouhodobě stabilizovanou bez nutných strukturálních změn jejího

způsoby využití ani uspořádání, nebo, do jaké míry je žádoucí strukturální změna využití a/nebo uspořádání plochy;

3. dle vztahu k hranici zastavěného území, tedy podle toho, je-li plocha s rozdílným způsobem využití součástí zastavěného území nebo je vymezená mimo zastavěné území vymezení v souladu s § 58 Stavebního zákona

Požadovanými změnami se rozumí zejména požadavky na změnu způsobu využití nebo změnu prostorového uspořádání (změna maximální výšky nebo typu struktury zástavby), které vytvářejí potřebu cíleně intervenovat v rámci dané plochy, aby bylo dosaženo navrhovaného cílového využití, uspořádání a charakteru plochy s rozdílným způsobem využití.

Stabilizované plochy

Stabilizované plochy jsou vymezeny v částech území obce, které jsou z hlediska nároků na změny v území vyhodnoceny jako dlouhodobě stabilizované, bez zásadních nároků na změny v území. Stabilizované plochy nevykazují pro návrhové období ÚP zásadní potřebu změny jejich využití ani prostorového uspořádání. Jedná se o plochy dlouhodobě fungující, bez nároků na nutné změny v urbanistické struktuře.

V rámci stabilizovaných ploch se předpokládají například jen lokální dostavby proluk, nástavby a přístavby staveb, lokální změny využití pozemků a objektů, avšak bez nároků na zásadní strukturální změny urbanistické struktury plochy.

Stabilizované plochy jsou vymezovány jak v zastavěném území, tak v nezastavěném území.

Plochy změn

Plochy změn jsou vymezovány pro jednoznačné vyjádření nezbytné cílené intervence změny ve využití a/nebo prostorového uspořádání území. Jedná se o plochy, u nichž je pro návrhové období územního plánu vyhodnocena potřeba zásadní změny jejich využití a prostorového uspořádání. Jedná se tedy o plochy v současné době nevhodně využívané, plochy využívané nedostatečně nebo vůbec, u nichž je nezbytná cílená intervence k zajištění jejich optimálního využití a prostorového uspořádání.

S cílem rozlišení žádoucí intervence v rámci zastavěného území nebo mimo něj, člení územní plán plochy změn na další podtypy ploch:

- **Plochy zastavitelné (Z)** jsou vymezeny ve smyslu § 2, odst. 1, písm. j) Stavebního zákona a v souladu s § 43 tohoto zákona, za účelem prokazatelně potřebného rozvoje zástavby mimo zastavěné území vymezené podle § 58 Stavebního zákona. Jako plochy zastavitelné jsou vymezeny plochy změn výhradně vně zastavěného území, určené pro zastavění, tj. pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení, veřejná prostranství, plochy smíšené obytné, dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, výrobu a skladování apod.
- **Plochy přestavby (P)**, které jsou vymezeny v souladu s § 43 odst. 1 Stavebního zákona jako *plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území*, a to zásadně v rámci zastavěného území a jedině za předpokladu, že jsou určeny převážně k zastavění.
- **Plochy změn v krajině (K)**, které jsou vymezeny v souladu s § 43 odst. 1 Stavebního zákona za účelem vymezení změn v koncepci uspořádání krajiny. Jako plochy změn v krajině jsou vymezeny plochy změn uvnitř i vně zastavěného území, určené ke změně využití krajiny a nejsou určené pro zastavění. Jedná se tedy např. o plochy přírodní, plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, přírodní a smíšené nezastavěného území.

Koridory změn

Koridory změn jsou vymezeny v souladu s § 2 odst. 1 písm. j) Stavebního zákona pro umístění vedení dopravní nebo technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy. Koridory jsou vymezovány bez ohledu na hranici zastavěného území, tedy jak v rámci zastavěného území, tak mimo něj.

k § C04

Typologie ploch s rozdílným způsobem využití využitá v ÚP Bělušice vychází z ustanovení § 4 a násl. Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Dle § 3 odst. 4 Vyhlášky č. 501/2006 Sb. bylo využito možnosti plochy v odůvodněných případech dále členit, pokud taková potřeba vznikne na základě specifických vlastností řešeného území. Následující druhy ploch byly rozčleněny, a to z těchto důvodů:

- **Plochy bydlení** nebyly dále členěny. Vzhledem k homogenní struktuře obytné zástavby v obci nebylo takové rozdělení nezbytné.

- **Plochy občanského vybavení** jsou rozděleny na celkem 3 podtypy. Toto rozdělení na občanské vybavení veřejné / veřejná infrastruktura (OV), občanské vybavení / tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) a hřbitovy (OH) bylo provedeno na základě velmi rozdílných charakteristik těchto druhů ploch (rozdílné nároky na provoz, dopravní obslužnost, kapacity technické infrastruktury, strukturu a charakter zástavby apod.) a s tím související nutnosti zásadně odlišné regulace. V území menších obcí není vhodné obecnou regulací umožnit vysokou flexibilitu využití území, naopak je třeba volit spíše konzervativní regulaci schopnou ochránit jednotlivé objekty občanského vybavení v daných plochách. Tyto objekty jsou ostatně často vymezeny i jako civilizační hodnoty území a jejich nahrazování jinými druhy vybavenosti je tak v zásadě nevhodné.

Z toho důvodu byly vymezeny plochy pro občanské vybavení veřejné, ve kterých není umožněna jejich kompletní konverze na komerční provozy. ÚP Bělušice sleduje cíl ochránit plochy pro veřejné občanské vybavení právě po tento typ zařízení a zachovat tak v území možnost rozvíjet tento typ zařízení. Stávající zařízení (obecní úřad a restaurace se společenským sálem) je třeba jako zařízení veřejného občanského vybavení ochránit, neboť jsou důležitým předpokladem pro zachování kvality života v obci. I v daném režimu OV je možné provozovat restauraci jako zařízení převážně komerčního charakteru, bude-li v objektu i nadále zachován komunitní prostor společenského sálu či obdobné funkce.

Sportovní areál v centru obce představuje taktéž pro život v obci důležitý prvek a není žádoucí, aby došlo k jeho zásadní konverzi na jiné typy občanského vybavení. Nově je vymezena plocha pro hřbitov a je tak žádoucí regulaci této plochy nastavit pro umístění pouze tohoto typu zařízení.

- **Plochy veřejných prostranství** byly rozděleny na veřejná prostranství (PV) a zeleň / na veřejných prostranstvích (ZV). Toto rozdělení vychází z potřeby odlišit v jednotlivých druzích ploch veřejných prostranství akceptovatelnou míru zpevnění ploch. Toto hledisko je určující pro stanovení, zda je předmětné veřejné prostranství primárně určeno pro dopravu (případně obdobné silně zatěžující činnosti, popř. činnosti vyžadující uměle upravený povrch), anebo primárně pro rekreaci, tudíž s požadavkem na zásadní podíl zeleně v ploše.
- **Plochy smíšené obytné** nebyly dále členěny. Na území se nachází pouze jediný areál zařazený do tohoto režimu.
- **Plochy dopravní infrastruktury** nebyly dále členěny. Na území obce se vyskytuje pouze jeden typ dopravní infrastruktury, a to doprava silniční.
- **Plochy technické infrastruktury** nebyly dále členěny. Jejich regulace umožňuje umístění všech typů plošných staveb a zařízení technické infrastruktury.
- **Plochy výroby a skladování** byly rozděleny na 2 podtypy. Plochy pro výrobu a skladování / řemeslnou výrobu (VD) umožňují umísťování výrobních provozů s menší intenzitou zátěže. Plochy pro výrobu a skladování / zemědělskou výrobu (VZ) taktéž umožňují využití i pro tento typ výroby, zároveň ale respektují historické využití takto vymezených areálů určených pro provoz zemědělské výroby.
- **Plochy zeleně** jsou formálním podtypem ploch rekreace dle struktury Vyhlášky č. 501/2006 Sb. Vzhledem k jejich výrazné odlišnosti od ostatních ploch rekreace jsou ve struktuře ÚP Bělušice začleněny do samostatného souboru ploch. Tyto plochy jsou vymezeny v lokalitách určených pro nenáročnou rekreaci a drobnou chovatelskou a pěstitelskou činnost na zahradách, popř. v sadech. Primárním využitím těchto ploch tak není zástavba, ale využívání jejich nezastavěné plochy. Jsou rozčleněny na 2 podtypy. Zahrady rekreační (ZR) jsou vymezeny v jedné ucelené lokalitě, kde je navrženo využití soukromých pozemků právě pro rekreaci na zahrádkách, s možností staveb jak pro drobné zemědělství, tak pro nenáročnou rekreaci. Plochy zahrad a sadů (ZS) jsou převážně vymezeny na okrajích zastavěného území, často s vazbou na plochy pro bydlení, kde bylo žádoucí zamezit intenzivnější zástavbě doplňkových staveb pro bydlení, ale zachovat využití těchto pozemků převážně pro extenzivní zemědělství, pěstitelství a sadařství.
- **Plochy vodní a vodohospodářské** nebyly dále členěny.
- **Plochy zemědělské** se dělí na plochy zemědělské (NZ) a zemědělskou půdu – louky, pastviny a extenzivní sady (NZt). Jednoznačným cílem tohoto rozdělení bylo vytvoření možnosti vymezit v zemědělských plochách ty plochy, kde není vhodná orba (ať už z důvodu protierozních, hydrologických, krajinných či ekologických). Pro tyto plochy byl využit podtyp plochy NZt.
- **Plochy lesní** nebyly dále členěny.
- **Plochy přírodní** nebyly dále členěny.

k § C05

Za účelem vymezení koridoru technické infrastruktury X 01 byl tento koridor zakotven ve výčtu ploch a koridorů v úvodní části kapitoly C.

k § C06

Ustanovení formálně upřesňující strukturu ÚP.

k § C07

Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn bydlení

Pozn.: toto Souhrnné zdůvodnění vymezení ploch změn bydlení se týká kromě ploch bydlení, také ploch smíšených obytných!

Obecně jsou rozvojové plochy (zastavitelné plochy a plochy přestavby) pro bydlení i v menších obcích vymezovány z důvodu vytvoření podmínek pro stabilizaci počtu a struktury obyvatelstva obce. Stablní anebo mírně rostoucí populace je hlavním předpokladem pro udržitelnost obce jako celku a také pro udržitelnost provozu existujících zařízení občanského vybavení, zejména pak veřejného občanského vybavení jako je např. MŠ, ZŠ, knihovna či kulturní sál nebo sokolovna, ale také komerčního občanského vybavení, jako je obchod, stravovací zařízení, komerční služby či sportovní zařízení, technické infrastruktury (zejména pak kanalizace a vodovodu) a také obslužnosti veřejnou hromadnou dopravou. Je proto nutné vytvářet podmínky nejen pro stabilizaci počtu obyvatel obce, ale vytvářet i podmínky pro možný nárůst počtu obyvatel obce. Pro udržení obyvatel v obci, resp. pro možné postupné navyšování počtu obyvatel obce, stejně jako pro stabilizaci příznivé věkové struktury obyvatelstva (a předcházení stárnutí populace obce a postupnému vymírání obce) je nezbytné nabídnout možnosti pro novou bytovou výstavbu pro místní obyvatele, zejména pro potomky původních obyvatel, se zaměřením na mladé rodiny s dětmi, ale také pro zájemce o novou bytovou výstavbu z jiných obcí. **Je tedy nutné rozvíjet atraktivitu obce a předcházet tak odchodu mladých rodin do větších měst nebo jiných obcí s lepší nabídkou pozemků pro bytovou výstavbu, s cílem optimalizovat věkovou strukturu populace obce.**

Obec Bělušice leží v širším zázemí města Kolína, dojezdová doba z Bělušic do Kolína je cca 20 minut automobilem a cca 35 minut autobusem veřejné hromadné dopravy osob. Na poměry krajinářsky jinak poměrně málo atraktivní ploché a převážně otevřené zemědělsky využívané polabské nížiny vykazuje území obce Bělušice příjemné a vizuálně kvalitní krajinné zázemí. Bělušice leží přímo na hranici rozsáhlého lesního masivu táhnoucího se bez přerušení od Labské nivy u Kolína a Týnce nad Labem směrem na sever až k dálnici D11, až na hranici nivy řeky Cidliny. Zemědělsky využívaná část otevřené krajiny Bělušic je topograficky členitá, a proto také velikost půdních bloků je přijatelná pro příznivou zrnitost krajinných ploch.

Obec Bělušice je silnicemi III. třídy dobře napojená na okolní větší města (Týnec nad Labem, Kolín) i na dálnici D11. Obec tak vykazuje značný rozvojový potenciál, byť nijak zásadně dynamický. **Vedle mírného potenciálu pro migraci nových obyvatel do obce je pak žádoucí poskytnout na území obce především plochy pro výstavbu domů potomků místních obyvatel, kteří se rozhodnou v rodné obci usadit.**

Potřeba vymezení ploch změn pro bydlení je ovlivněna mimo jiné skutečností, že obec od roku 2015 nemá žádný platný územní plán a nemá vymezené ani zastavěné území samostatným postupem. Opatření obecní povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozhodnutím Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Ode dne nabytí právní moci rozhodnutí Krajského soudu v Praze o zrušení Územního plánu Bělušice je umísťování staveb na území obce Bělušice významně limitované. Bez zásadních komplikací lze v obci, která nemá vydaný územní plán, umísťovat stavby uvnitř intravilánu, v ostatních částech území, zejména pak mimo intravilán a mimo stávající zástavbu, pak značně omezeně. Dynamika výstavby v obci Bělušice, obytnou výstavbu nevyjímaje, je tedy od roku 2015 minimální, resp. téměř nulová. V roce 2015 a 2016 bylo v Bělušicích realizováno po 1 bytě v rodinném domě, od roku 2017 nebyl v obci realizovaný žádný nový byt. Největší rozvojový potenciál obytné zástavby v obci Bělušice je přitom mimo zastavěné území, protože stávající zástavba obce Bělušice je stabilizovaná a vykazuje jen minimum vnitřních proluk vhodných pro rozvoj obytné zástavby. S vydáním nového ÚP Bělušice se dá očekávat zvýšení zájmu o novou bytovou výstavbu v obci, protože umísťování staveb v souladu s územním plánem bude podstatně jednodušší.

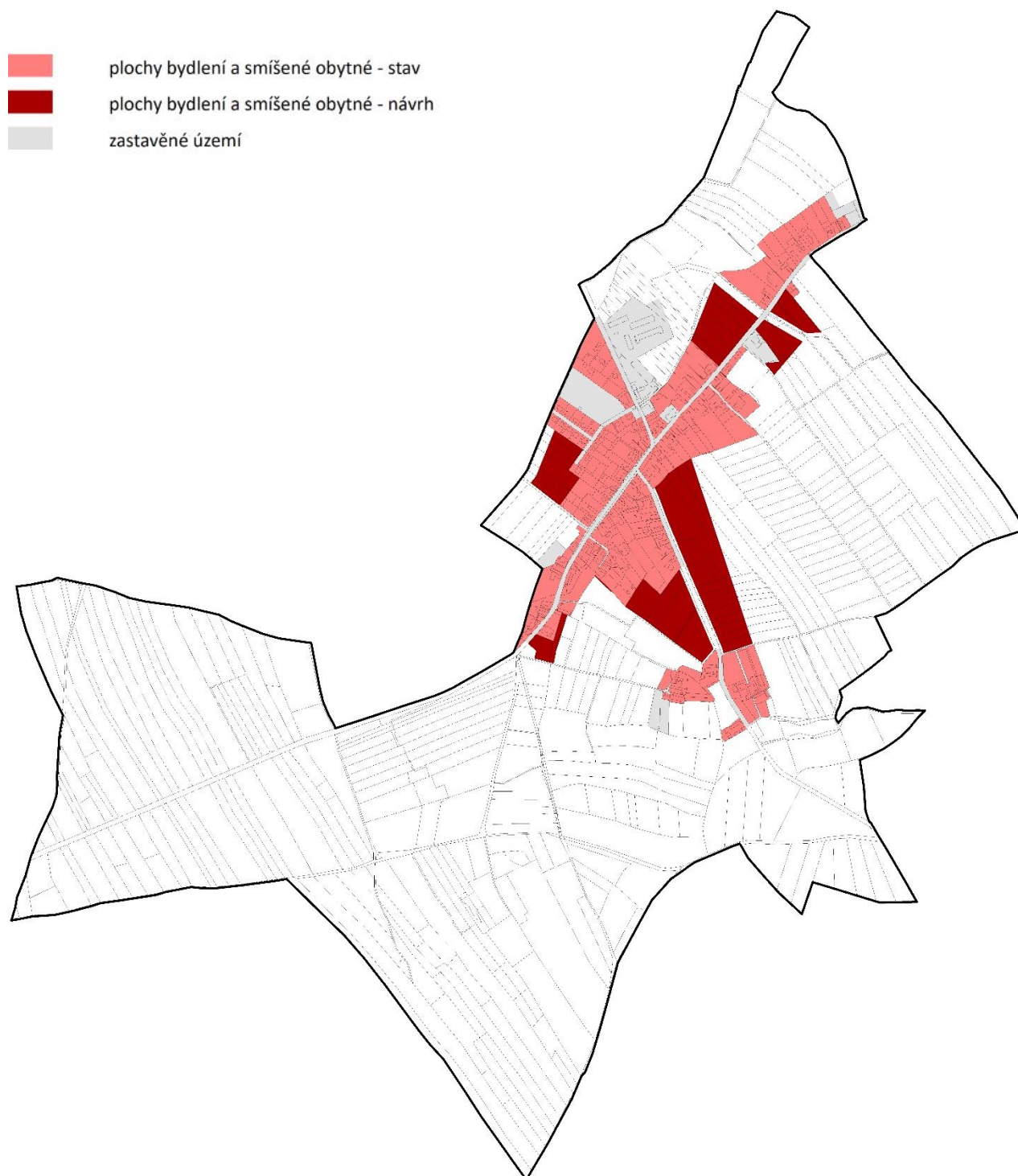
Nízká dynamika bytové výstavby v obci v uplynulých letech je podmíněná také úplnou absencí veřejného vodovodu a absencí odkanalizování obce. Nový ÚP Bělušice vytváří vymezením potřebných ploch a koridorů podmínky jak pro realizaci veřejného vodovodu v obci a jeho napojení na vodárenskou soustavu sousedních obcí, tak pro realizaci splaškové kanalizace. I tento fakt může mít významný vliv na zvýšení atraktivity obce pro rozvoj bydlení.

Všechny plochy pro rozvoj bydlení vymezené v novém ÚP Bělušice mají charakter zastavitelných ploch a ve všech případech jsou vymezené v rozsahu rozsáhlých urbanistických proluk v existující obytné zástavbě. Rozsahem největší

zastavitelné plochy pro bydlení jsou vymezené podél silnice III/3279 s cílem propojení jádrového sídla Bělušice s dosud prostorově izolovanou enklávou Na dolejšku. S cílem integrace další prostorově izolované enklávy Chrást k jádrovému sídlu Bělušice jsou pak navrženy další zastavitelné plochy bydlení. Zbylé dvě zastavitelné plochy pro bydlení (Z 05 a Z 10) toliko arondují okraj zastavěného území.

Všechny zastavitelné plochy bydlení jsou vymezené s cílem urbanisticky prostorově dotvořit jediné sídlo Bělušice a vytvořit z něho kompaktní a soudržný urbanistický útvar.

Komplexně je vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení obsaženo v kap. H tohoto Odůvodnění ÚP Bělušice ↓.



Obr.: Schéma vymezení ploch bydlení a ploch smíšených obytných. [Podklad: katastrální mapa © ČÚZK, 2019]

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn bydlení

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn bydlení se zaměřuje výhradně na urbanistické důvody a aspekty vymezení jednotlivých ploch. Jedná se tedy o důvody nad rámec důvodů uvedených výše v Souhrnném zdůvodnění vymezení ploch změn bydlení ↑, které jsou platné pro všechny plochy změn bydlení.

ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

Z 01 BV – bydlení / v rodinných domech / venkovské

elektrické vedení VN, ochranné pásmo elektrického vedení ZVN, VVN, VN a distribuční trafostanice

Plocha je vymezena podél místní komunikace vedoucí z jádrového sídla Bělušice do části obce Chrást. Tento úsek komunikace je z větší části z jedné strany již obestavěný, plocha Z 01 tak umožňuje oboustranné obestavění komunikace v mezeře o délce cca 150 m. Vymezení plochy odpovídá nastavené urbanistické koncepci ÚP Bělušice, dle které se předpokládá výstavba podél stávajících komunikací a scelení a vzájemná integrace doposud oddělených sídel (v tomto případě sídla Chrást) s centrálním sídlem obce. Jde tak o urbanisticky vůbec nejpřirozenější postup rozvoje zástavby obce odpovídající historickému vývoji zástavby v obci, navíc zajišťující minimální náklady na napojení nových stavebních pozemků na dopravní a technickou infrastrukturu.

Plocha je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z přilehlé místní komunikace z Bělušic do oddělené místní části Chrást.

Z 02 BV – bydlení / v rodinných domech / venkovské

ZPF II. třídy ochrany

Plocha je vymezena v sídle Chrást, a to podél stávající místní komunikace. Z druhé strany je tato komunikace obestavěna, vymezením plochy Z 02 je tak umožněno v daném úseku její oboustranné obestavění. Toto oboustranné obestavění je nicméně umožněno pouze v úseku komunikace k již stojícímu rodinnému domu č. p. 98, v tuto chvíli jedinému domu v sídle Chrást na této straně komunikace. Dále za tento dům již výstavba navržena není a je zde ponechána zemědělská půda. Vymezení plochy Z 02 odpovídá nastavené urbanistické koncepci ÚP Bělušice, dle které se předpokládá výstavba podél stávajících komunikací a scelení a vzájemná integrace doposud oddělených sídel (v tomto případě sídla Chrást) s centrálním sídlem obce. Jde tak o urbanisticky vůbec nejpřirozenější postup rozvoje zástavby obce odpovídající historickému vývoji zástavby v obci, navíc zajišťující minimální náklady na napojení nových stavebních pozemků na dopravní a technickou infrastrukturu.

Plocha je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující i navrhované síť technické infrastruktury z přilehlé místní komunikace z Bělušic do oddělené místní části Chrást.

Z 03 BV – bydlení / v rodinných domech / venkovské

elektrické vedení VN, ochranné pásmo elektrického vedení ZVN, VVN, VN a distribuční trafostanice, ZPF II. třídy ochrany, investice do půdy – meliorace

Plocha je vymezena podél místní komunikace vedoucí z jádrového sídla Bělušice do části obce Chrást. Tento úsek komunikace je po jižní straně z větší části již obestavěný, zástavba je nyní ukončena areálem rodinné farmy. Vymezení plochy tak spolu s plochou Z 02 umožňuje dostavbu podél této strany komunikace až k již stojícímu domu č. p. 98. Spolu s plochami Z 01 a Z 02 je pak umožněno souvislé oboustranné obestavění této místní komunikace do části obce Chrást. Vymezení plochy odpovídá nastavené urbanistické koncepci ÚP Bělušice, dle které se předpokládá výstavba podél stávajících komunikací a scelení doposud oddělených sídel (v tomto případě sídla Chrást) s centrálním sídlem obce. Jde tak o urbanisticky vůbec nejpřirozenější postup rozvoje obce odpovídající historickému vývoji zástavby v obci, navíc zajišťující minimální náklady na napojení nových stavebních pozemků na dopravní a technickou infrastrukturu.

Plocha je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující i navrhované síť technické infrastruktury z přilehlé místní komunikace z Bělušic do oddělené místní části Chrást.

Z 04 BV – bydlení / v rodinných domech / venkovské

-

Plocha Z 04 je vymezená na základě námítky uplatněné vlastníkem pozemku v rámci veřejného projednání nového ÚP Bělušice. Na parcele č. 386 v k.ú. Bělušice, v rámci stabilizované plochy bydlení venkovského sousedící s vymezenou zastavitelnou plochou Z 04, stojí na hranici parcely hospodářský objekt. Vlastník pozemku má záměr tento hospodářský objekt přebudovat na objekt k trvalému bydlení. Aby takováto konverze hospodářského stavení na rodinný dům byla stavebně technicky možná, a to například včetně možnosti realizace zateplení stěn celé stavby, přesahu a odvodnění

ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

střechy na vlastním pozemku, vybudování nových okenních otvorů i z obytných místností, anebo včetně možnosti dílčí přístavby, je nutné umožnit zastavitelnost, a to alespoň v pruhu 3,0 (dle studie stavby), i podél fasády, která dnes stojí přesně na hranici parcely, a tedy na hranici zastavěného území, za níž již rozšíření stávající hospodářské stavby není možné.

Z hlediska urbanistického se jedná o zcela nekonfliktní záměr, neboť se jedná o návrh rozšíření zastavěného území v úzkém pásu širokém pouhé 3,0 m, a to směrem do koutu zastavěného území. Nejedná se tedy o žádný problematický zásah do struktury volné krajiny, velikost zastavitelné plochy v měřítku územního plánu prakticky zanedbatelná.

Z 05 BV – bydlení / v rodinných domech / venkovské

vzdálenost 50 m od okraje lesa

Plocha je vymezená v návaznosti na jádro a těžiště sídla Bělušice, kde již v minulosti proběhlo větvení historické uliční sítě a podél nově doplněných ulic byla realizovaná nová obytná výstavba. V současnosti tak plocha umožňuje obestavění stávající ulice na pozemku č. parc. 981/81 a z druhé strany může výstavba v ploše postupovat z komunikace na pozemku č. parc. 2037/3, která je navržena na rozšíření na šířkové parametry odpovídající obousměrné místní obslužné komunikaci nebo komunikaci se smíšeným provozem (plochy změn veřejných prostranství P 19 a Z 19). Výstavbou v ploše Z 05 dojde k posílení obytné funkce centra obce a k rozvoji bydlení v bezprostřední vazbě na jádro obce, v optimální dostupnosti sportovního areálu a autobusové zastávky.

„Obalování“ jádra obce novou zástavbou je obecně velmi příznivý a žádoucí trend rozvoje obcí, který zachovává kompaktnost, koncentričnost, a tedy soudržnost zástavby jádra obce a vytváří podmínky pro zajištění optimální pěší dostupnosti vybavenosti koncentrované zpravidla právě v jádru obce ze všech ploch bydlení v okolí jádra.

Plocha je ze své severní části bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující i navrhované sítě technické infrastruktury z přilehlé místní komunikace. Z jižní části je možné zajistit obsluhu plochy z komunikace na pozemku č. parc. 2037/3, která je navržena na rozšíření na šířkové parametry odpovídající obousměrné místní obslužné komunikaci nebo komunikaci se smíšeným provozem (plochy změn veřejných prostranství P 19 a Z 19).

Z 06 BV – bydlení / v rodinných domech / venkovské

elektrické vedení VN, ochranné pásmo elektrického vedení ZVN, VVN, VN a distribuční trafostanice, investice do půdy – meliorace, ZPF II. třídy ochrany, ochranné pásmo silnice III. třídy

Plochy Z 06 a Z 09 jsou vymezené podél silnice III/3279 v úseku mezi centrálním sídlem Bělušice a dnes prostorově oddělenou částí obce Na dolejšku. Jižní strana silnice je již z přibližně poloviny tohoto úseku obestavěna obytnou zástavbou. Plochy Z 06 a Z 09 tak umožňují kompletní oboustranné obestavění tohoto úseku silnice. Vymezení ploch tak odpovídá nastavené urbanistické koncepci ÚP Bělušice, dle které se předpokládá výstavba podél stávajících radiálních komunikací a scelení a vzájemná integrace doposud oddělených sídel (v tomto případě sídla Na dolejšku) s centrálním sídlem obce. Jde tak o urbanisticky vůbec nejvíce přirozenější postup rozvoje obce odpovídající historickému vývoji zástavby v obci, navíc zajišťující minimální náklady na napojení nových stavebních pozemků na dopravní a technickou infrastrukturu.

Plochy Z 06 a Z 09 jsou bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelné a napojitelné na existující i navrhované sítě technické infrastruktury z přilehlé silnice III/3279.

Z 09 BV – bydlení / v rodinných domech / venkovské

ochranné pásmo silnice III. třídy, ZPF II. třídy ochrany

Odůvodnění je shodné s odůvodněním vymezení plochy Z 06. ↑

Z 10 BV – bydlení / v rodinných domech / venkovské

ochranné pásmo silnice III. třídy, vzdálenost 50 m od okraje lesa

Plocha je vymezená na konci zástavby podél silnice III/3222. Severní strana silnice je kompletně obestavěná až k hranici lesa, zástavba podél jižní strany silnice je ukončená dříve, zástavba podél silnice III/3222 je tak na západním okraji pouze jednostranná. Vymezení zastavitelné plochy bydlení Z 10 umožňuje dokončení oboustranného obestavení silnice III/3222 na západním okraji obce, a tedy souměrné ukončení zástavby po obou stranách silnice.

Plocha je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující i navrhované sítě technické infrastruktury z přilehlé silnice III/3222.

k § C08

Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn občanského vybavení

Občanské vybavení je vedle bydlení, práce a rekreace jedna ze čtyř základních funkčních složek každého urbanizovaného území a nezastupitelnou složkou každé obce. Občanské vybavení uspokojuje základní lidské potřeby a nároky na vzdělávání, zdravotní a sociální péči, kulturu, osvětu, sport, zábavu, stravování, obchodní prodej, služby apod.

Pro umísťování občanského vybavení v území je zásadní co možná prostorově a provozně nejtěsnější vazba na bydlení. Blízkost bydlení a občanského vybavení je základním předpokladem pro zabezpečení optimální dostupnosti občanského vybavení pro každého obyvatele obce bez rozdílu sociálního statutu, věku, pohlaví, zdravotního stavu apod. Bez občanského vybavení, zvláště pak bez občanského vybavení každodenní potřeby, se žádný obyvatel obce neobejde, a proto musí být dobře, bezkolizně a pokud možno bezbariérově přístupné z místa bydliště.

Obec Bělušice v době zpracování nového ÚP Bělušice nedisponovala žádnými konkrétními plány ani výhledovými vizemi na rozvoj zařízení občanského vybavení, a to ani veřejného ani komerčního charakteru. Jedinou výjimkou byl výhledový záměr na zřízení obecního hřbitova, který v současnosti obec postrádá. Proto je v novém ÚP Bělušice vymezená plocha pro nový hřbitov.

Prostorové rezervy pro další případný rozvoj občanského vybavení v obci jsou nyní především ve sportovním areálu, který je v souladu s navrženými regulativy ploch sportu (OS) možné doplnit o drobnější stavby pro související provozy. Taktéž existuje potenciál přestaveb a dostaveb obou stávajících areálů občanského vybavení veřejného (OV) s možností doplnění prostorů pro další služby obyvatelům veřejného i komerčního charakteru. Občanské vybavení slučitelné z bydlením lze pak umísťovat ve stabilizovaných plochách bydlení a smíšených obytných.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn občanského vybavení

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn občanského vybavení se zaměřuje výhradně na urbanistické důvody a aspekty vymezení jednotlivých ploch. Jedná se tedy o důvody nad rámec důvodů uvedených výše v Souhrnném zdůvodnění vymezení ploch změn občanského vybavení ↑, které jsou platné pro všechny plochy změn občanského vybavení.

ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

Z 15 OH – hřbitov

ochranné pásmo silnice III. třídy, vzdálenost 50 m od okraje lesa

Plocha je nově navržena na základě aktuálního podnětu obce, a to pro obecní hřbitov, který v obci chybí. Zesnulí obyvatelé obce Bělušice jsou pohřbíváni na pohřebištích v okolních obcích, zejména v Týnci nad Labem.

Plocha je navržena ve vazbě na zastavěné území obce, při silnici III/3222. Zvolená poloha plochy zajišťuje její vynikající pěší dostupnost z obytného sídla Bělušice, zároveň je zvolena poloha na okraji sídla odpovídající charakteru tohoto typu zařízení, vyžadující klidnější prostředí zachovávající pietu pohřebiště. Plocha svým umístěním zároveň respektuje dosavadní historicky vzniklou urbanistickou koncepci obce spočívající v rozvoji sídla podél hlavních radiálních dopravních os.

Velikost plochy pro obecní hřbitov v Bělušicích je odvozená od doporučené hodnoty 3 – 4 m² areálu hřbitova na 1 obyvatele (Doutlík 1996, s. 159). Při současném počtu 305 obyvatel obce Bělušice (k 1. 1. 2019) by měl areál hřbitova mít velikost 915 až 1 220 m². Velikost hřbitova však musí zohlednit i případný nárůst počtu obyvatel, pro nějž jsou v novém ÚP Bělušice prostřednictvím vymezených ploch změn bydlení vytvořené územní podmínky. Při předpokládaném nárůstu počtu obyvatel Bělušic na 350 obyvatel by měl mít hřbitov minimální velikost 1 050 – 1 400 m². Kromě samotného areálu hřbitova je v ploše nutné počítat také s možností umístění parkoviště pro osobní automobily a důstojným nástupním a rozptylovým předprostorem. Je vhodné vytvořit vymezením plochy i přiměřenou rozvojovou rezervu do budoucna. Proto je plocha pro obecní hřbitov v Bělušicích vymezená v rozsahu téměř 4 000 m². Plocha je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující i navrhované sítě technické infrastruktury ze silnice III/3222.

k § C09**Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn veřejných prostranství**

Veřejná prostranství vytvářejí jeden ze základních systémů struktury každého území. Systém veřejných prostranství zabezpečuje základní fungování každého území, jeho prostupnost a dostupnost jeho jednotlivých částí, dostupnost jednotlivých pozemků a staveb na nich. Systém veřejných prostranství v sobě integruje většinu dalších, pro fungování území, nezastupitelných systémů, jako je systém dopravní infrastruktury, systémy technické infrastruktury, ale také podstatný podíl systému sídelní zeleně.

Utváření veřejných prostranství a jejich optimální dostupnost z ploch bydlení, je základním předpokladem pro rozvoj udržitelné komunity místních obyvatel. Veřejná prostranství a jejich celý systém plní kromě čistě utilitárních provozních a dopravně-technických funkcí také zásadní roli sociální. Veřejná prostranství jsou místy setkávání lidí, místy jejich vzájemných interakcí, komunikace, výměny názorů a myšlenek. Ve veřejných prostranstvích se formuje místní komunita, společenství obyvatel obce.

Veřejná prostranství s významným uplatněním vegetace (veřejná zeleň) mají také zásadní environmentální význam, zejména pak v zastavěných územích sídel, kde se podílejí na zlepšení mikroklimatu (zvlhčování a ochlazování vzduchu, regulace proudění vzduchu, čistící efekt).

Veřejná prostranství v neposlední řadě plní roli prostorů pro trávení volného času a pro každodenní rekreaci, zejména pro pobyt, chůzi a sportovní aktivity nenáročné na specifická sportovní zařízení (běh, jízda na kole apod.).

Vymezením nových ploch veřejných prostranství (PV) vytváří ÚP Bělušice podmínky pro rozvoj prostorově spojitého a funkčně diferencovaného systému veřejných prostranství na území celé obce Bělušice. Konkrétně je doplněna síť místních komunikací za účelem zajištění prostupnosti zastavěného území obce a za účelem zajištění obsluhy nově vymezených zastavitelných ploch.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn veřejných prostranství

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn veřejných prostranství se zaměřuje výhradně na urbanistické důvody a aspekty vymezení jednotlivých ploch. Jedná se tedy o důvody nad rámec důvodů uvedených výše v Souhrnném zdůvodnění vymezení ploch změn veřejných prostranství ↑, které jsou platné pro všechny plochy změn veřejných prostranství.

ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

Z 07 PV – veřejná prostranství

ochranné pásmo silnice III. třídy, distribuční trafostanice, ochranné pásmo elektrického vedení ZVN, VVN, VN a distribuční trafostanice, elektronické komunikační vedení

Plochy Z 07 a Z 08 jsou vymezeny za účelem rozšíření veřejně přístupného prostoru silnice III/3279, přičemž konkrétním záměrem je zde vybudování kontinuálního oboustranného chodníku podél průjezdního úseku silnice. Momentálně je pěší či cyklistický pohyb po této silnici nebezpečný, neboť se odehrává přímo v hlavním dopravním prostoru silnice. Vzhledem k tomu, že jde o krajskou silnici III. třídy a tento její úsek zároveň slouží k propojení centrálního sídla Bělušice a doposud odděleného sídla Na dolejšku, a vzhledem k tomu, že nový ÚP Bělušice navrhuje oboustranně obestavět silnici obytnou zástavbou (plochy Z 06 a Z 09), je vybudování chodníku pro pěší s případným přidruženým pruhem pro cyklisty po obou stranách silnice důvodné.

Z 08 PV – veřejná prostranství

ochranné pásmo silnice III. třídy, elektrické vedení NN, plynovod STL

Odůvodnění je obsaženo v odůvodnění vymezení plochy Z 07. ↑

Z 16 PV – veřejná prostranství

-

Plochy Z 16, Z 17 a Z 18 jsou vymezené pro nové veřejně přístupné pěší a cyklistické průchody v souvislosti s vymezením zastavitelných ploch pro rekreační zahrady (ZR) Z 13 a Z 14 a zastavitelné plochy bydlení (BV) Z 09. Důvodem vymezení ploch Z 16, Z 17 a Z 18 je zajistit prostupnost zastavěným územím obce, konkrétně pak zpřístupnit pro chodce a cyklisty nivu bezejmenné levého přítoku Předveského potoka, která se řešením nového ÚP Bělušice stává krajinnou enklávou

ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

obklopenou ze všech stran zástavbou. Plocha Z 16 je dostatečně široká (4 m), aby mohla sloužit i pro přístup techniky sloužící pro údržbu nivy vodoteče, vodního toku i okolních porostů, resp. navrženého rybníka.

Z 17 PV – veřejná prostranství

-

Odůvodnění je obsaženo v odůvodnění vymezení plochy Z 16. ↑

Z 18 PV – veřejná prostranství

ochranné pásmo silnice III. třídy, ZPF II. třídy ochrany, elektrické vedení NN, plynovod STL

Odůvodnění je obsaženo v odůvodnění vymezení plochy Z 16. ↑

Z 19 PV – veřejná prostranství

vzdálenost 50 m od okraje lesa

Plochy Z 19 a P 19 jsou vymezeny pro rozšíření stávající polní cesty za účelem vybudování nové místní komunikace, která by měla zajistit dopravní obsluhu jižní části zastavitelné plochy Z 05. V současnosti se zde nachází pouze úzká vyježděná polní cesta, pro zajištění dopravní obsluhy obytného území je však nutné komunikaci rozšířit tak, aby odpovídala požadavkům na dopravní napojení obytných ploch daným právními předpisy. Dle § 22 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb., musí být nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je obousměrná pozemní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů, 8 m. Plochy P 19 a Z 19 umožňují rozšíření veřejného prostranství právě na požadovanou šířku minimálně 8 m.

P 19 PV – veřejná prostranství

ochranné pásmo silnice III. třídy

Odůvodnění je obsaženo v odůvodnění vymezení plochy Z 19. ↑

k § C10

Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn technické infrastruktury

Stavby a zařízení technické infrastruktury zajišťují provoz všech činností na území obce z pohledu potřeb energií, vody, čištění odpadních vod, odpadového hospodářství, elektronických komunikací apod. Nejčastěji jde o stavby liniového charakteru, které se v měřítku ÚP nezobrazují a jsou integrální součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití, především veřejných prostranství (PV) a ploch silniční dopravy (DS). Stejně tak se v měřítku ÚP nezobrazují stavby bodového charakteru (vysílače, stožáry apod.). Plochy technické infrastruktury se tak vymezují v zásadě pouze pro pozemní stavby technické infrastruktury vyžadující svůj vlastní pozemek. Obvykle jde o stavby vodojemů, čistíren odpadních vod, transformoven, rozveden a trafostanic, výměňkových či regulárních stanic apod.

Odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn technické infrastruktury

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn technické infrastruktury se zaměřuje výhradně na urbanistické a technické důvody a aspekty vymezení jednotlivých ploch. Jedná se tedy o důvody nad rámec důvodů uvedených výše v Souhrnném zdůvodnění vymezení ploch změn technické infrastruktury ↑, které jsou platné pro všechny plochy změn technické infrastruktury.

ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

Z 11 TI – technická infrastruktura / inženýrské sítě

ochranné pásmo silnice III. třídy, ZPF II. třídy ochrany

Plocha Z 11 je vymezená pro umístění obecní čistírny odpadních vod (ČOV). Realizace kompletního odkanalizování obce Bělušice je předmětem investičního záměru, jehož studii si nechala obec Bělušice zpracovat v červnu 2019

ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

(Kanalizace a ČOV Bělušice. Investiční záměr. Vodohospodářsko-inženýrské služby VIS Hradec Králové, spol. s r. o. 06/2019). Na základě této dokumentace obec prověřila alternativní možnosti umístění ČOV na svém území. V zásadě se ukázaly dvě možné varianty. První varianta, která byla obsažena i v předmětné studii, umísťovala ČOV na pozemky p. č. 1046/4 a 1046/5 k bezejmenné vodoteči. V této lokalitě se ovšem ukázalo umístění ČOV jako problematické z vícero důvodů. Podél této vodoteče bylo nutné vymezit lokální biokoridor LBK 11. V této vodoteči je navíc v současnosti kritický nedostatek vody a mohlo by být problematické splnit tak u případné ČOV požadavky na dostatečnou vodnatost recipientu pro vyčištěné vody. Navíc jde o pozemky v soukromém vlastnictví.

Obec Bělušice tak dlouhodobě připravovala záměr umístění ČOV na pozemky p. č. 1242 a 1254. Tyto pozemky v minulých letech obec získala do svého vlastnictví. Jde o pozemky nacházející v jedné z nejnižších částí obce, s návazností na soustavu rybníků umístěných na bezejmenném přítoku Předveského potoka. Je třeba dodat, že ani s přítokem v tomto potoku není situace optimální, nicméně na poměry obce, která jako celek bojuje s nedostatkem vody, jde o recipient s nejlepšími parametry. ČOV zde lze umístit s dostatečným odstupem od obytné zástavby v minimální vzdálenosti od nejbližšího rodinného domu 70 m. Plocha je dopravně dostupná ze silnice III/3279 a z této silnice i napojitelná na elektrickou síť.

Z 12 TI – technická infrastruktura / inženýrské sítě

ochranné pásmo silnice III. třídy, vzdálenost 50 m od okraje lesa

Plocha je vymezená pro umístění automatické tlakové stanice (ATS) veřejného vodovodu. Ta je součástí záměru obecního vodovodu, který v současnosti v obci zcela chybí a obyvatelé obce tak čelí dlouhodobým problémům s nedostatkem vody v individuálních studních. Studii k tomuto investičnímu záměru si nechala obec Bělušice zpracovat v květnu 2019 (*Skupinový vodovod Konárovice – Jelen – Bělušice. Investiční záměr. Vodohospodářsko-inženýrské služby VIS Hradec Králové, spol. s r. o. 05/2019*). Tato studie navrhla řešení vodovodu spočívajícího ve vybudování příváděcího vodovodního řádu ze sídla Konárovice – Jelen, který do zastavěného území obce Bělušice zaústí právě v ploše Z 12. ATS v této ploše zajistí tlak v navazujících rozvodných vodovodních řadech, které budou umístěny v uliční síti obce.

Provoz ATS není spojen s žádnou zátěží překračující hranice plochy (hluk, zápach, vibrace), bylo tak možné jí vymezit v těsné návaznosti na zastavitelnou plochu pro bydlení Z 10.

Plocha je dopravně dostupná ze silnice III/3222 a z této silnice i napojitelná na elektrickou síť.

k § C11

Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn výroby a skladování

Obec Bělušice je převážně obytná obec. S ohledem na její polohu v poměrně úrodné zemědělské krajině Polabí se přitom i na území Bělušic v minulosti rozvinulo zázemí pro zemědělské hospodaření v krajině. Rozsáhlý zemědělský areál bývalého JZD na severním okraji obce je využíván spíše extenzivně, nicméně je novým ÚP Bělušice i do budoucna stabilizovaný pro zemědělskou výrobu (VZ). Od roku 1991 působí v Bělušicích také jeden soukromý zemědělec, který má zázemí svého podnikání v západní části obce, mezi Bělušicemi a Chrástem. Tento soukromý zemědělec připravuje rozvoj zázemí svého zemědělského podnikání a územní plán pro tento účel vymezuje novou zastavitelnou plochu zemědělské výroby.

Žádná jiná poptávka po rozvoj výroby anebo skladování na území obce Bělušice není.

Odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn zeleně

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn výroby a skladování se zaměřuje výhradně na urbanistické důvody a aspekty vymezení jednotlivých ploch. Jedná se tedy o důvody nad rámec důvodů uvedených výše v Souhrnném zdůvodnění vymezení ploch výroby a skladování ↑, které jsou platné pro všechny plochy změn výroby a skladování.

ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

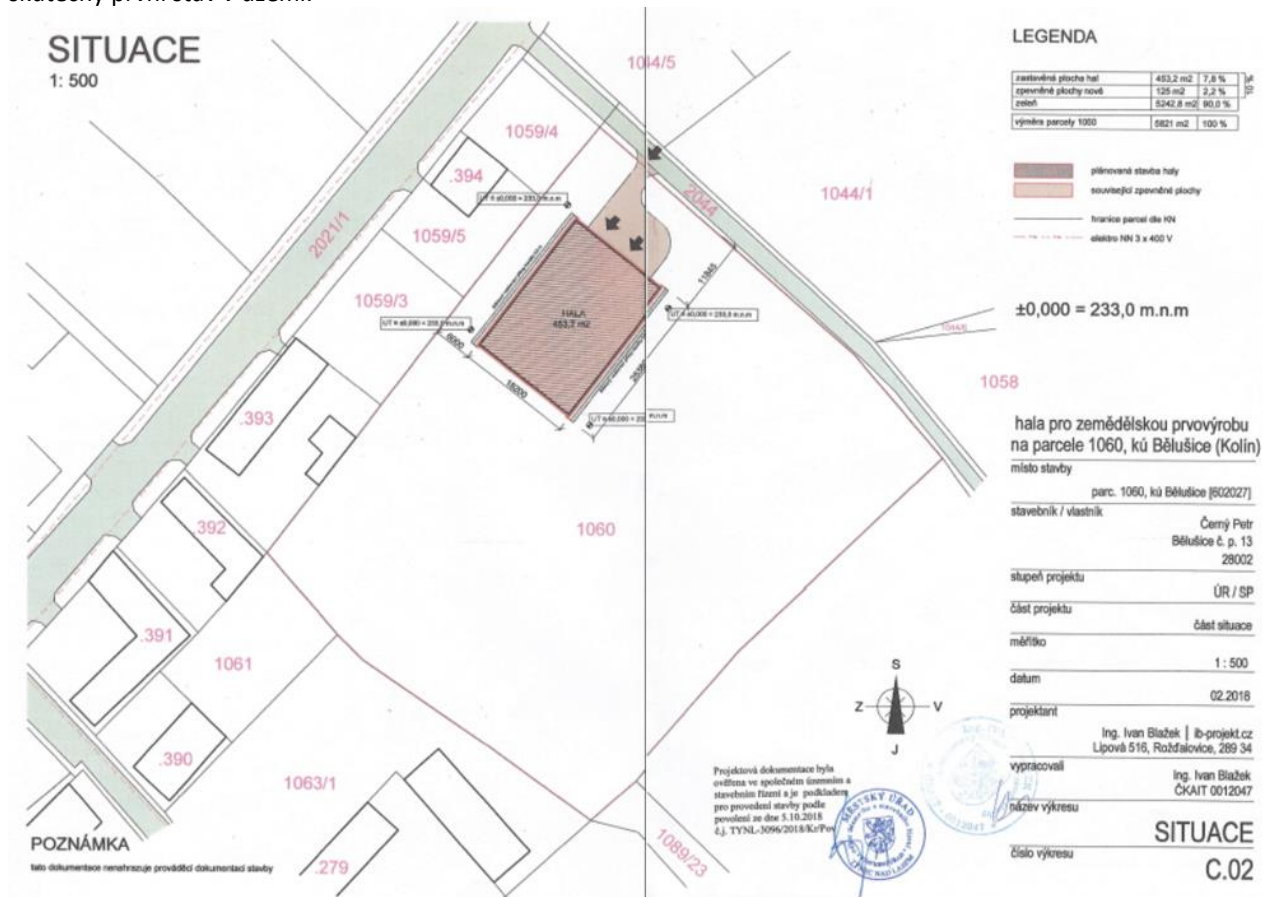
limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

Z 20 VZ – výroba a skladování / zemědělská výroba

investice do půdy – meliorace

Plocha Z 20 je vymezená na základě námítky vlastníka pozemku uplatněné v rámci veřejného projednání ÚP Bělušice. Vlastník pozemku předložil pravomocné *Společné povolení na stavbu haly pro zemědělskou prvovýrobu v Bělušicích na pozemku parc. č. 1060 v k.ú. Bělušice u Kolína*, vydané Městským úřadem Týnec nad Labem, odborem územního a stavebního řízení, č.j. TYNL-3096/2018/Kr/Pov. Nový Územní plán Bělušice tedy v rozsahu pozemku parc. č. 1060 vymezuje v souladu s výše uvedeným společným povolením zastavitelnou plochu Z 20, čímž de facto potvrzuje skutečný první stav v území.



Obr.: Projekt na stavbu haly pro zemědělskou prvovýrobu v Bělušicích na pozemku parc. č. 1060 v k.ú. Bělušice u Kolína pro účely vydání společného povolení (Ing. Ivan Blažek, 02/2018).

Zastavitelná plocha Z 20 přímo navazuje na existující zemědělský výrobní areál stejného vlastníka a vyplňuje a aronduje niku v zastavěném území. Urbanisticky se tedy jedná o zcela akceptovatelný záměr.

k § C12

Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn zeleně

Tento druh ploch je v ÚP Bělušice vymezen v místech v zastavěném území, kde je třeba zajistit primárně nezastavěný charakter území s převládajícím podílem nepevných ploch a s převahou vzrostlé vegetace, zároveň je ale ctěno soukromé vlastnictví takovýchto ploch, a tedy možnost zamezit na ně přístupu veřejnosti zejména jejich oplocováním. Tím se odlišují od ploch veřejné zeleně a nemůže se tak jednat o poddruh veřejných prostranství. Jejich zařazení do jiných ploch (bydlení, smíšené plochy, výroba apod.) stejně tak není možné, a to právě kvůli potřebě zabránit jejich zastavění.

Obecně spočívá význam těchto ploch v zachování prostoru pro rekreaci spojenou s drobným pěstitelstvím na soukromých zahradách, nicméně z pohledu možného využití pro zástavbu jsou tyto plochy nevhodné. Může tomu tak

být z různých důvodů – střety s limity využití území, neexistence adekvátního dopravního napojení, urbanistické důvody usilující o zachování zeleného charakteru sídla, jeho části či konkrétního místa, ochrana historických sadů a zahrad apod.

Odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn zeleně

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn zeleně se zaměřuje výhradně na urbanistické důvody a aspekty vymezení jednotlivých ploch. Jedná se tedy o důvody nad rámec důvodů uvedených výše v Souhrnném zdůvodnění vymezení ploch zeleně ↑, které jsou platné pro všechny plochy změn zeleně.

ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

Z 13 ZR – zahrady rekreační

-

Plochy Z 13 a Z 14 jsou vymezeny v lokalitě, kde obec evidovala několik podnětů na vymezení zastavitelných ploch pro bydlení. V současnosti jde o soukromé pozemky na okraji sídla, které jejich majitelé drží mimo režim scelených zemědělských ploch s intenzivním způsobem obhospodařování. Jde tak o pozemky využívané převážně jako sečené louky, s extenzivní pěstelskou a sadařskou činností. Na pozemcích se nevyskytují žádné legálně umístěné stavby.

Pozemky jsou nicméně nevhodné pro obytnou zástavbu. Umístění řady domů v této lokalitě by se zcela odchýlilo od dosavadní urbanistické koncepce obce, jejíž obytná zástavba se zásadně rozvíjí radiálně podél silnic a komunikací směřujících z jádra sídla Bělušice směrem ven, případně obaluje jádro sídla. Výstavba v této lokalitě by vytvořila zcela urbanisticky nekonceptní a prostorově a kompozičně nevhodný urbanistický novotvar, s orientací obytné zástavby ke komunikaci na pozemku p. č. 2031, do přímého sousedství se zemědělskými plochami. V klínu mezi zástavbou táhnoucí se podél silnic III/3222 a III/3279 by tato zástavba vytvořila bariéru a zahuštění zástavby, které je tady, zcela na okraji sídla na jeho přechodu do volné krajiny krajně nevhodné. Klíny volné krajiny mezi obestavěnými radiálními komunikacemi jsou historicky u tohoto typu obcí využívány jako prostor pro záhumenní zahrady a sady. K zahuštění zástavby může dojít, podaří-li se rozvést stávající dopravní kostru a podél takové boční větve se umístí v obdobné struktuře nová zástavba. Takové řešení je ovšem vzhledem ke stávajícím podmínkám v území nereálné.

ÚP Bělušice tak v této lokalitě vymezuje plochy s kompromisním režimem rekreačních zahrad, který umožní rozvoj dosavadní zahrádkářsko-rekreační činnosti provozované na těchto pozemcích. Je připuštěno umístění poměrně objemných rekreačních chat a v novodobém duchu tak je možné v těchto plochách navázat na tradici záhumenních zahrad a sadů.

Z 14 ZR – zahrady rekreační

-

Odůvodnění je obsaženo v odůvodnění vymezení plochy Z 13. ↑

k § C13

Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn vodních a vodohospodářských

Vodní plochy a toky jsou v územním plánu vymezeny zásadně z důvodu ochrany a rozvoje optimálního vodního režimu území, zejména pak volné krajiny, konkrétně pak z důvodu explicitní a nezpochybnitelné ochrany vodních toků a vodních ploch. Plochy vodní a vodohospodářské jsou v ÚP vymezovány z důvodu ochrany vodních ploch a toků na území obce, a to včetně břehových porostů podél vodních ploch a toků. Důvodem ochrany je přitom zachování retenční kapacity území obce, prevence před povodněmi a v neposlední řadě podpora ekologické stability území. Vodní plochy a toky a doprovodná vegetace přírodního, resp. přírodě blízkého charakteru patří mezi ekologicky nejstabilnější plochy.

Plochy změn vodní a vodohospodářské jsou vymezovány zásadně pro zlepšení stavu vodního režimu území a pro potřeby zvýšení podílu ploch sloužících pro retenci a akumulaci srážkových vod v území, resp. pro jejich následné odvedení hydričnou sítí.

Odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn vodních a vodohospodářských

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn vodních a vodohospodářských se zaměřuje výhradně na krajinářské a vodohospodářské důvody a aspekty vymezení jednotlivých ploch. Jedná se tedy o důvody nad rámec

důvodů uvedených výše v Souhrnném zdůvodnění vymezení ploch vodních a vodohospodářských ↑, které jsou platné pro všechny plochy změn vodní a vodohospodářské.

ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

K 04 W – vodní plochy a toky

ZPF II. třídy ochrany, vodní tok – ostatní

Plocha je vymezena na základě konkrétního podnětu majitele pozemku, na základě projektové dokumentace *Novostavba retenční nádrže v k.ú. Bělušice. Dokumentace pro územní řízení a stavební povolení. ALCEDO, projektování vodohospodářských a pozemních staveb, květen 2014.*

Záměr žadatele na vybudování rybníka byl vyhodnocen z pohledu urbanistického jako akceptovatelný. Obecně mají vodní plochy s břehovými porosty pozitivní vliv nejen na potřebnou akumulaci srážkových vod, ale také na biodiverzitu a ekologickou stabilitu území. Bude především záležitostí navazujících správních řízení, aby bylo naprojektováno takové řešení rybníka, které neohrozí už nyní velmi snížený stav podzemních vod v obci související s nedostatkem vody v individuálních studních.

k § C14

Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn přírodních

Plochy přírodní zahrnují obvykle pozemky nelesní zeleně s rozvinutou přirozenou sukcesí dřevinné vegetace rostoucí ve volné krajině i v zastavěném území mimo les, zpravidla s rozvinutým stromovým i keřovým patrem. Může se jednat rovněž o extenzivní louky či extenzivní sady. Jedná se o pozemky, které nejsou intenzivně zemědělsky obhospodařované a mají vysokou ekologickou stabilitu a velkou retenční schopnost. Pozemky zahrnují nejčastěji pozemky nebo části pozemků remízů, mezí, alejí, břehových porostů vodotečí či vodních ploch a další pozemky a plochy nelesní zeleně přírodního charakteru rostoucí zásadně mimo les.

Plochy přírodní jsou obvykle vymezovány pro zachování a další rozvoj přírodních procesů jak ve volné krajině, tak v zastavěném území. Většina ploch změn v krajině vymezených v ÚP Bělušice je primárně vymezena pro zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES v místech, kde stávající využití neodpovídá charakteru a využití ploch v ÚSES. I ostatní přírodní plochy jsou vymezovány v návaznosti na ÚSES jakožto jeho interakční prvky posilující přírodní funkce ÚSES a napomáhající tomuto systému při posilování ekologické stability krajiny.

Odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn přírodních

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn přírodních se zaměřuje výhradně na krajinářské důvody a aspekty vymezení jednotlivých ploch. Jedná se tedy o důvody nad rámec důvodů uvedených výše v Souhrnném zdůvodnění vymezení ploch přírodních ↑, které jsou platné pro všechny plochy změn přírodních.

ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

K 01 NK – krajinná zeleň

ochranné pásmo elektrického vedení ZVN, VVN, VN a distribuční trafostanice

Plochy K 01, K 02 a K 03 jsou vymezeny v souvislosti s vymezením lokálního biokoridoru LBK 11 Od Bělušic a jsou určeny pro zajištění funkčnosti ÚSES v těch úsecích, kde je ÚSES navržen přes ekologicky nestabilní plochy, v tomto konkrétním případě přes ornou půdu a kde je pro zajištění funkčnosti předmětného lokálního biokoridoru nutné změna využití orné půdy ve prospěch ekologicky stabilního využití.

Lokální biokoridor LBK 11 je vymezen na základě *Okresního generelu ÚSES okresu Kolín (autor M. Kubový, 1992)*, který byl poskytnutý Městským úřadem Kolín. V rámci zpracování ÚP Bělušice byly zjištěny návaznosti tohoto biokoridoru na řešení ÚSES na území sousedních obcí a na základě toho byl biokoridor vymezen podél bezejmenné vodoteče, křižující místní komunikaci na část obce Chrást a dále na sever směrem k zamokřené ploše na pozemku p. č. 995/20. Ta sousedí již s rozsáhlejším lesním komplexem kolem vrchu Homole.

ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

Plochy změny v krajině NK – přírodní zeleň jsou v ploše biokoridoru vymezeny z toho důvodu, že biokoridor momentálně prochází intenzivně zemědělsky obhospodařovanými plochami. Tento režim je pro zajištění ekologických funkcí naprosto nevhodný a pro funkčnost tohoto prvku ÚSES je nutné režim využití pozemků v tomto koridoru upravit.

K 02 NK – krajinná zeleň

ZPF II. třídy ochrany

Odůvodnění je identické s odůvodněním vymezení plochy K 01. ↑

K 03 NK – krajinná zeleň

ZPF II. třídy ochrany, elektrické vedení VN, ochranné pásmo elektrického vedení ZVN, VVN, VN a distribuční trafostanice, investice do půdy – meliorace

Odůvodnění je identické s odůvodněním vymezení plochy K 01. ↑

k § C15

Souhrnné odůvodnění vymezení koridorů změn pro umístění vedení technické infrastruktury

Koridory změn pro umístění vedení technické infrastruktury jsou vymezovány pro umístění liniových staveb technické infrastruktury (typicky vodovodní či kanalizační řady, nadzemní i podzemní elektrická vedení, vedení plynovodů, horkovodů či produktovodů atp.) v situaci, kdy na úrovni řešení územního plánu není známo nebo není dostatečně územně prověřeno přesné vedení liniové stavby technické infrastruktury, nebo kdy nejsou známy jeho přesné plošné nároky a kdy lze oprávněně očekávat, že v navazujících řízeních může dojít k úpravám trasy a plošných nároků na vedení liniové stavby technické infrastruktury. Koridor ze své podstaty vyplývající z § 2 odst. 1 písm. i Stavebního zákona ponechává vůli pro zpřesnění předmětného záměru liniové stavby technické infrastruktury, pro níž je v ÚP vymezen.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých koridorů změn pro umístění vedení technické infrastruktury

ozn. koridoru kód využití – typ koridoru

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

X 01 Tl.k – koridor technické infrastruktury

ložisko vyhrazených nerostů – netěžené, chráněné ložiskové území, dálkový migrační koridor – osa, migračně významné území, pozemky určené k plnění funkcí lesa, vzdálenost 50 m od okraje lesa, ochranné pásmo silnice III. třídy

Koridor je vymezen pro umístění vedení příváděcího vodovodního řadu veřejného vodovodu ze sídla Konárovice – Jelen. Příváděcí vodovodní řad je součástí záměru obecního vodovodu, který v současnosti v obci zcela chybí a obyvatelé obce tak čelí dlouhodobým problémům s nedostatkem vody v individuálních studních. Studii k tomuto investičnímu záměru si nechala obec Bělušice zpracovat v květnu 2019 (*Skupinový vodovod Konárovice – Jelen – Bělušice. Investiční záměr. Vodohospodářsko-inženýrské služby VIS Hradec Králové, spol. s r. o. 05/2019*). Tato studie navrhla řešení vodovodu spočívajícího ve vybudování příváděcího vodovodního řadu ze sídla Konárovice – Jelen, který do zastavěného území obce Bělušice zaústí v ploše Z 12, vymezené pro automatickou tlakovou stanici vodovodu. ATS v této ploše zajistí tlak v navazujících rozvodných vodovodních řadech, které budou umístěny v uliční síti obce. Do sídla Konárovice – Jelen se předpokládá přivedení vody příváděčem od vodojemu Konárovice.

X 02 Tl.k – koridor technické infrastruktury

ZPF I. třídy ochrany, dálkový migrační koridor – osa, migračně významné území, vzdálenost 50 m od okraje lesa, elektrické vedení ZVN, elektrické vedení VVN, ochranné pásmo elektrického vedení ZVN a VVN, plynovod STL, elektrické komunikační vedení, ochranné pásmo produktovodu

Koridor X 02 je zpřesněním koridoru elektroenergetiky republikového významu E14 pro dvojité vedení zvláště vysokého napětí 400 kV Čechy-střed – Týnec, vymezeného v rámci Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR. Předmětný koridor E14 vymezený v Aktualizaci č. 1 PÚR ČR doposud nebyl zapracován do Zásad územního rozvoje

ozn. koridoru kód využití – typ koridoru

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

Středočeského kraje. Ze schémat obsažených v PÚR ČR (které nemají měřítko a nejsou tudíž mapovým podkladem) není možné seznat, jaké území je přesně koridorem zasaženo. Na základě konzultace se zástupcem ČEPS, a.s., bylo zjištěno, že zdvojení vedení bude provedeno v trase stávajícího vedení ZVN, optimálně pak s využitím stávajících nosných stožárů existujícího vedení ZVN, případně dojde k náhradě stávajících stožárů novými stožáry v nové poloze. Mírné rozšíření ramen stožárů, a tedy vzdálenosti mezi krajními vodiči, má být dle vyjádření ČEPS, a.s., kompenzováno zúženým ochranným pásmem dle aktuální legislativy, takže vymezení koridoru nebude představovat zásadní zásah do práv vlastníků dotčených pozemků.

Koridor X 02 je v průchodu existující zástavbou východního okraje sídla Chrást zúžen pouze na rozsah existujících nezastavěných zahrad přiléhajících k rodinným domům a mimo zastavěné území je koridor rozšířen přes stávající pole tak, aby byla vytvořen větší manévrovací prostor pro případné nové umístění nosných stožárů (v případě, že by existující stožáry byly nakonec nahrazovány novými v nové poloze).

G.4.3. Systém sídelní zeleně

k §§ C16, C17

Důvodem ustanovení je jasně vymezit typy ploch s rozdílným způsobem využití, které v ÚP Bělušice tvoří **systém sídelní zeleně**. Přitom se jedná jak o plochy explicitně vymezené pro zeleň, tj. pro plochy s dominantním podílem vegetačního krytu, s vyloučením nebo zásadním omezením zástavby, tak o plochy zeleně integrované v rámci ploch s jiným rozdílným způsobem využití určených pro zástavbu (typicky zahrady rodinných domů v plochách bydlení). Systém sídelní zeleně je přitom chápán jako soubor ploch zeleně v sídlech (v zastavěném území a v zastavitelných plochách, které při naplnění rozšíří zastavěné území) a v bezprostřední prostorové i provozní vazbě na sídla, které zajišťují nezbytný podíl zpravidla veřejně přístupné zeleně uvnitř urbanizovaného území sídel a ve vazbě na ně. Systém sídelní zeleně má význam pro zachování přírodního elementu v sídlech, mezi zástavbou, dále pro mikroklima sídel (plochy zeleně ochlazují a zvlhčují vzduch, zachytávají prachové částice, stíní před sluncem) i pro retenci vody v sídlech. V neposlední řadě má systém sídelní zeleně estetický význam (vizuální atraktivita) a kompoziční význam.

ÚP Bělušice navrhuje ucelený systém sídelní zeleně skládající se z ploch zeleně různé významnosti, různého charakteru vegetace a různého režimu veřejné přístupnosti. Největší význam a garantovanou veřejnou přístupnost mají plochy zařazené do režimu veřejné zeleně (ZV). V obci Bělušice se nicméně tento typ ploch nachází pouze v jedné lokalitě (u pomníku padlým v I. světové válce), potřeby sídelní zeleně tak musí být saturovány v jiných plochách. V případě obce Bělušice tak jde zejména o doprovodnou, často liniovou zeleň na plochách veřejných prostranstvích (PV). Veřejná přístupnost je dnes umožněna u ploch zeleně nacházejících se v rámci sportovního areálu (plocha sportu – OS), na kterých může veřejnost využívat i dětské hřiště a prostory pro posezení. Stejně tak bude jako veřejně přístupná plocha zeleně sloužit nový obecní hřbitov, nově navržený v ploše OH.

Výše uvedené plochy veřejně přístupné zeleně doplňují zelené plochy na soukromých pozemcích, které plní rekreační funkci primárně pro majitele pozemků, sekundárně dotváří celkové prostředí sídla a jeho mikroklima. Zásadně je omezena zástavba na větších zahradách, rekreačních zahradách a zahradách/sadech zařazených ploch ZS a navržených v plochách ZR. Režim těchto ploch je nastaven jako přírodní rekreační zázemí primárně pro jejich vlastníky, případně další uživatele těchto pozemků (návštěvníky, zaměstnance výrobně-skladové zóny apod.). Taktéž v plochách bydlení určených převážně pro rodinné domy (BV) a plochách smíšených obytných (SV) taktéž určených převážně pro rodinné domy lze určitý podíl nezastavěných zahrad předpokládat.

k § C18

Důvodem ustanovení je umožnění umísťování ploch sídelní zeleně i tam, kde plochy pro sídelní zeleň ÚP explicitně nevymezuje, zejména s ohledem na měřítko a podrobnost řešení ÚP. Důvodem ustanovení je tak otevření možnosti rozšíření ploch sídelní zeleně v navazujících řízeních, kdy je využití ploch řešeno ve větší podrobnosti.

Zásada je promítnuta do podmínek pro využití všech ploch s rozdílným způsobem využití vymezených pro zástavbu.

k § C19

V tomto ustanovení je nastaven základní režim ploch ZV – veřejné zeleně a garantována příslušnost jediné vymezené stabilizované plochy ZV k systému sídelní zeleně.

k § C20

V tomto ustanovení je nastaven základní režim ploch ZS – zahrad a sadů. Hlavní účel ploch zahrad a sadů popsany v § C19 je přitom východiskem pro vymezení stabilizovaných ploch zahrad a sadů spadajících do systému sídelní zeleně.

k §§ C21, C22

V tomto ustanovení je nastaven základní režim ploch ZR – zahrad rekreačních. Hlavní účel ploch zahrad rekreačních popsany v § C20 je přitom východiskem pro vymezení nových zastavitelných ploch zahrad rekreačních spadajících do systému sídelní zeleně. V § C21 je přitom zakotvena příslušnost nově navržených ploch zahrad rekreačních k systému sídelní zeleně.

Podrobně jsou jednotlivé nově vymezované plochy zahrad rekreačních odůvodněny v kap. C.4.2. tohoto odůvodnění ↑.

k § C23

V tomto ustanovení je zakotvena příslušnost doprovodné zeleně na plochách veřejných prostranství do systému sídelní zeleně.

k §§ C24, C25

Významnou součástí systému sídelní zeleně každé obce či města jsou plochy hřbitovů, pokud na území obce nebo města jsou. Plochy hřbitovů, jako specifické plochy občanského vybavení, jsou vždy charakteristické velmi vysokým podílem vegetace, konkrétně pak vzrostlé dřevinné vegetace, koncentrované na poměrně malé ploše. Hřbitovy zásadně ovlivňují kompozici systému sídelní zeleně, když vytvářejí prostorotvorně výrazné masivy stromové vegetace, zpravidla vnořené do okolní zástavby, vysokým podílem vzrostlých stromů pak velmi příznivě ovlivňují klima celého širšího okolí.

Podrobně je nově vymezovaná plocha hřbitova Z 15 odůvodněna v kap. C.4.2. tohoto odůvodnění. ↑

k § C26

Toto ustanovení deklaruje příslušnost nezastavěných částí pozemků v plochách bydlení venkovského (BV) a smíšených venkovských (SV) k systému sídelní zeleně. Je respektován v zásadě soukromý charakter těchto zelených ploch, které slouží primárně vlastníkům rodinných domů užívající je jako zahrady pro rekreaci, případně pěstitelskou činnost. Důvody pro zařazení těchto prvků do systému sídelní zeleně nejsou nicméně navázány na jejich veřejnou přístupnost. Nezastavěné zahrady u obytné zástavby zajišťují v sídle zlepšení mikroklimatu (ochlazují a zvlhčují vzduch, zachytávají prachové částice, retenují srážkové vody, stínění před sluncem), zvyšují jeho vizuální atraktivitu a mají důležitý kompoziční význam. Prostorovou regulací je zajištěno, že se podíl nezastavěných zahrad směrem k okraji sídla zvyšuje a tím je zajištěn jedna ze základních charakteristik venkovské zástavby, a to její „utopení“ v zeleni uplatňující se v obrazu sídla v krajině.

G.5. Koncepce veřejné infrastruktury**G.5.1. Dopravní infrastruktura****k § D01**

Systém komunikací pro provoz silničních motorových vozidel (zjednodušeně též systém komunikací pro silniční dopravu) zajišťuje jednak dopravní dostupnost území obce a jeho dopravní napojení na širší území pro automobilovou dopravu a dále zajišťuje veškerou dopravní obsluhu území obce pro motorovou/automobilovou dopravu. Důvodem ustanovení je zajistit, aby ÚP i do budoucna garantoval provozní funkčnost základního komunikačního systému na území obce Bělušice, podmíněnou jednak prostorovou spojitostí systému, tedy vzájemnou návazností a provázaností a dále hierarchizací a významovou diferenciací jednotlivých dílčích komunikací v systému.

Jednotlivé hierarchické úrovně komunikačního systému zajišťují v řešeném území různé dopravní vazby. Zatímco dálnice či silnice I. třídy zajišťují přednostně převedení tranzitní automobilové dopravy přes území obce, a to v nadregionálním, celorepublikovém i mezinárodním měřítku, silnice II. a III. tříd zajišťují dopravní vazby obce na své okolí, tedy dopravní napojení obce na dálnice a také dopravní propojení obce s okolními obcemi. Hlavním účelem silnic přitom v rámci systému není dopravní napojení a dopravní obsluha jednotlivých pozemků a staveb na nich, i když se tomu zejména v případě silnic nižších tříd přirozeně nelze vyhnout, zvláště pak ve venkovské struktuře zástavby, která je typická i pro obec Bělušice.

Dopravní napojení jednotlivých pozemků a staveb na nich zajišťují v systému naopak primárně místní komunikace. I ty se podle svého významu v systému ještě dále dělí podle dopravního významu a urbanisticko-dopravní funkce. Místní komunikace sběrné mají poměrně vysoký dopravní význam (v případě venkovských obcí je typicky tvoří průjezdní úseky silnic), místní komunikace obslužné a se smíšeným provozem (obytné zóny a pěší zóny) jsou v komunikačním systému významově těmi nejtenčími kapilárami, které zajišťují přednostně dopravní napojení jednotlivých pozemků a staveb na nich a podíl průjezdné (tranzitní) dopravy na nich je zanedbatelný či dokonce nulový. Dopravní dostupnost a obsluhu pozemků ve volné krajině pro účelovou/hospodářskou motorovou dopravu zajišťují veřejně přístupné účelové komunikace, kterými jsou zejména polní cesty a lesní cesty.

Správná hierarchizace komunikačního systému obce je předpokladem nejen správného dopravního fungování systému, kdy na dopravně nejvýznamnější dopravní komunikace navazují vždy méně a méně dopravně významné komunikace, ale má zásadní vliv na utváření veřejných prostranství obce a na kvalitu života a zejména pohodu bydlení v obci. Hierarchizace komunikačního systému obce například zásadně determinuje distribuci jednotlivých funkcí v území, dopravně náročné funkce, jako např. výroba či skladování či velkoplošná obchodní a jiná komerční zařízení, je nezbytné umísťovat v návaznosti na dálnice a silnice, zatímco dopravně méně náročné funkce (jako je bydlení, individuální rekreace, mateřská škola apod.) se umísťují v návaznosti na dopravně nejméně významné komunikace s nejmenší intenzitou automobilového provozu.

k § D02

Důvodem ustanovení je zajistit, aby i do budoucna pro převedení nejvýznamnějších dopravních vazeb, zejména tranzitní dopravy, přes území obce Bělušice sloužily silnice, které jsou k tomu účelu podle *zákona č. 13/1997, Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění*, určeny, svými technickými parametry uzpůsobeny a pro tento účel svými správci (ŘSD ČR, resp. správy a údržby silnic krajů) spravovány a udržovány. Důvodem ustanovení je zajistit, aby nebyly vysoké intenzity dopravy převáděny po jiných komunikacích na území obce než po silnicích. V opačném případě by hrozila degradace obytného a životního prostředí obce a zejména snížení pohody bydlení v obci.

Územím obce Bělušice v současné době procházejí 4 silnice:

silnice trasa silnice (tučně úsek procházející řešeným územím obce Bělušice)

silnice III. třídy

III/3279 Jestřebí Lhota (II/328) – Bělušice (III/3222) – Týnec nad Labem (II/327)

III/3222 Bělušice (III/3279) – Konárovice (II/322)

Důvodem stanovené stabilizace silnice III/3279 je její význam pro vzájemné propojení obcí Jestřebí Lhota, Němčice a Bělušice s městem Týnec nad Labem a navazující napojení těchto obcí na síť silnic II. třídy. Důvodem stanovené stabilizace silnice III/3222 je její význam pro vzájemné propojení obcí Býchory, Bělušice a Konárovice a navazující napojení těchto obcí na síť silnic II. třídy.

Jako plochy s rozdílným způsobem využití dopravní infrastruktura – silniční doprava (DS) jsou v ÚP Bělušice v hlavním výkrese vymezeny výhradně plochy těch komunikací pro provoz silničních motorových vozidel, jejichž převažujícím využitím je právě automobilová doprava (v případě Bělušic pouze obě silnice III. třídy), zatímco všechny ostatní funkce ploch, jako je např. pěší a cyklistická doprava, obytná, pobytová či rekreační funkce nebo funkce obsluhy zemědělských, lesních a jiných pozemků ve volné krajině, jsou buď zcela vyloučeny, nebo mají jen podružný význam. Všechny ty plochy, ve kterých kromě funkce automobilové dopravy nabývá na významu zároveň také jiné využití, zejména pak využití pobytové, obytné či rekreační (ulice v obytné zástavbě, místní komunikace s nízkým dopravním významem obytné zóny, veřejně přístupné účelové komunikace apod.), jsou v hlavním výkrese vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV).

Důvodem pro takové odlišení je na jedné straně jednoznačná deklarace převažujícího významu ploch pro automobilovou dopravu a cílená ochrana komunikací s nadřazeným dopravním významem jako významných civilizačních hodnot území, které je nezbytné chránit ve veřejném zájmu přednostně právě pro jejich dopravní funkci a na straně druhé ochrana veřejných prostranství, v rámci nichž je doprava více či méně rovnocenným využitím k funkcím obytným či pobytovým, před dominancí dopravy.

k § D03

Důvodem ustanovení je zajistit i do budoucna prostorovou spojitost a provozní funkčnost systému komunikací pro provoz silničních motorových vozidel, které, na rozdíl od silnic, primárně zajišťují dopravní dostupnost a dopravní obslužnost jednotlivých pozemků a staveb na pozemcích, a které jsou zpravidla součástí veřejných prostranství s nároky i na jiné než dopravní využití, především pak s nároky na pobyt, bezpečný pohyb chodců a cyklistů i na rekreační využití. Rozvoj systému komunikací nižšího dopravního významu, v návaznosti na stávající součásti tohoto systému, je nutný pro

zajištění dopravního zpřístupnění všech pozemků na území obce, a to jak v sídlech v souvislosti s postupným rozvojem zástavby, tak ve volné krajině v souvislosti s případnými měnicími se nároky na obhospodařování krajiny a poptávkou po stále lepší prostupnosti krajiny.

Důvodem ustanovení je dále zajistit ochranu systému komunikací nižšího dopravního významu, tvořeného na území obce Bělušice místními obslužnými komunikacemi, komunikacemi se smíšeným provozem a veřejně přístupnými účelovými komunikacemi, jako významné civilizační hodnoty obce, zajišťující prostupnost území celé obce (sídla i volné krajiny) a dopravní dostupnost a obslužnost všech pozemků a staveb na území obce.

k § D04

Důvodem ustanovení je potřeba územním plánem jednoznačně odlišit režim ploch v rámci nichž je primárním využitím automobilová doprava (plochy dopravní infrastruktury silniční (DS)) a ploch, v rámci nichž tvoří automobilová doprava jen jednu ze součástí využití plochy a kde tedy doprava nemá dominovat nad ostatními účely plochy, v případě veřejných prostranství nad bezpečným pohybem chodců a cyklistů, nad pobytovou funkcí či rekreací anebo např. nad pohybovými či herními aktivitami, resp. nad primárními účely ploch s jiným způsobem využití, v rámci nichž jsou komunikace nižšího dopravního významu integrovány (např. bydlení, občanské vybavení, výroba apod.).

k § D05

Důvodem ustanovení je vytvoření podmínek pro zajištění plynulosti a bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích na území obce a pro minimalizaci nároků na veřejné investice. Každá křižovatka, sjezd z komunikace nebo připojení nemovitosti na přílehlou komunikaci, představuje vždy určitý soubor kolizních bodů, které jsou příčinou snížení bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích a příčinou snižování plynulosti dopravy.

Z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích je, zejména na dopravně významných komunikacích jako jsou silnice, vhodné snížit počet křížení s jinými komunikacemi na minimum. ÚP tedy vytváří podmínky, aby k napojení nových místních komunikací na stávající komunikační systém bylo přednostně využito stávajících křižovatek, či vjezdů na komunikace přednostně před zřizováním křižovatek zcela nových.

S ohledem na podrobnost řešení ÚP se může stát, že ÚP nevymezí konkrétní polohu dopravního napojení rozvojových ploch na stávající či navrhovaný komunikační systém. Pro tyto případy ÚP stanoví, že přednostně je žádoucí hledat dopravní napojení těchto ploch v maximální míře využívající stávající infrastrukturu, například napojením plochy přidáním dalšího ramene již existující (např. stykové) křižovatky apod.

k § D06

Důvodem ustanovení je vytvoření podmínek pro možné dopravní napojení jednotlivých ploch změn vyžadujících dopravní obsluhu automobilovou dopravou podle podmínek území a podmínek budoucího vnitřního urbanistického řešení a uspořádání vymezených ploch změn, které v měřítku ÚP nejsou známy, a které budou prověřeny teprve podrobnější projektovou dokumentací.

k § D07

Důvodem ustanovení je návrh na rozšíření systému místních komunikací obce Bělušice o novou místní komunikaci pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy nově vymezované zastavitelné plochy Z 05. Tato komunikace bude integrální součástí vymezené plochy veřejných prostranství. Komunikace je napojena na silnici III/3222. Cílem je zachovat důsledně prostorovou i provozní kontinuitu systému místních komunikací na území obce.

Podrobné odůvodnění vymezení ploch změn veřejných prostranství (PV) Z 19 a P 19 viz v kap. G.4.2 tohoto Odůvodnění ÚP Bělušice. ↑

k § D08

Důvodem ustanovení je vytvořit územním plánem podmínky pro možnou realizaci nových cest ve volné krajině, nad rámec stabilizovaných ploch existujících cest, a to bez nutnosti změny ÚP. Zahušťování cestní sítě je obecně přínosné z pohledu zvýšení rekreační atraktivity volné krajiny obce, jakož i z pohledu ekologického, je tak legitimní pro to vytvořit územním plánem podmínky i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití ve volné krajině.

k § D09

Důvodem ustanovení je trvalá garance základní prostupnosti každého území pro chodce a cyklisty, a to jak území zastavěného (území sídel), tak volné krajiny, která je zabezpečována ve veřejném zájmu systémem veřejných prostranství, doplněným o úseky silnic a dalších dopravně významných komunikací umožňujících pohyb chodců a cyklistů v dopravním prostoru komunikace.

k § D10

Důvodem ustanovení je stanovit základní zásady zajišťující optimální podmínky pro bezpečný, rychlý, bezkolizní a bezbariérový pohyb chodců a cyklistů po celém území obce jsou hlavním předpokladem pro zkvalitnění prostředí celé obce pro její obyvatele, pro oživení a zvýšení atraktivity všech veřejných prostranství, snížení nároků na dopravní obslužnost území obce automobilovou dopravou a s tím související zlepšení obytného a životního prostředí obce.

k § D11

Pro specifický záměr – rozšíření prostoru silnice III/3279 o chodníky určené pro bezpečnou pěší a cyklistickou dopravu – jsou vymezeny plochy Z 07 a Z 08. Z toho důvodu je jejich vymezení zakotveno do zvláštního ustanovení, neboť nejde o záměr nové místní či veřejně přístupné účelové komunikace.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch přestavby a zastavitelných ploch veřejných prostranství pro pěší a cyklistický pohyb zástavbou sídel viz odůvodnění § C09 tohoto Odůvodnění ÚP Bělušice. ↑

k § D12

Pro zajištění prostupnosti zastavěným územím obce v souvislosti s vymezením nových zastavitelných ploch jsou vymezeny plochy veřejných prostranství určené pro umístění pěšin a cest pro nemotorovou dopravu. Vybrané součásti systému veřejných prostranství každé obce tvoří prostranství a komunikace přístupné pouze chodcům a cyklistům, a tedy nepřístupné motorovým vozidlům. Jedná se nejčastěji o pěší a cyklistická propojení ulic a dalších prostorů, průchody napříč bloky zástavby či průchody ze zástavby do volné krajiny a další propojení sloužící pro přímá pěší a cyklistická propojení, průchody a nejrůznější zkratky, nezávislé na síti místních komunikací pro automobilový provoz. Důvodem pro vymezování takových pěších a cyklistických propojení je zajištění bezpečných a komfortních podmínek pro pohyb chodců a cyklistů po území obce, a to nezávisle na motorové dopravě.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch přestavby a zastavitelných ploch veřejných prostranství pro pěší a cyklistický pohyb zástavbou sídel viz odůvodnění § C09 tohoto Odůvodnění ÚP Bělušice. ↑

k § D13

Ustanovení směřuje k ochraně stávající sítě cest ve volné krajině. Ta není na území obce příliš rozvinutá a je tak více než žádoucí těch několik málo existujících cest v krajině i do budoucna chránit. To se týká nejen cest přímo vymezených plochami veřejných prostranství, ale i podružnějších cest, které byly v měřítku územního plánu zahrnuty do ploch zemědělských či lesních.

G.5.2. Technická infrastruktura

k §§ D14 – D18

Na základě doplňujících průzkumů a rozborů, a konzultací s jednotlivými majiteli, správci nebo provozovateli systémů technické infrastruktury o vymezených nových plochách přestavby a zastavitelných plochách, bylo zpracovatelem koncepce technické infrastruktury vyhodnoceno, že v rámci Územního plánu Bělušice **je nutné významně upravit koncepci řešení technické infrastruktury**.

Obec Bělušice disponuje rozvody elektrické energie, plynofikací, systémem nakládání s odpady a telekomunikacemi, postrádá ovšem dva zásadní systémy technické infrastruktury – veřejný vodovod a splaškovou kanalizaci. V ÚP Bělušice jsou stanoveny podmínky, které umožní realizaci těchto významných rozvojových záměrů.

Veškeré ostatní systémy technické infrastruktury (elektřina, plyn, odpadové hospodářství, telekomunikace) jsou v území stabilizované, návrh územního plánu chrání stavby a zařízení těchto systémů technické infrastruktury jako civilizační hodnoty území zajišťující uspokojování základních potřeb obyvatel z hlediska likvidace tuhých odpadů, zásobování energiemi a přenosu informací. Umísťování technické infrastruktury v plochách změn je detailem pod úrovní měřítka

územního plánu a musí být řešeno v navazujících správních úkonech (v podrobnějších stupních projektových dokumentací) při respektování hlavní zásady umísťovat trasy inženýrských sítí přednostně na veřejných prostranstvích.

ÚP Bělušice stanoví dva základní typy technické infrastruktury: související technická infrastruktura a technická infrastruktura nadřazených systémů. Tyto typy technické infrastruktury jsou ve vymezení pojmů definovány. Na oba typy se vztahuje odlišný režim při umísťování v území. Zatímco související technickou infrastrukturu lze umísťovat prakticky na celém území obce, technickou infrastrukturu nadřazených systémů se stanoví primárně umísťovat do ploch technické infrastruktury, ploch veřejných prostranství, veřejné zelně, popř. ploch dopravní infrastruktury silniční. U ostatních ploch vymezených v zastavěném území či v ostatních zastavitelných plochách je umístění těchto staveb technické infrastruktury omezeno podmínkou, aby nedocházelo ke zbytečnému ohrožování či omezování režimu těchto ploch těmito stavbami.

Návrh územního plánu klade důraz na respektování limitů využití území vyplývajících z existence staveb a zařízení technické infrastruktury za účelem ochrany civilizačních hodnot v území (ochranná pásma). Stejně velký důraz klade na respektování ČSN 73 6005 a s ní související předpisy zohledňující potřebu koordinace vedení technického vybavení území za účelem zajištění optimálního prostorového upořádání jednotlivých systémů veřejné infrastruktury s ohledem na provozní, bezpečnostní, ekonomické, ekologické a technické řešení.

k §§ D19 – D22

V Bělušicích není momentálně vybudován systém veřejného zásobování vodou. Obyvatelé využívají ke svému zásobování pitnou vodou soukromé zdroje, zejména vlastní studny. Platný *Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje (Zpracovatel: Hydroprojekt CZ a.s., rok schválení: 2004, usnesení Zastupitelstva kraje: č. 55-21/2004/ZK ze dne 10. 9. 2004)* konstatuje k současnému stavu zásobování obce Bělušice pitnou vodou následující:

Vzhledem k nízkému počtu obyvatel a vyšším investičním nákladům na realizaci vodovodu předpokládáme i do budoucnosti zásobování z individuálních zdrojů. Trvale je však třeba sledovat kvalitu vody ve využívaných studních a v případě, že nebude vyhovovat vyhl. 376/2000 Sb., kterou se stanoví požadavky na pitnou vodu, bude vhodné využít individuální úpravu vody, nebo si obyvatelé zajistí potřebné množství vody pro pitné účely ve formě balené pitné vody.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami ze zdroje Ohaře. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z obecních studní, z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobování užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

V důsledku změny vodního režimu území související s klimatickou změnou bylo nicméně citované závěry PRVK nutné opětovně prověřit. Vedení obce zaznamenalo v posledních letech výrazné problémy se stavem hladin v individuálních studních a tím pádem s dostatkem pitné vody. Na základě výše uvedených poznatků si obec Bělušice nechala zpracovat odborný podklad (studii) k možnostem výstavby veřejného vodovodu pro potřebu svých občanů: *Skupinový vodovod Konárovice – Jelen – Bělušice. Investiční záměr. (Vodohospodářsko-inženýrské služby VIS Hradec Králové, spol. s r. o. 05/2019).* V kapitole A.7.2 této studie je konstatováno, že závěry PRVK je v současnosti již překonaný. S přihlédnutím k stále intenzivnějším obdobím sucha je potřeba zajistit bezpečné a spolehlivé zásobování pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Souběžně s pořízením ÚP Bělušice tak obec Bělušice iniciuje změnu PRVK, aby bylo řešení navržené v tomto ÚP v souladu s krajským podkladem.

Řešení v ÚP Bělušice navržené pro zásobování vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu vychází primárně z uvedené studie *Skupinový vodovod Konárovice – Jelen – Bělušice. Investiční záměr. (Vodohospodářsko-inženýrské služby VIS Hradec Králové, spol. s r. o. 05/2019).* Toto řešení předpokládá napojení vodovodu na vodovod v obci Konárovice, konkrétně na stávající věžový vodojem typu Aknaglobus.

V úseku Konárovice – Jelen je navržen přívaděcí vodovodní řad PE – Ø 90 v délce 1 300 m. Z rozvodného řadu v osadě Jelen bude napojen zásobní řad pro obec Bělušice PE – Ø 90 v délce 2 350 m. Ten je veden po lesní cestě na jihozápadní okraj obce Bělušice. Pro umístění tohoto přívaděcího vodovodního řadu je v ÚP Bělušice vymezen koridor technické infrastruktury X 01. Na jihozápadním okraji zastavěného území obce Bělušice je navržen automatická tlaková stanice s akumulační nádrží 60 m³, pro kterou je v ÚP Bělušice vymezena plocha technické infrastruktury Z 12. Akumulační nádrž zajistí špičkové průtoky včetně požárního množství, neboť přítok z Konárovic musí být omezen tak, aby neměl negativní vliv na průtokové poměry v této obci. Od automatické tlakové stanice jsou jednotlivé pozemky v obci Bělušice napojeny zásobovacími řady PE – Ø 90 o celkové délce 2360 m, které navržené po stávajících silnicích či místních komunikacích.

Studie k investičnímu záměru vychází ze stávajícího počtu obyvatel a rekreatů s minimální rezervou. Vzhledem k tomu, že ÚP Bělušice navrhuje poměrně rozsáhlé zastavitelné plochy pro výstavbu (viz výše), bude třeba konkrétní technické řešení při realizaci ještě prověřit (především z pohledu velikosti akumulační nádrže). V měřítku ÚP bylo nicméně možné pro navržené řešení připravit podmínky v území bez jakýchkoliv odchylek.

k § D23

Co se týče řešení zdrojů požární vody, ÚP Bělušice vychází z Nařízení Středočeského kraje 3/2010 ze dne 4. ledna 2010, kterým se stanoví podmínky k zabezpečení zdrojů vody k hašení požárů na území Středočeského kraje. Ten na území obce Bělušice vymezuje dvě lokality: bývalé koupaliště (50.0641344N 15.3289586E) a požární nádrž (50.0732867N 15.3196353E). V ÚP Bělušice je stanoveno, že musí být zachován volný přístup k těmto zdrojům požární vody.

k §§ D24 – D29

V obci Bělušice není vybudována splašková kanalizace. Platný *Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje* (Zpracovatel: Hydroprojekt CZ a.s., rok schválení: 2004, usnesení Zastupitelstva kraje: č. 55-21/2004/ZK ze dne 10. 9. 2004) konstatuje k současnému stavu následující:

Obec Bělušice nemá v současnosti vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Odpadní vody od obyvatel jsou zachycovány v bezodtokových jímkách, odkud se vyvážejí na zemědělsky využívané pozemky.

Dešťové vody jsou do místní vodoteče z části obce odváděny dešťovou kanalizací ve správě obce, a z části systémem příkopů, struh a propustků.

V obci je uvažováno s výstavbou nové kanalizační sítě. S ohledem na členitost území, na kterém se obec rozprostírá, bude odkanalizovaná kombinovaným systémem gravitační a tlakové kanalizace.

V souladu s PRVK si obec Bělušice nechala zpracovat odborný podklad k možnostem výstavby veřejné kanalizace: *Kanalizace a ČOV Bělušice. Investiční záměr. (Vodohospodářsko-inženýrské služby VIS Hradec Králové, spol. s r. o. 06/2019)*. V kap. A.7 konstatuje zpracovatel studie soulad navrženého záměru s PRVK. Řešení v ÚP Bělušice navržené pro odkanalizování obce vychází primárně z této studie. Předpokládá se technické řešení v podobě tlakové kanalizace sestávající z hlavní tlakové stoky DN 80 – 50 vedené v hloubce 1,2 m z potrubí PE, připojovacích řadů DN 40 k jednotlivým čerpacím stanicím, taktéž vedených v hloubce 1,2 m z potrubí PE. Další částí jsou domovní čerpací šachty (Ø 1,0 m, hluboké 2,0 – 2,5 m), které by měly být umístěny buď na veřejných či soukromých pozemcích. Každá nemovitost má svojí vlastní čerpací šachtu s jímkou o akumulacním prostoru na dva dny. Šachty jsou napojeny na elektrickou síť.

Kanalizace je zakončena v lokální čistírně odpadních vod (ČOV). Předmětná studie umísťuje ČOV na pozemky p. č. 1046/4 a 1046/5 k bezejmenné vodoteči. V této lokalitě se ovšem ukázalo umístění ČOV jako problematické z vícero důvodů. Podél této vodoteče bylo nutné v souladu s *Generellem ÚSES okresu Kolín* vymezit lokální biokoridor LBK 11. V této vodoteči se navíc v současnosti kriticky nedostává vody a mohlo by být problematické splnit tak u případné ČOV požadavky na dostatečný recipient pro vyčištěné vody. Navíc jde o pozemky v soukromém vlastnictví.

Obec Bělušice tak dlouhodobě připravovala záměr umístění ČOV na pozemky p. č. 1242 a 1254. Tyto pozemky v minulých letech obec získala do svého vlastnictví. Jde o pozemky nacházející v jedné z nejnižší položených částí obce, s návazností na soustavu rybníků umístěných na bezejmenném přítoku Předveského potoka. Je třeba dodat, že ani s přítokem v tomto potoku není situace optimální, nicméně na poměry obce, která jako celek bojuje s nedostatkem vody, jde o recipient s nejlepšími parametry. ČOV zde lze umístit s dostatečným odstupem od obytné zástavby v min. vzdálenosti od nejbližšího rodinného domu 70 m. Plocha je dopravně dostupná ze silnice III/3279 a z této silnice i napojitelná na elektrickou síť. Na těchto pozemcích tak nakonec ÚP Bělušice vymezil plochu Z 11 pro umístění ČOV.

Umístění hlavní tlakové stoky a připojovacích řadů se předpokládá na veřejných prostranstvích a je tak v rámci regulace příslušných ploch veřejných prostranství (PV), dopravní infrastruktury silniční (DS) předpokládáno. Umístění domovních čerpacích šachet se předpokládá buď na pozemcích veřejných prostranství, nebo i na soukromých pozemcích. Vzhledem k tomu, že jde o zařízení sloužící obsluze dané plochy, jde o tzv. související technickou infrastrukturu a je možné jí v plochách v zastavěném území volně umísťovat.

Studie k investičnímu záměru splaškové kanalizace vychází ze stávajícího počtu obyvatel a rekreantů s minimální rezervou. Vzhledem k tomu, že ÚP Bělušice navrhuje poměrně rozsáhlé zastavitelné plochy pro výstavbu (viz výše), bude třeba konkrétní technické řešení při realizaci ještě prověřit (především z pohledu kapacity ČOV). V měřítku ÚP bylo nicméně možné pro navržené řešení připravit podmínky v území bez jakýchkoliv odchylek.

k §§ D30 – D35

Stav elektrické sítě nevykazuje v obci žádné systémové nedostatky. Pokud bude zjištěna potřeba navýšení kapacity v souvislosti s výstavbou v nově vymezených zastavitelných plochách, je možné v území umístit posilující trafostanici.

Koridor X 02 je zpřesněním koridoru elektroenergetiky republikového významu E14 pro dvojité vedení zvláště vysokého napětí 400 kV Čechy-střed – Týnec, vymezeného v rámci Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR. Předmětný koridor E14 vymezený v Aktualizaci č. 1 PÚR ČR doposud nebyl zpracován do Zásad územního rozvoje Středočeského

kraje. Ze schémat obsažených v PÚR ČR (které nemají měřítko a nejsou tudíž mapovým podkladem) není možné seznat, jaké území je přesně koridorem zasaženo. Na základě konzultace se zástupcem ČEPS, a.s., bylo zjištěno, že zdvojení vedení bude provedeno v trase stávajícího vedení ZVN, optimálně pak s využitím stávajících nosných stožárů existujícího vedení ZVN, případně dojde k náhradě stávajících stožárů novými stožáry v nové poloze. Mírné rozšíření ramen stožárů, a tedy vzdálenosti mezi krajními vodiči, má být dle vyjádření ČEPS, a.s., kompenzováno zúženým ochranným pásmem dle aktuální legislativy, takže vymezení koridoru nebude představovat zásadní zásah do práv vlastníků dotčených pozemků. Koridor X 02 je v průchodu existující zástavbou východního okraje sídla Chrást zúžen pouze na rozsah existujících nezastavěných zahrad přiléhajících k rodinným domům a mimo zastavěné území je koridor rozšířen přes stávající pole tak, aby byla vytvořen větší manévrovací prostor pro případné nové umístění nosných stožárů (v případě, že by existující stožáry byly nakonec nahrazovány novými v nové poloze).

V ustanoveních §§ D33 – D34 jsou stanoveny specifické podmínky pro umísťování staveb a zařízení na využití **obnovitelných zdrojů energie**. K jejich zakotvení do ÚP Bělušice došlo z důvodu, že je z pohledu udržitelného rozvoje území žádoucí rozvíjet decentralizovanou energetickou soustavu využívající obnovitelné zdroje energie a omezující spotřebu zdrojů fosilních. I na území obce Bělušice existuje potenciál pro rozvoj této energetiky, nejvyšší se přirozeně váže na využití solární energie. Umístění zařízení pro využití solární energie je v § D32 omezeno na zařízení umístěná přímo na stavbách, tak aby nedošlo k nevhodné výstavbě fotovoltaických elektráren přímo na terénu a zejména ne ve volné krajině. V případě umísťování zařízení na využití větrné energie je navíc stanoven speciální výškový regulativ. Tyto regulativy stanovující přípustnost v rámci plošného a prostorového uspořádání se v případě umísťování tohoto typu staveb a zařízení uplatní přednostně, oproti obecné regulaci plošného a prostorového uspořádání v kapitole F. jsou speciální. Na vzájemný vztah těchto pravidel se tak vztahuje obecné kolizní pravidlo aplikace právních předpisů „*lex specialis derogat generali*“.

k §§ D36 – D37

Stav rozvodné plynové sítě nevykazuje v obci žádné systémové nedostatky. Pokud bude zjištěna potřeba navýšení kapacity v souvislosti s výstavbou v nově vymezených zastavitelných plochách, je možné v území umístit posilující regulační stanici.

k § D38

V Bělušicích není vybudován systém centrálního zásobování teplem, vytápění nemovitostí je prováděno primárně plynem, doplňkově elektrickou energií, výjimečně pak lokálními zdroji. Není důvod ke změně současného systému zásobování teplem. Zemní plyn zůstane i nadále hlavním topným médiem. Do budoucna může být doplňován různými typy zdrojů tepla, žádoucí je využití zdrojů obnovitelných či ekologických.

k §§ D39 – D40

Současný stav infrastruktury elektronické komunikace je vyhovující. ÚP ve své obecné regulaci připouští případné posílení infrastruktury (např. umístěním kabelů pro vysokorychlostní internet), a to kdekoli v území obce, primárně na veřejných prostranstvích.

k §§ D41 – D42

Současný systém odpadového hospodářství je vzhledem k velikosti obce dostatečný. V rámci obecné regulace ÚP je možné v území doplňovat stanoviště pro nádoby na separovaný či velkoobjemový odpad ve všech plochách z rozdílným způsobem využití.

k § D43

Jediné potenciální ohrožení povodněmi mohou představovat přívalové srážky spojené se záplavami z okolních polí. Z toho důvodu je stanoven požadavek na zachování funkčnosti příkopů, struh a propustků, které v takových situacích snižují riziko vzniku škod.

G.5.3. Občanské vybavení

k § D44

Byla provedena **stabilizace důležitých areálů občanského vybavení** do ploch k tomu explicitně určených. Jedná se konkrétně o plochy občanského vybavení veřejného (OV) – areál obecního úřadu areál a areál hostince č. p. 1 se společenským sálem, a dále o plochu sportu (OS) – fotbalové hřiště s dětským hřištěm v centru obce.

V území menších obcí není vhodné obecnou regulací umožnit vysokou flexibilitu využití území, naopak je třeba volit spíše konzervativní regulaci schopnou ochránit jednotlivé objekty občanského vybavení v daných plochách. Tyto objekty jsou ostatně obvykle vymezeny i jako civilizační hodnoty území a jejich nahrazování jinými druhy zástavby je tak v zásadě nevhodné. Pro obec Bělušice jsou výše jmenované areály podstatné pro zajištění alespoň základních prostorů pro komunitní život, setkávání občanů a posilování sociální soudržnosti v obci. Sportovní a společenská zařízení jsou místem setkávání různých generací obyvatel, vytvářejí podmínky pro trávení volného času zejména dětí a mládeže (ale přirozeně také dospělé populace), slouží i jako prevence kriminality a v neposlední řadě jsou předpokladem pro udržení zdravé populace obce.

k § D45

Na základě požadavku vedení obce, při zohlednění skutečnosti, že obec tímto typem veřejného zařízení nedisponuje, byla vymezena plocha Z 15 pro vybudování nového obecního hřbitova. Taktéž tento typ zařízení posiluje sociální soudržnost v obci a je žádoucí, pokud obec zvyšuje nabídku veřejného vybavení na svém území.

Podrobně je předmětná plocha odůvodněna v kap. C.4.2. tohoto odůvodnění ÚP Bělušice ↑.

k §§ D46 – D48

V předmětných ustanoveních je nastavena hierarchie jednotlivých typů ploch, co se týče přípustné intenzity rozvoje občanského vybavení. Pochopitelně je **nejvyšší intenzita**, spojená s nejvyšší intenzitou návštěv uživatelů těchto zařízení, připuštěna **v samotných plochách občanského vybavení veřejného (OV) a sportu (OS)**. Přiměřená flexibilita regulativů těchto ploch umožňuje doplnění stávajících zařízení i o komerční provozy, pokud nebude omezeno poskytování služeb s veřejným charakterem. Typicky může být připuštěno, že v části areálu obecního úřadu bude vybudován menší obchod, kadeřnictví apod. To samé platí i pro areál restaurace se společenským sálem.

Koncepce občanského vybavení je doplněna plošnou regulací **v plochách smíšených venkovských / venkovských (SV)**, která otevírá možnosti intenzivnějšího využití těchto ploch právě pro prostorově odpovídající občanské vybavení. Tomu jsou uzpůsobeny **flexibilnější regulativy**.

V plochách pro bydlení venkovské (BV) je oproti tomu možnost umístění objektů občanského vybavení utlumena tak, aby se předešlo konfliktům s režimem hlavního využití těchto ploch, kterým je bydlení. V těchto plochách je tak především přípustné umísťovat tzv. **objekty drobného obchodu, služeb a administrativy**. Tento termín definovaný v pojmech ÚP napomáhá liberalizovat režim ploch určených primárně pro bydlení, aniž by ohrozil hlavní, tedy obytnou funkci takovýchto ploch. Umístění objektu určeného primárně pro provoz obchodu, poskytování služeb či provádění administrativních činností v zásadě nemusí představovat pro svoje okolí v obytné ploše žádný problém. A to i v případě, že jde o objekt srovnatelně hmotný, jako jsou rodinné domy v jeho okolí. Aby bylo minimalizováno riziko, že provoz takového objektu bydlení v okolí ohrozí, je stanoven omezující parametr zaměřující se na dopravní obsluhu takového objektu. Použitý výraz „násobně větší dopravní zátěž“ navádí správní orgán k přesnějšímu řešení hraničních otázek. Bude-li takový objekt umísťován na obytnou ulici napojující cca 20 rodinných domů (tzn. zatíženou cca 40 – 60 cestami aut denně), provozy s očekávaným počtem klientů (zaměstnanců, dodavatelů) v řádu několika desítek denně jsou ještě akceptovatelné.

k § D49

V ÚP Bělušice je zaveden speciální termín „**drobné objekty občanského vybavení**“. Tento termín definovaný v pojmech ÚP otevírá možnost umístění různých menších staveb především v plochách veřejného prostranství, veřejné zeleně, ale i na všech ostatních veřejných prostranstvích vzniklých i v jiných druzích ploch. Jde o speciální pravidlo, v případě umístění tohoto typu záměrů má přednost před obecnou plošnou regulací.

G.6.4. Veřejná prostranství

k §§ D50 – D51

Veřejná prostranství vytvářejí jeden ze základních systémů struktury každého území. Systém veřejných prostranství zabezpečuje základní fungování každého území, jeho prostupnost a dostupnost jeho jednotlivých částí, dostupnost jednotlivých pozemků a staveb na nich. Systém veřejných prostranství v sobě integruje většinu dalších, pro fungování území, nezastupitelných systémů, jako je systém dopravní, systémy technické infrastruktury, ale také například významné součásti systému sídelní zeleně.

Utváření veřejných prostranství a jejich optimální dostupnost z ploch bydlení, je **základním předpokladem pro rozvoj udržitelné komunity místních obyvatel**. Veřejná prostranství a jejich celý systém plní kromě čistě utilitárních provozních

a dopravně-technických funkcí také zásadní roli sociální. Veřejná prostranství jsou místy setkávání lidí, místy jejich vzájemných interakcí, komunikace, výměny názorů a myšlenek. Ve veřejných prostranstvích se formuje místní komunita, společenství obyvatel obce.

Veřejná prostranství s významným uplatněním vegetace (veřejná zeleň) mají také zásadní environmentální význam, zejména pak v zastavěných územích sídel, kde se podílejí na zlepšení mikroklimatu (zvlhčování a ochlazování vzduchu, regulace proudění vzduchu, čistící efekt).

Veřejná prostranství v neposlední řadě plní roli prostorů pro trávení volného času a pro každodenní rekreaci, zejména pro pobyt, chůzi a sportovní aktivity nenáročné na specifická sportovní zařízení (běh, jízda na kole apod.).

Vymezením ploch veřejných prostranství (PV) a ploch veřejné zeleně (ZV) ÚP vytváří podmínky pro **rozvoj prostorově spojitého a funkčně diferencovaného systému veřejných prostranství** na území celé obce Bělušice a vytváří podmínky pro zajištění prostupnosti území obce včetně vazeb zastavěného území do volné krajiny a pro zajištění dostupnosti jednotlivých částí sídel a stabilizovaných oddělených lokalit, resp. jednotlivých pozemků a staveb na nich.

Hlavním cílem navrhovaného rozvoje systému veřejných prostranství obce Bělušice je důsledné zajištění návaznosti nově navrhovaných veřejných prostranství na stávající stabilizovaná veřejná prostranství. Cílem je zajistit vizuální, prostorovou i provozní kontinuitu systému veřejných prostranství a všech jeho prvků, zejména lineárních (ulic), jako předpoklad pro zajištění optimální prostupnosti území obce a jako předpoklad eliminace vzniku neprostupných a veřejnosti nepřístupných enkláv. Zvláštní důraz je tak kladen na zajištění kontinuity uliční sítě a na veřejnou pěší a cyklistickou prostupnost území sídel a na zajištění pěších a cyklistických vazeb veřejných prostranství sídel na volnou krajinu.

k § D52

Důvodem pro možnost umísťovat nové plochy veřejných prostranství i v plochách jiného způsobu využití je podrobnost zpracování ÚP. Ne všechna veřejná prostranství je s ohledem na měřítko zpracování ÚP možné či nutné vymezit samostatnou plochou veřejného prostranství. Jako samostatné plochy veřejných prostranství by měla být vymezena v ÚP všechna ta veřejná prostranství, která jsou zásadní pro fungování systému veřejných prostranství jako celku. Ostatní veřejná prostranství je legitimní integrovat do ploch s jiným způsobem využití. To přirozeně nevylučuje reálné užívání takových ploch jako veřejných prostranství.

Důvodem tohoto ustanovení je dále umožnit zpřesnění veřejných prostranství v navrhovaných plochách změn teprve v podrobnějším stupni dokumentace (územní studie, regulační plán, územní řízení), podle podrobné znalosti území a kontextu příslušných ploch změn.

k § D53

V těchto ustanoveních jsou vymezeny jednotlivé záměry nových ploch veřejných prostranství, přičemž jsou rozděleny dle logických kategorií. Jednak jsou vymezeny **záměry na rozšíření systému místních komunikací** obce Bělušice o nové místní komunikace pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy nově vymezovaných ploch přestavby a zastavitelných ploch vyžadujících dopravní obslužnost automobilovou dopravou. Nové místní komunikace, které jsou integrální součástí vymezovaných navrhovaných ploch veřejných prostranství, jsou navrhovány přednostně v prodloužení stávajících komunikací a s ohledem na polohu stávajících křižovatek a vjezdů na komunikace. Cílem je zachovat důsledně prostorovou i provozní kontinuitu systému místních komunikací na území obce.

Pro specifický záměr – **rozšíření prostoru silnice III/3279 o chodníky / stezky pro nemotorovou dopravu** určené pro bezpečnou pěší a cyklistickou dopravu – jsou vymezeny plochy Z 07 a Z 08.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby veřejných prostranství viz v kap. G.4.2 tohoto Odůvodnění ÚP Bělušice. ↑

k § D54

Na základě ustanovení § 7 odst. 2 Vyhlášky č. 501/2006 Sb. je povinností s každými 2 ha zastavitelnými plochami pro bydlení vymezit min. 1 000 m² plochy pro veřejné prostranství. Toto ustanovení směřuje k zajištění příznivé urbanistické struktury nových urbánních celků, které by neměly být pouze maximalisticky vytěženy pro monofunkční soukromé využití. V měřítku územního plánu je ve většině případů obtížné konkrétně vymezit v rámci zastavitelných ploch budoucí polohu veřejného prostranství. Tu je často vhodné vymezit až v souvislosti s konkrétní parcelací plochy. Z toho důvodu ÚP Bělušice využívá předmětný koncepční prvek, de facto plovoucí značku veřejného prostranství v plochách Z 06 a Z 09, která v rámci parcelace plochy zajistí, že její potřebná část bude vymezena pro veřejné prostranství.

k § D55

Pro vyjasnění režimu možné výstavby v plochách veřejných prostranství jsou v ÚP Bělušice zavedeny pojmy **drobné architektury a drobných objektů občanského vybavení**. Primárním zájmem u veřejných prostranství je zajištění jejich volné přístupnosti a nezastavěnosti (kromě staveb dopravní a technické infrastruktury). Nicméně určité typy staveb jsou v těchto plochách žádoucí, neboť mohou zvyšovat estetickou či uživatelskou hodnotu veřejných prostranství. Právě tyto stavby jsou definovány ve výše vymezených pojmech a v tomto pravidle je stanovena konkrétní podmínka pro jejich umístění.

G.6. Koncepce uspořádání krajiny

G.6.1. Koncepce uspořádání krajiny

k § E01

Ustanovení zakotvuje základní princip, dle kterého byla koncepce uspořádání krajiny nastavena. Mimo zastavěné území a zastavitelné plochy se nastavují podmínky minimalizující možnosti výstavby a přeměny volné krajiny na intenzivněji využívané území. Respektuje se stávající stav, kdy je většina území volné krajiny obce využívána zemědělsky, další podstatná část území volné krajiny je pak zařazena do ploch lesů. V těchto plochách je žádoucí posilovat jejich ekologickou stabilitu, při převažujícím zachování jejich stávajících funkcí.

k § E02

V rámci zpracování ÚP Bělušice byly identifikovány základní znaky krajinného rázu území obce. Prvním jmenovaným prvkem je **lesní komplex rozkládající se západně od sídla**. Vzhledem k poloze obce v České tabuli, která je velmi intenzivně zemědělsky využívána, jsou tyto zbývající lesní komplexy velmi cenným biotopem posilujícím ekologickou stabilitu území i v širším, nadmístním měřítku. Pro sídlo Bělušice představuje tento les přirozené krajinné zázemí a významný prvek charakterizující pozici sídla v krajině.

Sídlo samotné se pak vyznačuje obvyklým znakem historicky rostlých obcí v zemědělské krajině, a to strukturou sestávající z hospodářských stavení a domků orientovaných ke středu sídla, které mají zadní část pozemku orientovanou do volné krajiny využitou pro zahradu. Po velké části obvodu zastavěného území obce je tak vytvořen tento **pás záhumenních zahrad**, který zástavbu odděluje od okolních zemědělských ploch. Tato struktura sídla napomáhá jeho harmonickému začlenění do krajiny, kdy je sídlo na horizontu utopeno v zeleni okolních zahrad a stavby tak nepůsobí při přiblížování se k sídlu násilně, jako uměle vytvořená hradba.

S harmonickým začleněním sídla do krajiny souvisí i měřítko zástavby a hustota zastavění. Převážně menší domky se šikmými střechami **venkovského charakteru** jsou umístěny na pozemcích s podstatným podílem pozemku využívaným jako zahrada, domky prostých tvarů se střídají se vzrostlými stromy. Sídlo není opuštěným ostrovem uprostřed zemědělských lánů, ale je umístěno na rozhraní zemědělských a lesních ploch. To vše napomáhá pocitu velmi přirozené a harmonické pozice sídla v krajině, sídlo je přirozenou součástí kulturní krajiny a oproti lánům zemědělské pudy představuje paradoxně oživení krajiny, jak z pohledu vizuálního, tak z pohledu biodiverzity a ekologické stability.

k § E03

V měřítku ÚP není možné podrobně vymezit veškeré drobnější plochy zeleně, **remízy, meze, břehovou zeleň** podél vodotečí apod. Tyto plochy nicméně mají v zemědělské krajině důležité ekologické funkce, poskytují prostor pro biologickou diverzitu, brání erozi, napomáhají zadržovat vodu v krajině apod. Na území obce Bělušice, konkrétně v části volné krajiny, která je převážně zemědělsky obhospodařovaná, je těchto krajinných prvků velmi málo. Z toho důvodu je žádoucí maximálně ty stávající chránit, a naopak přeměnami způsobu hospodaření směřovat k tomu, aby byly tyto prvky spojovány do **ucelené zelené kostry území**.

k § E04

Na území obce Bělušice se vyskytují půdy vyšší třídy ochrany pouze minimálně. Přesto je celá východní část území obce intenzivně zemědělsky obhospodařována. Takto obhospodařované půdy jistě představují významný ekonomický zdroj, na druhou stranu je **nutné chránit zemědělskou půdu před její degradací** například větrnou či vodní erozí a před splavováním půdy při záplavách a je třeba vytvářet podmínky pro optimální zadržování vody v zemědělské krajině jako prevenci před jejím vysycháním. K tomu napomáhají všechny ekologicky stabilní plochy a plošky v rámci ploch

zemědělské půdy, které člení půdní bloky na menší plošně méně rozsáhlé a v případě přívalových srážek či povodní napomáhají zadržet splavovanou půdu v krajině a nedovolí splach půdy až do vodního toku.

k § E05

Volný pás o minimální šířce 6 m navazující na vodní toky a vodní plochy umožňuje prostupnost podél vodotečí a umožňuje a **usnadňuje jejich správu a údržbu**. Díky tomu, že na vodní toky a vodní plochy nenavazuje orná půda, dochází při zachování minimálně 6metrového pásu břehové vegetace k **redukci smyvu orné půdy**, a tím k redukci smyvu živin, pesticidů a jiných polutantů do vodního toku. Zvyšuje se tak ekologická stabilita vodních toků a jejich břehových porostů.

G.6.2. Vymezení ploch v krajině a podmínky pro změnu jejich využití

k § E06

Za účelem stanovení koncepce uspořádání krajiny je nutné vymezit **plochy s rozdílným způsobem využití**. V novém ÚP Bělušice jsou ve volné krajině vymezené tyto druhy ploch s rozdílným způsobem využití, s tímto hlavním účelem:

Plochy vodní a vodohospodářské (W) jsou svým charakterem zcela specifické, když zahrnují převážně vodní plochy a vodní toky, včetně jejich případných břehových doprovodných porostů, mokřadních pásem atp. Proto jsou vymezovány samostatně. Jejich primární funkce mohou být rozmanité, od funkce produkční přes rekreační až po regulační a podpůrné.

Plochy zemědělské (NZ) jsou vymezeny proto, že jejich primární funkcí je zemědělská produkce. Poskytují jen málo dalších ekosystémových služeb, převážně jsou to plochy ekologicky nestabilní či málo ekologicky stabilní.

Plochy zemědělská půdy – louky, pastviny a extenzivní sady (NZt) jsou vymezeny proto, že jejich primární funkcí je zemědělská produkce, ale zároveň mají poskytovat půdě ochranu před vodní a větrnou erozí a před odnosem půdy při záplavách. Jedná se o plochy, které není z důvodů krajinyotvorných, hydrologických, protierozních či ekostabilizačních orat, přitom ale nevadí jejich využití pro extenzivnější formy zemědělského hospodaření, typicky pro louky, pastviny, zahrady či sady.

Samostatné vymezení **ploch lesních (NL)** vychází z toho, že podléhají ochraně jako významné krajinné prvky ze zákona (zákon č. 114/92 Sb., o ochraně přírody a krajiny) a ochraně a managementu podle lesního zákona (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích). Jejich primární funkce je u hospodářských lesů funkce produkční. Protože jsou však středně až velmi ekologicky stabilní, poskytují kromě produkce další významné množství ekosystémových služeb.

Plochy krajinné zeleně (NK) nemají na rozdíl od ploch lesů a zemědělských ploch primárně produkční funkci. Jejich hlavní význam spočívá v ekosystémových a krajině regulačních službách (vyrovnávání výkyvů podnebí, omezování záplav, snižování eroze, regulace nemocí, udržování kvality ovzduší a čištění vody) a podpůrných službách (produkce kyslíku, tvorba půdy, koloběh živin). Zároveň často mají také rekreační a estetickou funkci.

k § E07

Aby mohly výše uvedené plochy W, NZ, NZt, NL a NK plnit řádně své funkce, je třeba zamezit jejich přeměně umístěním staveb v takové intenzitě, která by odporovala jejich hlavní funkci. V tomto ustanovení je vyjasněn vztah regulace stanovené v ÚP Bělušice a regulace stanovené na zákonné úrovni. Regulace ÚP Bělušice zpřesňuje obecnou zákonnou regulaci, a to především v kapitole *F.1 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*.

k § E08

Pobřežní a nivní ekotony také významně ovlivňují ekologickou sukcesi vodního toku. Plní roli filtrů, které omezují odnos půdy, živin, pesticidů a jiných polutantů a zároveň zvyšují samočistící schopnost vodního toku. Účinnost samočistící schopnosti funkční nivy a břehových porostů může být až 80 %.

k § E09

Na základě požadavku individuálního vlastníka pozemku byla vymezena plocha pro realizaci rybníka v bezprostřední návaznosti na zástavbu sídla.

Podrobné odůvodnění vymezení této plochy je uvedeno v kapitole G.4.2 tohoto Odůvodnění ÚP Bělušice. ↑

k § E10

Primární funkcí zemědělské půdy je zemědělská produkce. Avšak i zemědělská produkce potřebuje ekosystémové služby ekologicky stabilnějších ekosystémů – především služby regulační a podpůrné (ovlivňování klimatu – vlhkost vzduchu, rychlost proudění větrů; regulaci hydrologické cyklu, opylování apod.). Zároveň krajina jako celek má umožňovat život a migraci různých organismů. Z tohoto důvodu jsou v rámci zemědělské produkce vyloučeny negativní zásahy do již existujících ekologicky stabilnějších prvků krajiny, byť jsou rozvinuté na zemědělské půdě.

k § E11

Vzhledem k významným ekosystémovým službám, především regulačním a podpůrným, ale také kulturním (rekreační, estetické) je nevhodné měnit lesní plochy, krajinnou zeleň a plochy zemědělské půdy – louky, pastviny a extenzivní sady na kultury s nižší ekologickou funkcí.

k § E12

Regulační a podpůrné služby lesa jsou podobné nebo vyšší než u krajinné zeleně, proto lze krajinnou zeleň převádět do lesních ploch. Výjimkou jsou prvky ÚSES, jejichž cílový stav není les. V těchto případech jsou předmětem ochrany nelesní společenstva.

G.6.3. Územní systém ekologické stability**k §§ E13 – E14**

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je definován jako „vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability“ (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny).

Cílem ÚSES je podporovat obnovu genofondu, podporovat ekologickou stabilitu území a polyfunkční využívání krajiny (Löw a spol., 1995: *Rukověť projektanta místního ÚSES*, Brno: nakladatelství Doplněk).

Územní plán vymezuje ÚSES tak, aby byl prostorově spojitý a aby jeho prostorové parametry odpovídaly aktuální metodice vymezování ÚSES (Bímová kol., 2017: *Metodika vymezování systému ekologické stability*, MŽP). Z hlediska územního plánování představuje ÚSES jeden z limitů využití území.

Vymezení ÚSES na nadregionální a regionální úrovni vychází ze *ZÚR Středočeského kraje (2011)*. Dle této nadřazené dokumentace na území obce Bělušice žádné prvky nadregionálního či regionálního ÚSES nevyskytují.

Vymezení místního ÚSES (na lokální úrovni) vychází z podkladu poskytnutého MěÚ Kolín, z *Generelu ÚSES okresu Kolín (autor M. Kubový, 1992)*. Z tohoto podkladu je převzato i označení jednotlivých prvků.

ÚSES je ve výkresové části ÚP Bělušice vymezen jako překryvná vrstva. Na plochy s rozdílným způsobem využití se tak vztahuje obecná regulace plošného a prostorového uspořádání těchto ploch a speciální regulace vztahovaná na ÚSES, a to jak specifická pravidla vztahovaná k jednotlivým prvkům ÚSES, tak obecná pravidla vztahující se na všechny prvky ÚSES.

k § E15

Na území obce byly vymezeny pouze lokální biokoridory (LBK).

LBK 9 Zádušním lesem je vymezen v celé délce po lesních pozemcích. Návaznosti na území sousedních obcí Býchory a Týnec nad Labem jsou navrženy na základě platných územních plánů těchto sousedních obcí. Režim LBK 9 pouze stanoví požadavky na ekologičtější způsoby lesního hospodaření v tomto pásu lesa. To samé se týká úseku LBK 10 Jižně od Bělušic vymezeného na území obce Bělušice. LBK 10 pouze okrajově zasahuje na území obce Bělušice ze sousedního Týnce nad Labem.

V rámci vymezení biokoridoru LBK 11 Od Bělušic, který navazuje na vymezení LBK v územních plánech obcí Krakovany a Němčice u Kolína, bylo nutné vymezit i potřebné změny v krajině – plochy přírodní K 01, K 02 a K 03. Biokoridor byl dle poskytnutého podkladu vymezen podél bezejmenné vodoteče, křižující místní komunikaci na část obce Chrást a dále na sever směrem k zamokřené ploše na pozemku p. č. 995/20. Ta sousedí již s rozsáhlejším lesním komplexem kolem vrchu Homole. Plochy změny v krajině NK – přírodní zeleň jsou v ploše biokoridoru LBK 11 vymezeny z toho důvodu, že biokoridor momentálně prochází intenzivně zemědělsky obhospodařovanými plochami. Tento režim je pro zajištění ekologických funkcí naprosto nevhodný a pro funkčnost tohoto prvku ÚSES je nutné režim využití pozemků v tomto koridoru upravit.

k §§ E16 – E21

V předmětných ustanovení jsou stanovena obecná pravidla vztahující se na všechny vymezené prvky ÚSES. V § E18 a § E19 jsou především dále zpřísněna pravidla pro umísťování staveb a oplocování v území, kde je vymezen ÚSES. Tato pravidla jsou speciální a mají aplikační přednost oproti režimu stanovenému v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole F.

G.6.4. Prostupnost krajiny a její rekreační využívání

k § E22

Pro využití zejména produkční a rekreační funkce krajiny je významná také její dostupnost a prostupnost. Aby byly vytvořeny podmínky pro dobrou průchodnost krajiny, jsou cesty, které neslouží jen zemědělské výrobě, ale také pro pěší a cyklisty vymezeny v samostatných plochách veřejných prostranství (PV), popř. v plochách dopravní infrastruktury silniční (DS).

k §§ E23 – E24

Obec Bělušice je z východu obklopena převážně zemědělsky obhospodařovanou krajinou. Zemědělské lány jsou zde scelené, krajina jen velmi málo členěná ekologicky stabilnějšími krajinnými prvky. Jako taková není ani příliš atraktivní pro pěší či cyklistický pohyb. ÚP Bělušice provedl alespoň stabilizaci všech existujících polních cest, aby bylo zabráněno jejich rozorání. Vedení obce momentálně nedisponuje žádnými konkrétními záměry na doplnění cestní sítě a nebylo tak nutné pro tyto záměry explicitně vytvořit podmínky v území vymezením návrhů na realizaci nových cest, popř. i jejich zařazením mezi veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění. Regulativy zemědělských ploch jsou nastaveny tak, aby byla realizace nových cest umožněna, přičemž v § E24 je pouze stanoven obecný princip, jakým způsobem nové cesty trasovat.

Doplnění nových cest v krajině je i na území obce Bělušice rozhodně žádoucí. Vytváří se tak podmínky pro využití krajiny nejen pro zemědělskou a lesnickou produkci, ale také pro každodenní pěší či cyklistickou rekreaci. Z hlediska této rekreace je významná také přítomnost, kvalita a rovnoměrné rozložení nástupních bodů do volné krajiny na okraji sídel.

k §§ E25 – E26

ÚP Bělušice reguluje možnost **oplocení** pozemků v krajině. Za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL a dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníku či dřevěných bradel, tj. ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat a koní nebo lesnických oplocenek pro zajištění nových výsadeb dřevin v plochách ÚSES. Ani tyto však nesmí narušovat síť místních a účelových komunikací a bránit volné migraci živočichů a pěší a cyklistickou průchodnosti krajinou pro člověka.

G.6.5. Protierozní opatření

k § E27

Eroze půdy významně snižuje úrodnost půdy a tím také produkční potenciál půdy. Protierozní ochrana je proto důležitým faktorem pro ochranu tohoto neobnovitelného přírodního zdroje. Jako součást protierozní ochrany jsou v území stabilizovány plochy lesů (NL), krajinné zeleně (NK) a plochy zemědělské – louky, pastviny a extenzivní sady (NZt), které mají **vyšší ochranný faktor vegetace a riziko eroze omezují**. Zároveň je v tomto ustanovení požadováno, aby stabilizační krajinné prvky pod měřítkem ÚP, tedy konkrétně nevymezené, byly ochráněny před rozoráním.

k § E28

Jako částečná protierozní ochrana slouží všechny části cest s vegetačním doprovodem včetně příkopů, které jsou kolmo či šikmo ke spádnicí a přerušují délku svahu.

G.6.6. Protipovodňová opatření

k § E29

V obci Bělušice lze vyhodnotit vyšší riziko především s událostmi spojenými s přívalovými srážkami. Ty by mohly ohrozit zastavěné území obce bahnotokem ze sousedních polí. V ÚP Bělušice je tak stanoveno několik opatření, které mají mimo jiné i pozitivní vliv na zmírňování tohoto rizika.

V jižním klínu mezi dvěma radiálami se nyní nachází plocha luk s roztroušenými stromy. Je žádoucí režim této plochy zachovat a nepřipustit v bezprostřední blízkosti domů orbu, z toho důvodu je zde vymezena stabilizovaná plocha zemědělské půdy – louky, pastviny a extenzivní sady (NZt). To samé platí i o stávajících plochách rozsáhlejších zahrad a sadů v blízkosti pozemků s rodinnými domy. Na jižním okraji jsou vymezeny plochy rekreačních zahrad, které jsou taktéž z pohledu izolace obytné zástavby od zemědělských ploch přínosné. Regulace výstavby v zastavitelných plochách vede k zachování principu záumenných zahrad v zadní části pozemků, které oddělují domy od zemědělských ploch.

G.6.7. Dobývání ložisek nerostných surovin

k § E30

Do západního cípu území obce, v plochách lesa, zasahuje na území obce Bělušice chráněné ložiskové území Týnec nad Labem – štěrkopísky (ID 01410001). Jde o dosud netěžené výhradní ložisko. V celém dotčeném území jsou vymezeny v ÚP Bělušice lesní plochy prakticky vylučující jakoukoliv stavební aktivitu. Tím je zajištěna ochrana tohoto ložiska do budoucna.

G.7. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání

G.7.1. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

souhrnně k §§ F01 – F02

Typy ploch s rozdílným způsobem využití vychází z **Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území**. Některé plochy byly v souladu s ustanovením § 3 odst. 4 Vyhlášky č. 501/2006 Sb. **dále členěny**, pokud taková potřeba vznikla na základě specifických vlastností řešeného území (podrobně v odůvodnění § C04 ↑). Jednotlivým druhům ploch bylo stanoveno hlavní využití určující pro režim výstavby v ploše. Přípustné využití definuje záměry, které by měly doplňovat hlavní využití, avšak v souhrnném měřítku nesmí v ploše dominovat a nesmí mít takové vlivy na případně nevyužitou část plochy, aby do ní nemohlo být již hlavní využití umístěno. Podmíněně přípustné využití definuje záměry, jejichž přípustnost je opatřena konkrétně vymezenou podmínkou. Splnění této podmínky musí být vyhodnoceno v navazujícím řízení.

Na aplikaci jednotlivých regulativů se vztahuje obecné kolizní pravidlo aplikace právních předpisů „*Lex specialis derogat generali*“ – zvláštní ustanovení má přednost před ustanovením obecnějším. Jako typický příklad může posloužit regulace občanského vybavení v plochách bydlení venkovského (BV). V přípustném využití je zakotvena možnost umístění „objektů drobného obchodu, služeb a administrativy“. V podmíněně přípustném využití je zakotvena možnost umístění „stravovacích a pohostinských zařízení s provozem omezeným pouze na denní dobu, kapacitou max. 25 zákazníků, s charakterem provozu, který je slučitelný s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše“. Při umístění pohostinského zařízení je nutné respektovat speciální regulaci týkající se právě tohoto typu služeb. Nelze aplikovat ustanovení bezpodmínečně připouštějící umístění objektů drobného obchodu, služeb a administrativy, neboť toto pravidlo je při umísťování pohostinského zařízení pravidlem obecnějším.

Jednotlivá ustanovení je nutné aplikovat **ve vzájemných souvislostech**. Regulace všech druhů ploch dohromady utváří provázaný systém pravidel, který doplňuje význam jednotlivých ustanovení. Přípustnost některých činností je v rámci jednotlivých druhů ploch odstupňována, a právě kontext regulace ostatních ploch vymezuje hranice aplikace v ploše vybrané. Např. přípustnost výrobních činností v plochách smíšených obytných je dána zařazením těchto ploch v hierarchii možné zátěže mezi plochy pro bydlení a plochy pro výrobu. V plochách pro výrobu je pochopitelně režim při umísťování staveb pro výrobu nejliberálnější a je především dán definicí lehké či drobné a řemeslné výroby. V plochách smíšených obytných je umístění těchto staveb podmíněně přípustné, přičemž podmínka není tak přísná – vztahuje se k tomu, aby nebylo podstatně navýšeno již existující zatížení plochy. Nakonec v plochách pro bydlení je podmínka nepřísňější – požaduje slučitelnost takové činnosti s bydlením a takové vlastnosti této činnosti, které nebudou snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše. Tuto hierarchii je tedy nutné aplikovat nejen na základě gramatického výkladu jednotlivých regulativů, ale i na základě systematického výkladu všech regulativů v jejich vzájemných souvislostech.

V rámci **prostorové regulace je respektována podrobnost ÚP stanovená Stavebním zákonem** a prováděcími předpisy. Typy struktur zástavby jsou v některých případech definovány i popisem prvků, jejichž vymezování se předpokládá dle Vyhlášky č. 500/2006 Sb. v regulačních plánech. Nicméně tyto prvky (např. stavební čáry, odstupy) nejsou v regulativech ÚP Bělušice konkrétně stanoveny, nejsou kótovány ve výkresech, v regulativech ÚP Bělušice jsou pouze formulována obecná pravidla, jak tyto prvky v území nalézat a vyhodnocovat v navazujících řízeních.

k § F02

BYDLENÍ / V RODINNÝCH DOMECH / VENKOVSKÉ (BV)*Odůvodnění plošné regulace*

Hlavní využití spočívající v **bydlení v rodinných domech** bylo doplněno omezenější možností umístění občanského vybavení, a to v režimu přípustných aktivit především možností umístění **objektů drobného obchodu, služeb a administrativy**. Možnost umísťování **ubytovacích zařízení** je omezena s cílem zamezit umísťování rizikových zaměstnaneckých ubytoven s nižším ubytovacím standardem, ohrožujícím sociální soudržnost v obci. **Stravovací a pohostinská zařízení** jsou zařazena do režimu podmíněně přípustného využití, neboť jde o specifický druh občanského vybavení, který je na jednu stranu možné liberálně v plochách bydlení připustit a umožnit flexibilní využití staveb rodinných domů, na druhou stranu je třeba zajistit, aby tato zařízení neohrozila hlavní, tedy obytnou funkci ploch. V podmíněně přípustném využití je zařazena také „zbytková“ kategorie ostatního občanského vybavení, které může zahrnovat i veřejné občanské vybavení (typicky školky, zdravotnická zařízení apod.). Tyto aktivity by potenciálně také mohly obytné prostředí ohrozit, z toho důvodu jsou podmíněny přísnější podmínkou ve znění „nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše“. Formulace této podmínky je převzata z ustanovení § 4 odst. 2 Vyhlášky č. 501/2006 Sb. Judikatura správních soudů vyložila možnosti naplnění této podmínky do velmi přísné roviny, kdy de facto pouze **konsenzus** na umístění takto podmíněného záměru dosažený se sousedy dotčeného pozemku může zajistit bezproblémový průběh navazujícího řízení. Výjimkou mohou být zjevně neodůvodněné a nepřiměřené námitky ze strany sousedů (detailně k výkladu pojmu „pohoda bydlení“ např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 2 As 44/2005 – 116, 8 As 27/2012 – 113, As 74/2009 – 67 ad.) Tato podmínka je tak využita pouze v odůvodněných případech aktivit, u kterých existuje reálné riziko ohrožení hlavní funkce plochy. Z pochopitelných důvodů je tato podmínka využita i pro umísťování **staveb pro výrobu, chovatelskou a pěstitelskou činnost**.

V plochách bydlení jsou připuštěny i stavby pro **rodinnou rekreaci**, jejichž forma je mnohdy prakticky neodlišitelná od standardních rodinných domů. Pro případ, že by se ovšem v území objevila snaha umístit objekty pro rodinnou rekreaci v levnějších, minimalističtějších variantách (typicky chaty), zamezuje regulativ tomu, aby se taková zástavba výrazně odchýlila od požadavků na obvyklou zástavbu v plochách pro bydlení a nezpůsobila tak v území komplikované situace související s řešením jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Požadavkem „umístění na pozemcích splňujících požadavky na pozemky staveb pro bydlení“ je zajištěno, že pozemky těchto staveb budou **regulérně dopravně napojeny**, a budou také mít v souladu s obecnými právními předpisy vyřešeno taktéž napojení na technickou infrastrukturu.

Pro plochy Z 05 a Z 10 byla na základě stanoviska orgánu státní správy lesa doplněna omezující podmínka pro umístění staveb ve vzdálenosti do 50 m od hranice lesa. Jde jen o formální regulativ, který odpovídá podmínkám zakotveným v zákoně o lesích a který má v textové části územního plánu tak de facto pouze informativní funkci. Budoucí stavebníci jsou tímto upozorněni na svou zákonnou povinnost projednat výstavbu v těchto plochách s orgánem státní správy lesa.

Odůvodnění prostorové regulace

V prostorové regulaci se projevuje základní kompoziční princip urbanistické koncepce ÚP Bělušice, a to zájem na zachování stávajícího **venkovského charakteru sídla**. Jeho typickým rysem je umístění staveb podél obslužných komunikací, zpravidla jsou domy k ulici orientovány štítem. Za domem tak zůstává prostor pro zahradu. Tím je dosaženo struktury, kdy jsou domy obaleny záhumenním pásem zahrad, zástavba je tak „utopena“ ve vzrostlé zeleni. Tímto způsobem je docíleno i harmonického obrazu sídla v krajině uplatňujícího se z dálkových pohledů. Hmota staveb je utlumena na jednopodlažní objekty s podkrovím, obec Bělušice nevykazuje takový rozvojový potenciál, který by jí předurčoval k zahuštění výstavby umísťováním vícepodlažních objektů. Je připuštěno zahuštění v podobě rozvoje rostlé a kompaktnější struktury, kdy stavby rodinných domů vytváří soubory se svými doplňkovými hospodářskými stavbami, obdobně jako u historických venkovských usedlostí. Celkově je charakter zástavby v plochách BV – bydlení venkovské určen požadavkem na dodržení venkovského charakteru zástavby, přičemž tento pojem je podrobně definován v kap. 0 závazné části ÚP Bělušice.

Speciálně k nově vymezeným zastavitelným plochám je stanoveno pravidlo ke způsobu dopravního napojení těchto ploch. Není žádoucí, aby byla nová výstavba umísťována v těchto plochách v zahuštěnější formě, např. ve dvou řadách, či v podobě koncentrovaných shluků domů. Regulace vede k tomu, aby v plochách vznikla podél stávajících komunikací pouze jedna řada domů a byla tak zachována stávající urbanistická struktura sídla.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ / VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA (OV)

Odůvodnění plošné regulace

V souladu se základní koncepcí rozvoje území obce je nastaven režim těchto ploch tak, aby **ochránil stávající areály veřejného občanského vybavení** před jejich konverzí na jiné druhy objektů zaměřené na obytnou funkci či komerční činnosti. Umístění objektů jiného využití, než je veřejné občanské vybavení, je omezeno, stejně tak výrobní činnosti. Přípustné je doplnění o komerční provozy, ale toto doplnění nesmí ve výsledku v ploše dominovat a vytlačit tak provoz občanského vybavení veřejného. Bydlení je omezeno pouze na byt správce, popř. nezbytného personálu pro provoz a údržbu, tedy personál, jehož zaměstnání vyvolává potřebu být v areálu trvale, nikoliv pouze ve vymezený čas pracovní doby.

Odůvodnění prostorové regulace

Prostorová regulace je omezena pouze na stanovení maximální výšky zástavby. Pouze nepřiměřená výška objektů by mohla narušit obraz sídla v krajině, z toho důvodu je stanovena na hodnotu odpovídající navýšení oproti obytným stavbám v obci o jedno podlaží. Takové navýšení je v kontextu urbanistické struktury sídla legitimní, neboť se týká význačných staveb pro život obce a je tak přijatelné, pokud tyto stavby ve struktuře sídla představují mírné dominanty.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ / TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ (OS)

Odůvodnění plošné regulace

Specificky zaměřená regulace ploch sportu stabilizuje existující stavby a zařízení v těchto plochách. V regulaci jsou zohledněny **potřeby spojené s provozem staveb a zařízení v těchto plochách**. Především je připuštěno umístění objektů pro administrativu navázanou na sportovní zařízení v ploše, a stejně tak objektů pro občanské vybavení související se sportem. Především jsou zde předpokládány objekty pro provoz sportovních klubů (kanceláře vedení klubů) a občerstvovací zařízení pro návštěvníky sportoviště, popř. ubytování. Bydlení je omezeno pouze na byt správce, popř. nezbytného personálu pro provoz a údržbu objektu, tedy personál, jehož zaměstnání vyvolává potřebu být v areálu trvale, nikoliv pouze ve vymezený čas pracovní doby.

Odůvodnění prostorové regulace

Liberálnější plošná regulace umožňující doplnění staveb pro širší paletu využití je v prostorové regulaci omezena základním mantinelem koeficientu zastavění. Je žádoucí, aby stávající areál zůstal i nadále především volnou plochou bez nadzemních staveb, kde je hlavní podíl plochy využit pro nezastřešená hřiště a sportoviště. Umístění rozsáhlejších objektů typu rozsáhlé sportovní haly není ve venkovské struktuře sídla žádoucí. Koeficient 10 % a výška 9 m dostačuje k tomu, aby bylo v ploše možné umístit doplňkové provozy.

HŘBITOVY (OH)

Odůvodnění plošné regulace

Monofunkčně zaměřená regulace přizpůsobená specifickým potřebám provozu hřbitova. Větší flexibilita využití je v těchto plochách nežádoucí.

Pro plochu Z 15 byla na základě stanoviska orgánu státní správy lesa doplněna omezující podmínka pro umístění staveb ve vzdálenosti do 50 m od hranice lesa. Jde jen o formální regulativ, který odpovídá podmínkám zakotveným v zákoně o lesích a který má v textové části územního plánu tak de facto pouze informativní funkci. Budoucí stavebníci jsou tímto upozorněni na svou zákonnou povinnost projednat výstavbu v této ploše s orgánem státní správy lesa.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PV)

Odůvodnění plošné regulace

Regulace směřující především k **zajištění veřejné přístupnosti** těchto ploch, přičemž významně zastoupená je zároveň jejich **funkce dopravní**. V přípustném využití je doplněno její využití pro umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury nadřazených systémů, a to bez dalších podmínek, neboť právě do těchto ploch by měly být tyto stavby primárně umísťovány. Připuštěno je umísťování různých druhů drobných staveb standardně se vyskytujících na veřejných prostranstvích, přičemž tato možnost je podmíněna zákazem omezení veřejné přístupnosti.

Vysvětlení pojmů „drobné objekty občanského vybavení“ a „drobná architektura“ je provedeno v odůvodnění definic pojmů využitých v ÚP, pod § 001. Do ploch veřejných prostranství by měly být umísťovány pouze objekty nevylučující jejich využití ze strany žádné ze společenských skupin.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

ZELEŇ / NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH (ZV)

Odůvodnění plošné regulace

Režim v otázce veřejné přístupnosti obdobný plochám veřejných prostranství. Oproti nim je omezena dopravní funkce a povýšena **funkce rekreační**, jejímž nositelem je vyšší podíl zeleně v plochách.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

SMÍŠENÉ OBYTNÉ / VENKOVSKÉ (SV)

Odůvodnění plošné regulace

Režim v rámci všech ploch s největší flexibilitou využití, otevírající možnost rozvoje **rozmanitých funkcí** koncentrovaných v jádru sídla Bělušice. Vedle bydlení jsou v hlavním využití zařazeny veškeré druhy občanského vybavení a administrativy, které jsou omezené jen předepsanými prostorovými parametry zástavby. Toto omezení usměřuje případné stavby občanského vybavení či administrativy do takové formy, která může **harmonicky splynout s okolní zástavbou** a nebude představovat v rámci sídla naprosto odchylný solitér (např. objemově a výrazově nevhodné obchodní zařízení či výrobní hala). V přípustném a podmíněně přípustném využití jsou zastoupeny veškeré funkce přípustné i v plochách bydlení, hlavním odlišením od ploch bydlení je tak liberálnější přípustnost občanského vybavení.

Odůvodnění prostorové regulace

Prostorová regulace je formulována stejně jako u plochy bydlení venkovského (BV), podrobně odůvodněno viz výše.

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA / SILNIČNÍ (DS)

Odůvodnění plošné regulace

Monofunkční regulace zaměřená na umístění staveb pro silniční dopravu a staveb souvisejících.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA / INŽENÝRSKÉ SÍTĚ (TI)

Odůvodnění plošné regulace

Monofunkční regulace zaměřená na umístění staveb technické infrastruktury.

Pro plochu Z 12 byla na základě stanoviska orgánu státní správy lesa doplněna omezující podmínka pro umístění staveb ve vzdálenosti do 50 m od hranice lesa. Jde jen o formální regulativ, který odpovídá podmínkám zakotveným v zákoně o lesích a který má v textové části územního plánu tak de facto pouze informativní funkci. Budoucí stavebníci jsou tímto upozorněni na svou zákonnou povinnost projednat výstavbu v této ploše s orgánem státní správy lesa.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ / DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA (VD)

Odůvodnění plošné regulace

Regulace primárně určená definicí termínu určujícího hlavní využití. Termín drobná a řemeslná výroba odpovídá činností s nižší intenzitou využití území, tomu je nutné přizpůsobit výklad celé regulace ploch drobné a řemeslné výroby.

Odůvodnění prostorové regulace

Umístění jediné plochy VD v samotném centru obytného sídla předurčuje maximální intenzitu výrobních činností, které jsou v těchto plochách žádoucí. V zásadě by mělo jít o takové činnosti, které je možné provozovat ve stavbách odpovídajících svým objemem historickým venkovským usedlostem. Tomu byly přizpůsobeny i prostorové regulativy.

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ / ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA (VZ)

Odůvodnění plošné regulace

Největší plocha vymezená na pozemcích bývalého zemědělského areálu se nachází v odstupu od obytných ploch. V rámci zemědělské krajiny obce Bělušice a jejího okolí je legitimní, pokud by byla v areálu zemědělská výroba obnovena. Vedle toho je přípustné, aby byl areál transformován do plochy pro širší paletu výrobních činností. Tomu jsou přizpůsobeny plošné regulativy, které jsou nastaveny poměrně liberálně a zemědělská výroba je doplněna především o výrobu drobnou a řemeslnou. S omezeními, které jsou popsány výše u plochy VD.

Odůvodnění prostorové regulace

Vzhledem k plošnému rozsahu předmětné plochy a jejímu odstupu od obytné části sídla byla připuštěna vyšší hladina zástavby a nebyla nikterak regulována intenzita zastavění. Liberální regulace zvýší šanci na oživení areálu a posílení ekonomické základny obce.

ZAHRADY A SADY (ZS)

Odůvodnění plošné regulace

Regulace je nastavena tak, aby zajistila primárně nezastavěný charakter těchto ploch s převažujícím podílem nepevněných ploch, zároveň je ale ctěno soukromé vlastnictví takovýchto ploch, tedy možnost zamezit na ně přístupu veřejnosti. Účelem těchto ploch je poskytnutí prostoru především pro drobnou zemědělskou činnost, v tomto duchu jsou připuštěny drobné stavby právě pro tyto aktivity.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Aby bylo zamezeno nežádoucí intenzifikaci zástavby v těchto plochách, ve kterých jsou přípustné jen drobné stavby, je stanovena max. výška zástavby 5 m a maximální půdorys hlavních staveb.

ZAHRADY REKREAČNÍ (ZR)

Odůvodnění plošné regulace

Regulace je nastavena na režim klasických zahrádkových osad. Ty mají primárně nezastavěný charakter s převažujícím podílem nepevněných ploch. Účelem těchto ploch je poskytnutí prostoru především pro rekreaci na zahrádkách a drobnou pěstitelskou činnost, v tomto duchu jsou připuštěny drobné stavby právě pro tyto aktivity.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Aby byl umožněn vyšší standard pro rekreaci v těchto plochách, jsou připuštěny i větší rekreační stavby. Stanovené regulativy pro tyto stavby umožní i víkendový pobyt a představují tak kompromis mezi nevhodnou zástavbou pro trvalé bydlení a vyloženě zahrádkářskou kolonií s přípustností pouze malých chatků.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (W)

Odůvodnění plošné regulace

Monofunkční regulace zaměřená na umístění vodohospodářských staveb a staveb či opatření souvisejících.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (NZ)*Odůvodnění plošné regulace*

Plošná regulace je zaměřená primárně na využití ploch pro intenzivní zemědělské hospodaření, primárně pak orbu. Je v nich obecně připuštěna konverze zemědělských ploch na ekologicky stabilnější plochy, přičemž je třeba při této konverzi dodržet pravidla stanovená v základní koncepci krajiny. V podmíněně přípustném využití je především zpřesněn režim ustanovení § 18 odst. 5 Stavebního zákona, a to nastavením podmínek pro umístění staveb pro zemědělství a cestovní ruch. Velmi často konfliktní problematika umísťování oplocení ve volné krajině je regulována odkazem na komplexní pravidla obsažená v kap. E.4 závazné části ÚP Bělušice týkající se prostupnosti krajiny.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA – LOUKY, PASTVINY A EXTENZIVNÍ SADY (NZt)*Odůvodnění plošné regulace*

Plošná regulace je zaměřená primárně na využití ploch pro zemědělské účely, avšak s vyloučením využití pozemků jako orné půdy. V plochách je obecně navíc připuštěna konverze zemědělských ploch na ekologicky stabilnější plochy. V podmíněně přípustném využití je především zpřesněn režim ustanovení § 18 odst. 5 Stavebního zákona, a to nastavením podmínek pro umístění staveb pro zemědělství a cestovní ruch. Velmi často konfliktní problematika umísťování oplocení ve volné krajině je regulována odkazem na komplexní pravidla obsažená v kap. E.4 závazné části ÚP Bělušice týkající se prostupnosti krajiny.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

PLOCHY LESNÍ (NL)*Odůvodnění plošné regulace*

Monofunkční regulace zaměřená na využití ploch pro účely lesního hospodářství. V podmíněně přípustném využití je především zpřesněn režim ustanovení § 18 odst. 5 Stavebního zákona, a to nastavením podmínek pro umístění staveb pro lesnictví a cestovní ruch. Velmi často konfliktní problematika umísťování oplocení ve volné krajině je regulována odkazem na komplexní pravidla obsažená v kap. E.4 závazné části ÚP Bělušice týkající se prostupnosti krajiny.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

KRAJINNÁ ZELEŇ (NK)*Odůvodnění plošné regulace*

Regulace zaměřená na plochy přírodního charakteru. Převážným pojítkem všech přípustných funkcí je jejich neprodukční účel zaměřený na zvyšování ekologické stability krajiny. V podmíněně přípustném využití je především zpřesněn režim ustanovení § 18 odst. 5 Stavebního zákona, a to nastavením podmínek pro umístění staveb pro lesnictví a cestovní ruch. Velmi často konfliktní problematika umísťování oplocení ve volné krajině je regulována odkazem na komplexní pravidla obsažená v kap. E.4 závazné části ÚP Bělušice týkající se prostupnosti krajiny.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

KORIDOR TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI.k)*Odůvodnění plošné regulace*

Monofunkční regulace zaměřená na umístění liniových staveb sítě technické infrastruktury.

Pro koridory technické infrastruktury byla na základě stanoviska orgánu státní správy lesa doplněna omezující podmínka pro umístění staveb na pozemcích lesa. Jelikož se při umístění těchto strategických staveb mnohdy nelze lesním pozemkům vyhnout, jsou přípustěny v takových situacích výjimky z předmětného ustanovení.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

G.7.2. Pravidla aplikace podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

k § F03

Ustanovení deklarující obecný princip regulace územně plánovací dokumentací, která působí **pouze do budoucna, pro futuro**, nikoliv zpětně. Tento princip byl potvrzen judikaturou správních soudů (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 2 As 96/2008 – 17a, 5 Ao 6/2010 – 65 ad.), uplatňuje se jak na plošnou, tak prostorovou regulaci.

V měřítku zpracování ÚP není možné nastavit regulaci tak, aby přesně odpovídala všem možným odchylkám reálně existujícím v území. Regulace je nastavena v plochách, jejichž minimální rozloha je ve standardních případech stanovena ustanovením § 3 odst. 1 Vyhlášky č. 501/2006 Sb. na 2 000 m². Pokud má být zachována přehlednost a srozumitelnost ÚP, je třeba v rámci regulace jednotlivé plochy agregovat a stanovit na ně společné regulativy. Tím samozřejmě může dojít k tomu, že určité odchylky nejsou v regulaci potvrzeny, regulace tedy nerespektuje existující stav. Taková situace není chybou ÚP, právě vzhledem k tomuto základnímu principu jeho působení, a to pouze do budoucna.

Princip působení ÚP pouze do budoucna je v ÚP Bělušice zpřesněn jak pro plošnou, tak pro prostorovou regulaci. Toto zpřesnění je postaveno na obdobné logice – stávající využití či prostorové parametry staveb, které jsou v rozporu s regulací, jsou i nadále respektovány. Přípustné jsou i změny staveb a stavební úpravy (popř. změny využití staveb), pokud není odchylka od regulace takovými stavbami či změnami staveb zvyšována.

k § F04

Z definice **drobných doplňkových staveb** provedené v ustanovení § 001 vyplývá, že jejich využití je odlišné od využití staveb hlavních. Toto využití má ovšem se stanoveným hlavním využitím ploch úzkou souvislost. V tomto ustanovení je tak potvrzeno, že tyto úzce související aktivity navázané na drobné doplňkové stavby jsou v zastavěném území a všech zastavitelných plochách obecně přípustné.

k § F05

Ustanovení výškové regulace je nutno vykládat v kontextu výkladu termínů nadzemní podlaží, podkroví a původní terén definovaných ve výkladu pojmů ÚP Bělušice.

Důvodem pro volbu **maximální výšky zástavby** jako nástroje výškové regulace je podrobnost zpracování ÚP a zejména zaměření ÚP na zástavbu jako celek, nikoli na jednotlivé stavby a jejich hmotové a architektonické řešení. ÚP proto nereguluje výšku jednotlivých částí staveb, jako je tomu typicky u regulačních plánů, které zpravidla kromě absolutní výšky staveb regulují rovněž například výšku hlavní římsy apod. Omezení výšky zástavby od platného terénu v ÚP v principu nad celým zastavěným územím a zastavitelnými plochami jako celkem vyváží pomyslnou „plachtu“, kterou stavby pod ní nesmí překročit. Je tak vytvořen základní výškový rámec pro novou zástavbu.

k § F06

Ve sklonitém terénu nastávají mnohdy obtíže s aplikací výškové regulace. Stavby, jejichž průčelí směrem k veřejnému prostranství splňuje požadavky na dodržení žádoucí struktury zástavby, mohou směrem se svažujícím se pozemkem nabrat větší výšku. Takové navýšení stavby obvykle není závadné, pokud je skutečně vyvoláno umístěním stavby ve svahu. Toto pravidlo právě na tyto situace pamatuje, přičemž ovšem zdůrazňuje dva zásadní požadavky pro akceptování takového navýšení: 1) směrem k veřejnému prostranství stavba výškovou regulaci splňuje, 2) navýšení v ostatních směrech nesmí být umělé, musí odpovídat intenzitě klesání pozemku.

k § F07

Pro přesnější aplikace výškové regulace ve vybraných plochách je použito jak regulace absolutní výšky staveb v metrech, tak **regulace počtu podlaží**. Výšková regulace pouze pomocí určení maximálního počtu nadzemních podlaží je zcela

nevhodná, a proto není v ÚP Bělušice použita. Jejím rizikem je absence stanovení výšky podlaží, které může být libovolně vysoké a stavby tak de facto nejsou vůbec výškově regulovány. Důvodem pro kombinaci výškové regulace pomocí absolutních metrů a pomocí maximálního počtu podlaží ve vybraných plochách je ochrana stávající urbanistické struktury obce sestávající z jednoduchých jednopodlažních staveb s podkrovím.

Regulace je využita především v plochách bydlení venkovského (BV), kde se zástavba vyznačuje venkovskými domy o 1 NP s podkrovím. Tomu musela být přizpůsobena výšková regulace, která byla nastavena na 9 m. Pokud by ovšem nebyl stanoven regulativ počtu nadzemních podlaží, umožnila by výšková regulace výstavbu objemnější „kostky“ s mírně sklonitou střechou, což by nenávratně narušilo dochovaný charakter venkovské zástavby v těchto plochách.

Kombinace výškové regulace pomocí výšky zástavby v metrech a pomocí podlažnosti je použita ve všech případech, kdy je nutné prostřednictvím výškové regulace ochránit nějakou specifickou hodnotu či charakter zástavby.

k § F08

Jde o stejný princip odchylky od regulace, jaký je popsán pod § F06.

k § F09

Pravidlo, které omezuje aplikaci odchylek od výškové regulace stanovených v § F06 a § F08. V nahuštěné zástavbě, organicky rostlé ve sklonitém terénu, je třeba při umístění staveb dodržet princip ohleduplnosti vůči sousedním stavbám. Pokud by umístění stavby ve sklonitém terénu vedlo k tomu, že taková stavba by svou zadní či boční hranou výrazně převyšovala sousední stavby v těsné blízkosti, vedlo by to ke konfliktní situaci. Sousední stavba by trpěla přílišným zastíněním, zacloněním výhledu, nastal by tak disharmonický vztah obou staveb, který je v měřítku drobné zástavby na menších obcích obzvláště rušivý. Odstup 7 m jako limit pro určení takto stísněných podmínek je odvozen od § 25 odst. 2 Vyhlášky č. 501/2006 Sb., který reguluje vzájemné odstupy staveb. Z tohoto ustanovení jsou možné výjimky, které mohou být v případě rostlé venkovské zástavby dokonce žádoucí. Nicméně jak je popsáno výše, u takto blízko sebe umístěných staveb je třeba zamezit výrazné odchylce u výšky staveb.

k § F10

Z výškové regulace jsou vyloučena zařízení, které nevytvářejí hmotově výrazné objemy, jsou zpravidla tyčového charakteru či charakteru drobných a malých technologických zařízení často nestavební povahy, a v celkovém působení zástavby se v podstatě neuplatňují.

k § F11

Odůvodnění principu působení regulace do budoucna je provedeno komplexně pod ustanovením § F03 výše ↑.

k § F12

Jsou nastavena specifická pravidla, která se vztahují na konkrétně vymezená místa, kde je z urbanistického hlediska oprávněně vytvářet výškové dominanty.

k § F13

Ustanovení bylo doplněno na základě stanoviska Ministerstva obrany ČR, č. j. 83874/2020-1150-OÚZ-PCE ze dne 2. 3. 2020. V tomto stanovisku bylo konstatováno, že se celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR:

Řešené území se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů (OP RLP) - letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP - jev 102a), které je nutno respektovat podle § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné respektovat níže uvedené podmínky. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. 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 a výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Všeobecně (dle ustanovení § 175 odst. 1, zákona 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu) lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené druhy staveb vždy jen základě závazného stanoviska ČR - Ministerstva obrany (viz ÚAP jev 119):

- výstavba objektů a zařízení tvořících dominanty v území (např. rozhledny),
- stavby vyřazující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních operátorů, větrných elektráren apod.),
- stavby a rekonstrukce dálkových vedení VN a VVN,
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II., a III. třídy, objektů na nich, výstavba a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpacích stanic PHM apod.,
- nové dobývací prostory, rozšíření původních dobývacích prostorů,
- výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity,
- zřizování vodních děl (např. rybníky, přehrady),
- vodní toky - výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny,
- říční přístavy - výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení,
- železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich,
- železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod.,
- stavby vyšší než 30 m nad terénem (pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím ČR – MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany),
- veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit ČR-MO.

ČR-MO si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají zájmy resortu ČR-MO.

Ministerstvo obrany ČR dále požadovalo respektovat výše uvedená vymezená území a doplnit je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu byla zapracována následující textová poznámka: "Celé správní území obce je situováno v zájmovém území. Ministerstva obrany".

Dále se část správního území obce nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR:

V řešeném území se nachází prostory MCTR (vojenský letecký okrsek) -letišť 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.

k § F14

Odůvodnění principu působení regulace do budoucna je provedeno komplexně pod ustanovením § F03 výše ↑.

G.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

G.8.1. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

k § G01

Souhrnné odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny v souladu s § 2 odst. 1 písm. l) Stavebního zákona. Jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, jsou vymezeny stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce, tj. zejména navržené plochy a koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu.

V souladu s § 170 odst. 1 písm. a) Stavebního zákona lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

Odůvodnění vymezení jednotlivých veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

kód	veřejně prospěšná stavba	důvod vymezení specifikace veřejného zájmu
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA		
VD01	chodník anebo stezka pro chodce a cyklisty podél silnice III/3279 (plocha Z 07)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v rozvoji veřejné dopravní infrastruktury, konkrétně v rozšíření dopravního prostoru silnice tak, aby byly zajištěny podmínky pro bezpečný provoz i pro chodce a cyklisty.
VD02	chodník anebo stezka pro chodce a cyklisty podél silnice III/3279 (plocha Z 08)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v rozvoji veřejné dopravní infrastruktury, konkrétně v rozšíření dopravního prostoru silnice tak, aby byly zajištěny podmínky pro bezpečný provoz i pro chodce a cyklisty.
VD03	místní komunikace nepřístupná provozu silničních motorových vozidel pro zajištění prostupnosti zastavitelnými plochami pro chodce a cyklisty (plocha Z 16)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení prostupnosti sídla pro chodce a cyklisty.
VD04	místní komunikace nepřístupná provozu silničních motorových vozidel pro zajištění prostupnosti zastavitelnými plochami pro chodce a cyklisty (plocha Z 17)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení prostupnosti sídla pro chodce a cyklisty.
VD05	místní komunikace nepřístupná provozu silničních motorových vozidel pro zajištění prostupnosti zastavitelnými plochami pro chodce a cyklisty (plocha Z 18)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení prostupnosti sídla pro chodce a cyklisty.
VD06	místní komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu zastavitelné plochy Z 05 (plocha Z 19)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro dopravní obsluhu sousední zastavitelné plochy a pro zlepšení prostupnosti sídla pro chodce a cyklisty.

kód	veřejně prospěšná stavba	důvod vymezení specifikace veřejného zájmu
VT01	obecní čistírna odpadních vod (plocha Z 11)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C10 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné technické infrastruktury místního významu, konkrétně systému nakládání se splaškovými vodami, který je nezbytný pro zvýšení kvality bydlení v obci Bělušice a pro ochranu čistoty životního prostředí obce.
VT02	automatická tlaková stanice veřejného vodovodu (plocha Z 12)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C10 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné technické infrastruktury místního významu, konkrétně systému veřejného zásobování pitnou vodou, který je nezbytný pro zvýšení kvality bydlení v obci Bělušice.

k § G02

Odůvodnění vymezení jednotlivých koridorů pro umístění veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

kód	veřejně prospěšná stavba (koridor pro umístění VPS)	důvod vymezení specifikace veřejného zájmu
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA		
VT.k01	příváděcí vodovodní řad (koridor X 01)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C14 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné technické infrastruktury místního významu, konkrétně systému veřejného zásobování pitnou vodou, který je nezbytný pro zvýšení kvality bydlení v obci Bělušice.
VT.k02	zdvojení vedení zvláště vysokého napětí přenosové soustavy 400 kV Čechy-střed – Týnec (koridor X 02)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C14 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné technické infrastruktury republikového významu, konkrétně rozvoje přenosové soustavy elektrické energie.

G.8.2. Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

k § G02

Souhrnné odůvodnění vymezení veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena v souladu s § 2 odst. 1 písm. m) Stavebního zákona. Jako veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit, jsou vymezena opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji anebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, tj. zejména navržený územní systém ekologické stability.

V souladu s § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jde-li o veřejně prospěšné opatření, a to snížení ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví.

ÚP Bělušice vymezuje jako veřejně prospěšná opatření pouze 3 plochy změn v krajině vymezené pro dotvoření prvků územního systému ekologické stability na parametry zajišťující jejich úplnou funkčnost.

Odůvodnění vymezení jednotlivých veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

kód	veřejně prospěšné opatření	důvod vymezení specifikace veřejného zájmu
ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY		
VU01	plocha nelesní krajinné zeleně pro založení a zajištění funkčnosti LBK 11 (plocha K 01)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C13 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.
VU02	plocha nelesní krajinné zeleně pro založení a zajištění funkčnosti LBK 11 (plocha K 02)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C13 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.
VU03	plocha nelesní krajinné zeleně pro založení a zajištění funkčnosti LBK 11 (plocha K 03)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C13 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.

k § G04

Pravidlo je formulováno ve vazbě na ustanovení § 2 odst. 1 písm. l) Stavebního zákona o stavbách pro veřejnou infrastrukturu (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství) určených k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu.

V rámci projektové a realizační přípravy veřejně prospěšných staveb a opatření může vyvstat potřeba realizace staveb a opatření vytvářejících podmínky pro následnou realizaci výše uvedených veřejně prospěšných staveb a opatření; důvodem stanovení ustanovení je nemožnost předjímat takové situace a specifikovat je v rámci vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.

G.9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

k §§ H01 – H02

Institut předkupního práva pro vymezené veřejně prospěšné stavby je zakotven v § 101 Stavebního zákona. Ten umožňuje využít tohoto institutu při vymezení ploch pro nová veřejná prostranství či veřejné občanské vybavení. Ani jeden takový záměr ÚP Bělušice nevymezuje, institut tedy není v ÚP Bělušice využit.

G.10. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 Stavebního zákona

k § I01

Stanovení kompenzačních opatření vyplývá z § 50 odst. 6 Stavebního zákona a § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

Kompenzační opatření stanoví příslušný orgán ochrany přírody v případě významného negativního vlivu na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných ZÚR z hlediska těchto vlivů.

Krajský úřad Středočeského kraje jakožto orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku č. j. 017621/2011/KUSK-OŽP/ŠJ ze dne 9. 2. 2011 dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, **vyločil významný vliv zadání ÚP Bělušice na příznivý stav předmětu ochrany a celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí zařazených**

do soustavy Natura 2000. V tomtéž stanovisku Krajský úřad Středočeského kraje jakožto orgán příslušný k posuzování vlivu na životní prostředí konstatoval dle § 10i odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, že **nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Bělušice na životní prostředí (vyhodnocení SEA).**

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

H.1. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení

Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení odpovídá ploše potřebné pro uspokojení odhadované potřeby nových bytů v návrhovém období územního plánu (v příštích 20 letech, tedy v období 2019 – 2039), kterou nelze uspokojit uvnitř zastavěného území, tedy (1) v plochách přestavby, (2) v prolukách ve stávající zástavbě či (3) intenzifikací / zahuštěním stávající struktury zástavby.

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení je provedeno porovnáním dvou číselných údajů:

potřeba nových bytů v návrhovém období ÚP
X
kapacita ploch přestavby a zastavitelných ploch pro bydlení vymezených v ÚP
+
odhadovaná kapacita ve stabilizovaných plochách bydlení vymezených v ÚP, bez nároků na vymezení ploch změn (drobné proluky, velké zahrady využitelné pro výstavbu, nástavby, přístavby apod.)

Druhá hodnota by neměla hodnotu první výrazně převyšovat, v takovém případě by nebyl naplněn požadavek § 53 odst. 5 písm. f) Stavebního zákona. Tedy že odůvodnění ÚP obsahuje vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Druhá hodnota nicméně může v odůvodněných případech první hodnoty nedosahovat. Takové řešení ÚP je legitimní, pokud se vedení obce rozhodne utlumit dosavadní tempo rozvoje bydlení na svém území.

H.1.1. Potřeba nových bytů v návrhovém období ÚP Bělušice

Pro zjištění budoucí potřeby bytů je nutné analyzovat základní faktory ovlivňující změny v počtu a struktuře bytového fondu. Na základě podrobné analýzy celé problematiky a aktuálních metodik pro stanovení prognózy vývoje bytového fondu a potřeby bytů byly zvoleny následující faktory podílející se na predikované potřebě nových bytů na území obce Bělušice:

- A. rozvojový potenciál odvozený z vývoje bytové výstavby
- B. rozvojový potenciál území odvozený z významu území
- C. zvýšení kvality bydlení

Všechny výše uvedené faktory společně utvářejí celkový budoucí trend vývoje bytové výstavby v obci, pro přehlednost a přesnost výpočtů jsou ovšem jednotlivé faktory hodnoceny každý zvlášť, k dílčím výsledkům je tedy nutné přistupovat obezřetně a citlivě, neboť separátní hodnocení každého jednotlivého faktoru neobsahuje kontext všech ostatních faktorů.

Stanovení budoucí potřeby nových bytových jednotek na území obce Bělušice je provedeno pro návrhové období Územního plánu Bělušice 20 let, tedy do roku 2039.

A Rozvojový potenciál odvozený z vývoje bytové výstavby 2004–2018

Dle SLDB 2011 bylo v obci Bělušice v roce 2011 celkem 86 obydlených bytů, přičemž se všechny nacházely v rodinných domech. V obci se dále nacházelo 44 neobydlených bytů.² Bytová výstavba v posledních letech byla přitom následující:

² Regionální informační servis, <http://www.risy.cz/cs>

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
počet dokončených bytů (celkem)	-	1	1	-	-	-	-	-	3	1	1	1	1	-	1
- z toho v RD	-	1	1	-	-	-	-	-	3	1	1	1	1	-	1
- z toho v BD	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Bytová výstavba 2004–2018.³

Dle Veřejné databáze ČSÚ bylo v posledních 15 letech dokončeno v Bělušicích celkem 10 bytů, všechny v rodinných domech. Průměr počtu dokončených bytů představuje 0,67 bytů/rok. V rámci návrhového období ÚP 20 let lze z uvedeného odvodit při zachování dosavadního trendu výstavbu 13 nových bytů.

Potřeba nových bytů odpovídající dosavadnímu trendu výstavby bytů: + 13

B Rozvojový potenciál území odvozený z významu území

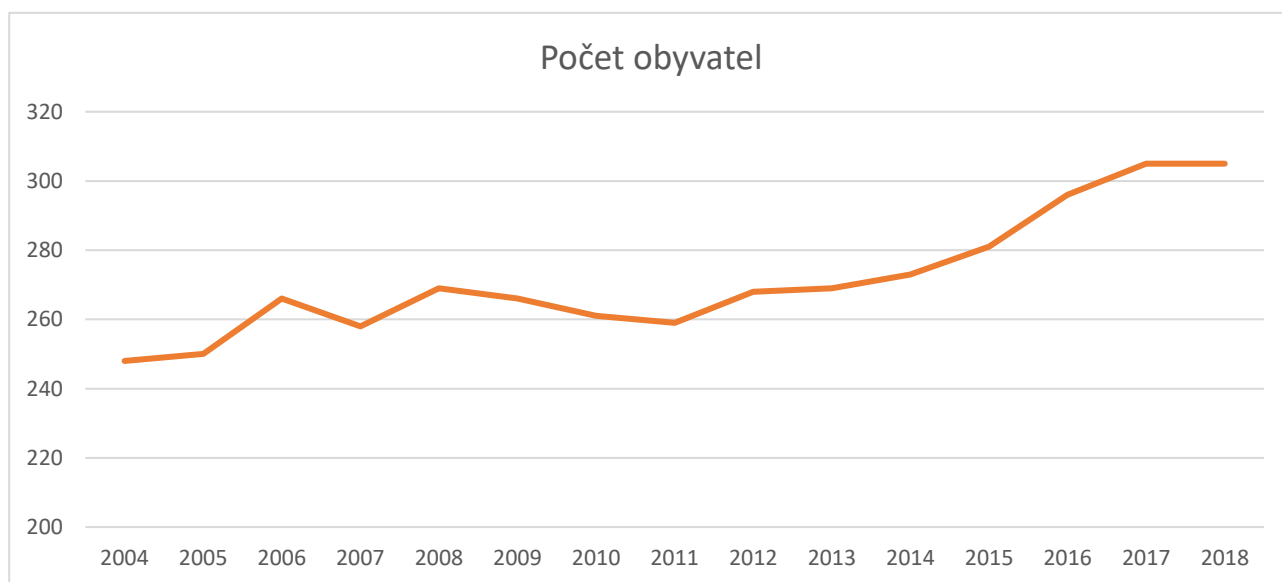
Pro získání základní představy o tom, nakolik je obec atraktivní pro další rozvoj výstavby je nejprve vhodné analyzovat její dosavadní sociodemografický vývoj, jeho příčiny a možné budoucí scénáře.

rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001
počet obyvatel	-	425	450	450	466	454	445	381	338	311	271	244	238

Vývoj počtu obyvatel 1869–2001 podle výsledků sčítání obyvatel.⁴ Údaj za rok 1869 neznámý.

Obec Bělušice měla do II. světové války ustálený počet obyvatel okolo 450, ovšem v druhé polovině 20. století zaznamenala výrazný pokles na cca poloviční hodnotu.

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
počet obyvatel	248	250	266	258	269	266	261	259	268	269	273	281	296	305	305



Vývoj počtu obyvatel 2004–2018 podle průběžné evidence, stav k 31. 12.⁵

Negativní dlouhodobý trend v druhé polovině 20. století se v 21. století mírně obrátil a počet obyvatel mezi lety 2004 a 2018 vyrostl o 23 %, což lze označit za poměrně dynamický růst vzhledem k velikosti obce. V obci za posledních 15 let rostl počet obyvatel o 3,8 obyvatele za rok.

Z pozice sídla v sídelní struktuře lze usoudit, že tento růst bude spojen s migrací nových obyvatel do obce, kteří hledají bydlení v zázemí města Kolína. Pro potvrzení tohoto závěru je třeba nicméně ještě prověřit, nakolik se zjištěný přírůstek skládá z přirozené měny a nakolik z migrace nových obyvatel do obce stěhováním:

³ ČSÚ, veřejná databáze: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/>

⁴ ČSÚ, Historický lexikon obcí: <https://www.czso.cz/csu/czso/historicky-lexikon-obci-1869-az-2015>

⁵ ČSÚ, veřejná databáze: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/>

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Celkový přírůstek/úbytek	8	2	16	-8	11	-3	-5	-2	9	1	4	8	15	9	-
Přirozený přírůstek/úbytek	1	3	5	2	2	-1	1	1	-1	1	-1	-	3	-1	2
Přírůstek/úbytek stěhování	7	-1	11	-10	9	-2	-6	-3	10	-	5	8	12	10	-2
Přistěhovalí	12	1	15	8	16	3	1	4	14	7	12	12	16	22	8
Vystěhovalí	5	2	4	18	7	5	7	7	4	7	7	4	4	12	10

Přírůstek obyvatel v letech 2004–2018 podle průběžné evidence.⁶

Data o přírůstku / úbytku obyvatel potvrzují, že celkový přírůstek obyvatel je dán především migrací, a to ze 74 %. Saldo migrace za období 2004 až 2018 se rovná 65 obyvatelům, zatímco přirozenou měnou v obci přibýlo za shodné období jen 17 obyvatel. Lze tudíž potvrdit, že **přírůstek obyvatel je dán především migrací nových obyvatel do obce.**

Pro ověření hypotézy, že noví obyvatelé si obec Bělušice volí především jakožto obytné zázemí Kolína, je třeba ověřit hlavní směry vyjížděky z obce.

Počet obyvatel s obvyklým pobytem	vyjíždějící celkem		76
	vyjíždějící do zaměstnání	celkem	58
		v rámci okresu (Kolín)	46
		do jiného okresu kraje	2
		do jiného kraje	10
		Kolín	37
	vyjíždějící do školy	celkem	18
		v rámci okresu (Beroun)	15
		do jiného okresu kraje	3
		do jiného kraje	-
		Kolín	8

Struktura dojížděky dle SLDB 2011.⁷

Data o vyjíždě a obce potvrzují, že obec spadá především do Kolína a lze tedy usuzovat, že i podstatný podíl nových migrantů do obce budou obec využívat jako obytné zázemí, zatímco se budou realizovat v Kolíně.

Pro ověření rozvojového potenciálu obce ve vztahu k její pozici v sídelní struktuře je vhodné porovnat tempo výstavby v obci s tempem výstavby v obcích s obdobnou velikostí a obdobnou pozicí vůči spádovému centru Kolín:

	počet obydlených bytů dle SLDB 2011	počet dokončených bytů 2004–2018	počet dokončených bytů/rok	podíl dokončených bytů/rok/počet obydlených bytů 2011 (%)
Volárna	166	23	1,53	0,92
Jestřabí Lhota	149	43	2,87	1,92
Němčice	109	51	3,4	3,12
Ohaře	108	5	0,33	0,31
Bělušice	86	10	0,67	0,78
Polní Chrčice	64	11	0,73	1,15

⁶ ČSÚ, veřejná databáze: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/>

⁷ ČSÚ, Dojížděka do zaměstnání a škol podle Sčítání lidu, domů a bytů – Středočeský kraj – 2011, <https://www.czso.cz/csu/czso/dojizdka-do-zamestnani-a-skol-podle-scitani-lidu-domu-a-bytu-2011-stredocesky-kraj-2011-e768zmz5cj>

	počet obydlených bytů dle SLDB 2011	počet dokončených bytů 2004–2018	počet dokončených bytů/rok	podíl dokončených bytů/rok/počet obydlených bytů 2011 (%)
Dománovice	45	3	0,2	0,44
Beroun (okres)	39 470	5984	398,93	1,01

Srovnání vývoje bytové výstavby v okolí obce Bělušice.⁸

Srovnání tempa bytové výstavby v okolí Bělušic vykazuje značné výkyvy mezi jednotlivými obcemi. Z předpokládat, že tyto výkyvy budou především odvislé od stavu územně plánovací dokumentace v jednotlivých obcích a stavu veřejné infrastruktury. V tomto ohledu má obec Bělušice až doposud zásadní deficit:

(1) Předchozí Územní plán sídelního útvaru byl z roku 1997 a byl hodně zastaralý. V roce 2012 byl nahrazen novým Územním plánem Bělušice, který ovšem neplatil ani 3 roky, když byl v roce 2015 kompletně zrušen rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Od té doby je obec Bělušice bez územního plánu, což zásadně znesnadňuje novou výstavbu v obci.

(2) Ještě závažnějším defitem je úplná absence dvou klíčových systémů technické infrastruktury v obci – vodovodu a splaškové kanalizace.

Nový ÚP Bělušice směřuje ke stavu, kdy budou oba výše uvedené deficity odstraněny, neboť vymezuje dostatečný počet zastavitelných ploch pro bydlení a zároveň připravuje podmínky v území pro realizaci vodovodu a kanalizace.

Není samozřejmě možné zaručit, že realizace vodovodu a kanalizace skutečně nastane, avšak koncepce rozvoje území obce je nastavena na tento optimistický scénář. V té souvislosti musí být v podobném scénáři hodnocen i budoucí rozvojový potenciál, který byl nastaven na cca zdvojnásobení tempa růstu bytového fondu než v uplynulém 15letém období, kdy obec neměla aktuální ÚP a kdy neměla kanalizaci a vodovod: 1,5 % bytů/rok/stávající počet bytů. Vzhledem k aktuálnímu počtu obydlených bytů 94 vychází tak rozvojový potenciál na 1,41 bytu na rok, tzn. 28,2 bytu v příštích 20 letech. To přesahuje rozvojový potenciál daný dosavadním tempem výstavby (viz bod A výše) o 15 bytů.

Potřeba dalších bytů pro pokrytí poptávky vyplývající z významu území: + 15

C Zvýšení kvality bydlení

Zvýšení kvality bydlení je v posledních dvaceti letech v ČR i většině států Evropy jedním z hlavních faktorů potřeby vzniku nových bytů. Oproti západním zemím v EU je velikost bytů v ČR stále podprůměrná, dochází tak k výstavbě, která slouží především k uspokojení nároků na kvalitnější, komfortnější a energeticky úspornější bydlení.⁹

O úrovni kvality bydlení vypovídají obvykle dva údaje: (1) obydlenost / zalidněnost (průměrný počet osob na BJ) a (2) obytná nebo celková užitná plocha bytu na jednoho obyvatele. Oba indikátory se na kvalitě bydlení podílejí vždy společně a vzájemně se implikují a oba společně mohou generovat nároky na zvýšení kvality bydlení, a tedy potřebu zvýšení počtu BJ. Zatímco však údaje o obydlenosti / zalidněnosti bytů lze dopočítat z veřejně dostupných dat SLDB, plošný standard bytů není s přesností na jednotlivé obce veřejně dostupný. Plošný standard bytů nicméně není na menších obcích, kde je většina bytů v RD, určujícím faktorem. Také spojování více bytů ve větší byty, popř. přestavby bytových domů na domy s většími byty se v menších městech děje minimálně. Zásadním faktorem, který tak vstupuje do tohoto vyhodnocení v menších obcích, tak zůstává pouze snižování obsazenosti jednotlivých bytů.

Komplexní data o kvalitě bydlení ze SLDB 1991, 2001, 2011 jsou veřejně dostupná pro kraje a ČR, nikoli již pro jednotlivé obce. Predikce potřeby nových bytů pro pokrytí nároků na zvyšující se kvality bydlení proto, s ohledem na výše uvedené, vychází prioritně z poznatků o stavu obydlenosti bytů v obci Bělušice v porovnání se stavem kvality bydlení ve Středočeském kraji a v ČR.

územní jednotka	rok	průměrný počet osob v BJ (obydlenost)		
		v RD	v BD	celkem
ČR	1991	2,92	2,66	2,76
	2001	2,86	2,47	2,64
	2011	2,80	2,21	2,47

⁸ Počet dokončených bytů: ČSÚ, veřejná databáze: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/>, počet obydlených bytů 2011: Regionální informační servis, <http://www.risy.cz/cs>

⁹ Vybrané údaje o bydlení 2011 (publikace MMR a ÚÚR, 2012).

územní jednotka	rok	průměrný počet osob v BJ (obydlenost)		
		v RD	v BD	celkem
Středočeský kraj	1991	2,78	2,76	2,77
	2001	2,76	2,57	2,68
	2011	2,79	2,27	2,59

Obsazenost bytů ve Středočeském kraji a v ČR.¹⁰

Z výše uvedené tabulky je patrné, že obydlenost bytů v ČR i ve Středočeském kraji od roku 1991 stabilně klesá, výrazně rychleji přitom v případě bytových domů, pomaleji v případě bytů v rodinných domech. To je dáno tím, že kvalita bydlení v rodinných domech byla vždy relativně vysoká, zatímco kvalita bydlení v bytových domech je v ČR poznamenána vysokým podílem bytů v panelových domech s poměrně nízkým plošným standardem bytů na obyvatele.

obydlené byty v Bělušicích	celkem	v RD	v BD
obydlené byty	86 (100 %)	86 (100 %)	0 (0 %)
počet osob v obydlených bytech	269	269	0
počet osob na obydlený byt (obsazenost bytů)	3,13	3,13	0

Obsazenost bytů v obci Bělušice, SLDB 2011.¹¹

Celková obsazenost bytů je v Bělušicích poměrně výrazně vyšší (o cca 0,3 os./byt) oproti průměrným hodnotám ve Středočeském kraji i v ČR. Určující je přitom porovnání s obsazeností bytů v rodinných domech. Tomuto stavu odpovídá i průběh výstavby a přírůstku obyvatel v posledních 15 letech, kdy se postavilo v obci 10 bytů, ale přitom přibýlo 64 obyvatel. Přitom nebyl zaznamenán ani trend úbytku neobydlených bytů, ba naopak – oproti 34 neobydleným bytům dle SLDB 2001 jich bylo dle SLDB 2011 44.

Tento trend zvyšování obydlenosti bytů je dlouhodobě neudržitelný a je i v rozporu s obecnými trendy v ČR. Obecně se trend snižování obydlenosti bytů váže k trendu snižování velikosti domácnosti, a to vlivem sociodemografických změn, především více individualistickým stylem života (větší rozvodovost, větší počet singles, eliminace nechtěného soužití, typicky rodičů a dospělých dětí) a stárnutím obyvatelstva (větší počet vdovců a vdov). Dle Projekce počtu cenových domácností v České republice do roku 2030 od ČSÚ se předpokládá každých 10 let pokles počtu členů cenové domácnosti o zhruba 0,1 obyvatele.¹²

Na základě výše popsaných trendů lze předpokládat pokles počtu obyvatel na 1 byt v RD na republikové úrovni ke konci návrhového období územního plánu cca 2,6 obyv./byt v rodinném domě. Lze předpokládat, že obdobná hodnota bude zaznamenána i u obce Bělušice. Zvýšení kvality bydlení je nutné vztáhnout pouze na stávající zástavbu, obsazenost nových bytů bude již odpovídat současným trendům. Při počtu obyvatel, který byl v obci na konci roku 2018, tedy 305, tak potřeba nových bytů odpovídá podílu 305 / 2,6, tj. 117 bytů. To znamená potřebu dalších 23 bytů oproti aktuálnímu stavu 94 obydlených bytů.

Potřeba nových bytů pro pokrytí nároků na zvyšující se kvalitu bydlení: + 23

REKAPITULACE POTŘEBY NOVÝCH BYTŮ V OBCI BĚLUŠICE

faktor potřeby nových bytů	potřebný nárůst počtu bytů	podíl ze stávajícího (94) počtu bytů [%]*
A rozvojový potenciál odvozený z vývoje bytové výstavby	+ 13	+ 14 %
B rozvojový potenciál odvozený z významu území	+ 15	+ 16 %
C zvýšení kvality bydlení	+ 23	+ 24 %
CELKEM BJ (součet faktorů A, B, C)	+ 51	+ 54 %

* Stávající počet bytů = počet obydlených bytů dle SLDB 2011 + počet dokončených bytů za roky 2011 – 2018

Územní plán Bělušice má vytvořit podmínky pro uspokojení objektivní potřeby + 51 nových bytů.

¹⁰ Publikace Sčítání lidu, domů a bytů 2011 – Středočeský kraj, ČSÚ.

¹¹ Regionální informační servis: <http://www.risy.cz/cs>, ČSÚ: SLDB 2011.

¹² ČSÚ: Projekce počtu cenových domácností v České republice do roku 2030, online: <https://www.czso.cz/csu/czso/projekce-poctu-cenzovych-domacnosti-v-ceske-republice-do-roku-2030-n-odmex25otb>

H.1.2. Kapacita stabilizovaných ploch bydlení a smíšených obytných vymezených v ÚP Bělušice

V každé obci se stabilizovanými sídly lze předpokládat výstavbu nových bytů také v rámci stabilizované sídelní struktury (v rámci stabilizovaných ploch bydlení a smíšených obytných), tedy bez nároku na vymezení nových zastavitelných ploch nebo ploch přestavby. Jedná se zejména o přístavby či nástavby stávajících staveb, dostavby malých proluk pod podrobnost řešení ÚP (zpravidla menší než 2 000 m²), výstavbu na velkých zahradách stávajících rodinných domů, zejména jako bydlení pro další generaci, využití dosud nevyužitých podkrovní pro bydlení, změnu nebytových objektů na obytné apod.

Pro stanovení potenciálu vzniku nových bytů ve stávajících stabilizovaných plochách neexistují žádná výchozí data ani jednoznačný postup stanovení. Tento faktor lze vyhodnotit pouze kvalifikovaným odhadem na základě detailní znalosti urbanistické, funkční a prostorové struktury stabilizovaných obytných území obce.

Zastavěné území vymezené na území obce Bělušice bylo podrobně prověřeno a vyhodnoceno z hlediska kapacity pro vznik nových bytů. V rámci zastavěného území jsou pro možnou výstavbu nových bytů obecně hodnoceny tyto typy ploch:

- A. stávající zástavba
- B. rezervy/proluky/velké zahrady v zastavěném území
- C. plochy brownfields

A Stávající zástavba

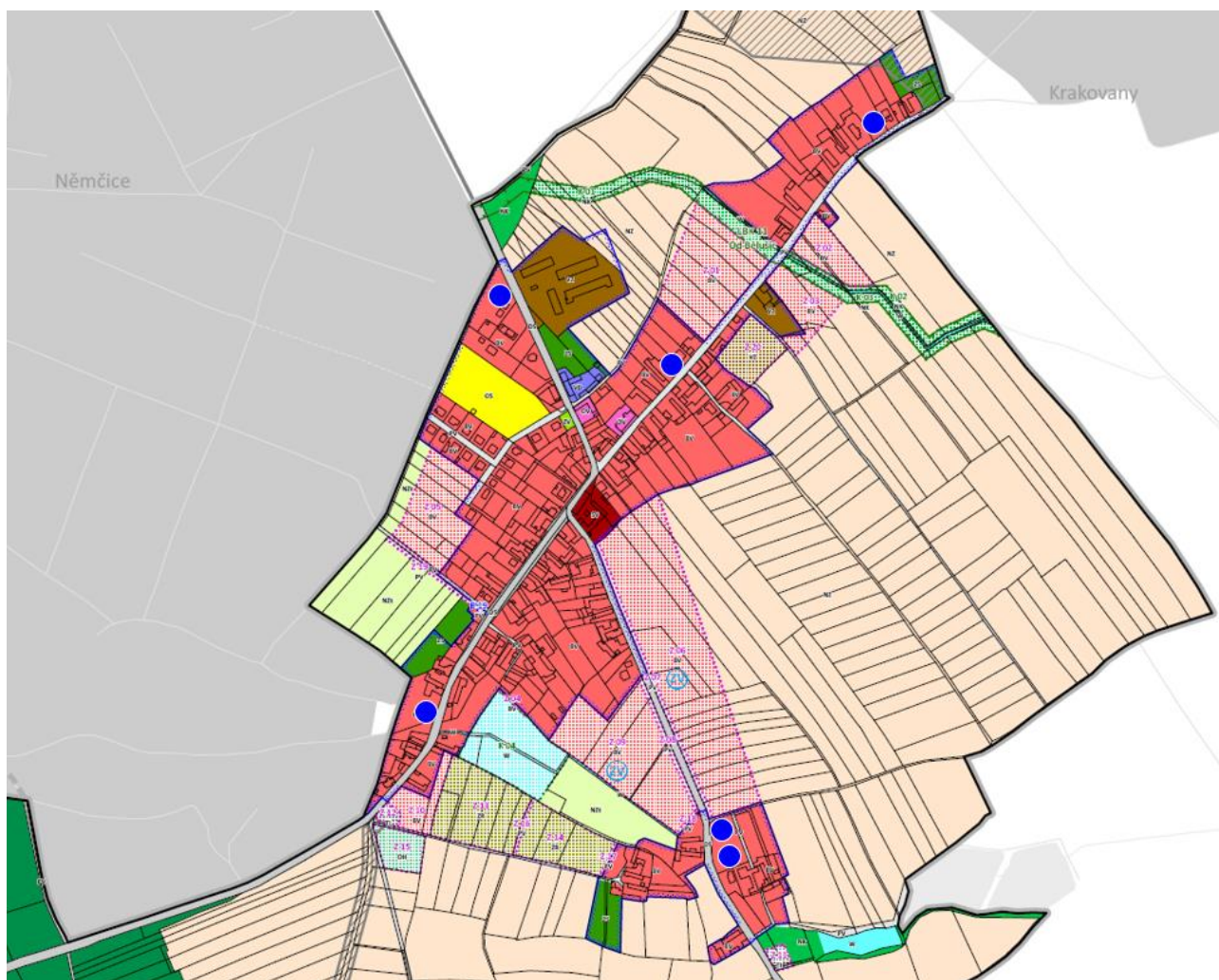
Typicky jde o přístavby a dostavby stávajících staveb pro bydlení, využití dosud nevyužitých podkrovní pro bydlení, změna nebytových prostorů na obytné apod. Navyšování obytných kapacit tímto způsobem se děje ve venkovských sídlech s velikostí odpovídající obci Bělušice spíše zřídka. Prostorová regulace je v ÚP Bělušice navíc nastavena na stabilizaci stávající výškové hladiny obytných ploch 1 nadzemní podlaží plus podkrovní. Je tak nastavena minimální hodnota možné intenzifikace stávající zástavby 2 % ze stávajícího bytového fondu. Vzhledem k počtu 94 obydlených bytů tak jde o potenciál pro 2 byty.

V případě obce Bělušice je třeba vyhodnotit i potenciál poměrně vysokého počtu neobydlených bytů. Dle sčítání SLDB 2011 jich bylo celkem 44. Údaje o důvodech neobydlenosti bytů a domů jsou v datech ČSÚ jen kusé a nelze z nich usuzovat potenciál pro opětovné využití bytů. Velká část neobydlených bytů bude pravděpodobně využívána pro rekreaci. Navíc dle SLDB 2001 bylo v obci neobydlených bytů méně (34), nejde tedy usuzovat na trend, kdy by neobydlené byty byly zabydlovány. Na druhou stranu je u obce potenciál daný spádovostí do Kolína a možnou budoucí výstavbou vodovodu a kanalizace. Je tak nastaven lehce zvýšený koeficient přeměny neobydlených bytů na obydlené, a to 10 %, při výchozím počtu neobydlených bytů 44 jsou to 4 byty.

Kapacita zastavěného území v rámci stávající zástavby: 6 bytů

B Rezervy/proluky/velké zahrady v zastavěném území

Typicky jde o proluky, dosud nevyužité stavební pozemky, velké zahrady s potenciálem pro dostavbu dalšího domu, volné pozemky v zástavbě nenáležící vlastnický k žádnému ze sousedních pozemků, extenzivně využívaná prostranství v rámci struktury zástavby apod. V případě obce Bělušice je u velké části domů poměrně velká zahrada, ale typická urbánní struktura obce je spojena s tím, že tyto zahrady jsou za domem, v zadní části pozemku, tedy s komplikovanou možností napojení případného druhého domu. Navíc prostorová regulace ÚP Bělušice směřuje k ochraně stávající urbanistické struktury a dostavbu domů na těchto zahradách nepodporuje. V území tak bylo identifikováno pouze 6 takových proluk, viz schéma (proluky jsou vyznačeny modrými tečkami):



Vyznačení nalezených proluk / větších zahrad s potenciálem pro výstavbu rodinného domu.

Potenciál využití těchto proluk ovšem není vysoký, neboť jde většinou o využívané zahrady či dvory a pravděpodobnost, že je jejich majitel bude chtít využít je malá. Potenciál je tak nastaven na 25 %, tzn. 2 byty.

Kapacita rezerv/proluk v zastavěném území: 2 byty

C Plochy brownfields

Typicky jde o plochy nedostatečně nebo nevhodně využívané, devastované plochy apod. Na území obce Bělušice se nachází jediná významná plocha brownfields, a to v areálu bývalého zemědělského statku. Jeho využití ovšem není v ÚP Bělušice nastaveno pro obytnou funkci, takže jeho potenciál pro naplnění potřeby bytů je nulový.

Kapacita ploch brownfields: 0 bytů

REKAPITULACE KAPACITY STABILIZOVANÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ VYMEZENÝCH V ÚP BĚLUŠICE

Jednotlivé typy ploch v zastavěném území	Kapacita
A stávající zástavba	6 bytů
B rezervy/proluky/velké zahrady v zastavěném území	2 byty
C plochy brownfields	0 bytů
CELKEM BJ (součet faktorů A, B, C)	8 bytů

Stabilizované plochy pro bydlení a stabilizované plochy smíšené obytné vymezené v ÚP Bělušice mají odhadovanou kapacitu pro dostavbu **8 nových bytů.**

H.1.3. Kapacita zastavitelných ploch pro bydlení vymezených v ÚP Bělušice

V následující tabulce je obsažen kvalifikovaný odhad potenciálního počtu bytů ve všech zastavitelných plochách určených pro bydlení:

ozn. plochy	kód využití plochy	výměra plochy (ha)	počet rodinných domů	počet bytů v rodinných domech*	způsob odhadu kapacity plochy
Z 01	BV	1,7131	6	6,1	- skutečná parcelace - dle podmínek pro využití ploch BV je přípustné umísťování hlavních staveb rodinných domů výhradně v přední části pozemku, směrem k veřejnému prostranství - pozemky v plochách Z 01, Z 02, Z 03, Z 04, Z 06, Z 09 a Z10 zároveň musí být dopravně obslouženy pouze ze stávajících komunikací
Z 02	BV	0,5557	2	2,0	- skutečná parcelace - dle podmínek pro využití ploch BV je přípustné umísťování hlavních staveb rodinných domů výhradně v přední části pozemku, směrem k veřejnému prostranství - pozemky v plochách Z 01, Z 02, Z 03, Z 04, Z 06, Z 09 a Z10 zároveň musí být dopravně obslouženy pouze ze stávajících komunikací
Z 03	BV	0,6469	1	1,0	- skutečná parcelace - dle podmínek pro využití ploch BV je přípustné umísťování hlavních staveb rodinných domů výhradně v přední části pozemku, směrem k veřejnému prostranství - pozemky v plochách Z 01, Z 02, Z 03, Z 04, Z 06, Z 09 a Z10 zároveň musí být dopravně obslouženy pouze ze stávajících komunikací
Z 04	BV	0,0168	2	2,0	- vymezení plochy umožní konverzi stávajícího hospodářského stavení na sousední parcele č. 368 na objekt pro trvalé bydlení s až 2 byty
Z 05	BV	1,2322	12	12,1	- průměrná velikost pozemku novostavby rodinného domu, včetně podílu na případnou nutnou vnitřní obslužnou komunikaci, odvozená od nové zástavby v okolí plochy Z 05: 1 000 m ²

ozn. plochy	kód využití plochy	výměra plochy (ha)	počet rodinných domů	počet bytů v rodinných domech*	způsob odhadu kapacity plochy
Z 06	BV	4,2421	19	19,2	- průměrná šířka pozemku rodinného domu v tradiční zástavbě podél jižní strany silnice III/3279 (předpokládá se, že parcelace dosud nezastavěné severní strany silnice III/3279 v rozsahu plochy Z 06 bude vycházet právě z parcelace tradiční zástavby podél této silnice): 23 m - délka hrany plochy Z06 přiléhající k silnici III/3279: 435 m - dle podmínek pro využití ploch BV je přípustné umísťování hlavních staveb rodinných domů výhradně v přední části pozemku, směrem k veřejnému prostranství - pozemky v plochách Z 01, Z 02, Z 03, Z 04, Z 06, Z 09 a Z10 zároveň musí být dopravně obslouženy pouze ze stávajících komunikací
Z 09	BV	2,1872	9	9,1	- průměrná šířka pozemku rodinného domu v tradiční zástavbě podél jižní strany silnice III/3279 (předpokládá se, že parcelace dosud nezastavěné části jižní strany silnice III/3279 v rozsahu plochy Z 09 bude vycházet právě z parcelace tradiční zástavby podél této silnice): 23 m - délka hrany plochy Z06 přiléhající k silnici III/3279: 214 m - dle podmínek pro využití ploch BV je přípustné umísťování hlavních staveb rodinných domů výhradně v přední části pozemku, směrem k veřejnému prostranství - pozemky v plochách Z 01, Z 02, Z 03, Z 04, Z 06, Z 09 a Z10 zároveň musí být dopravně obslouženy pouze ze stávajících komunikací
Z 10	BV	0,4177	1	1,0	- skutečná parcelace - dle podmínek pro využití ploch BV je přípustné umísťování hlavních staveb rodinných domů výhradně v přední části pozemku, směrem k veřejnému prostranství - pozemky v plochách Z 01, Z 02, Z 03, Z 04, Z 06, Z 09 a Z10 zároveň musí být dopravně obslouženy pouze ze stávajících komunikací
celkem		11,0117	52	53	

* Průměrný počet obydlených bytů na jeden obydlený rodinný dům v Bělušicích byl dle SLDB 2011: 1,01 (85 obydlených rodinných domů, 86 obydlených bytů v rodinných domech).

Průměrný počet obydlených bytů na jeden obydlený rodinný dům v Bělušicích v roce 2018 (odhad dle statistiky nově dokončených bytů v rodinných domech): 1,01 (93 obydlených rodinných domů, 94 obydlených bytů v rodinných domech).

Obecně nelze předpokládat, že všechny zastavitelné plochy pro bydlení budou využity v návrhovém období územního plánu úplně, tedy v celém svém rozsahu, a tedy v celé své předpokládané kapacitě. V rámci zpracování ÚP nelze předvídat, které pozemky a kdy přesně bude reálně možné využít pro výstavbu a které nikoliv. Hlavní význam při zohlednění nedostupnosti pozemků pro výstavbu mají vlastnické vztahy – vlastník pozemku nemá povinnost nabídnout pozemek k realizaci výstavby dle územního plánu, jeho motivace se navíc může v průběhu času měnit vzhledem k situaci na nemovitostním trhu.

V případě, že by došlo k „zablokování“ využití pozemků ze strany jejich vlastníků, nebude umožněno potřebné kapacity stanovené územním plánem realizovat. Jak uvádí metodická příručka URBANKA (Nástroj pro optimalizaci rozsahu rozvojových ploch pro bydlení v územních plánech), „neexistuje žádný ekonomický tlak, který by nutil vlastníky optimálně využít zastavitelné plochy a zejména plochy zhodnocené veřejnými investicemi. Běžnou skutečností dnešních územních plánů jsou tak rezervy v rozsahu cca 50–100 %. V současném makroekonomickém prostředí se ukazuje, že tyto rezervy jsou možností, jak umožnit fungování místních trhů s pozemky pro potřeby bydlení“.¹³ Metodický materiál Ministerstva pro místní rozvoj zase uvádí jako akceptovatelnou rezervu 20 %, přičemž navíc připouští poměrně výraznou iniciaci

¹³ http://www.disparity.cz/data/usr_048_default/urbanka.pdf

rozvoje oproti reálným potřebám.¹⁴ V analytickém materiálu Zlínského kraje je vysloven názor, že dvojnásobný návrh zastavitelných ploch oproti potřebě je ještě relativně přiměřený, přičemž takovou rezervu vykazaly obce s nejmírnějším rozvojem.¹⁵

U zastavitelných ploch pro bydlení vymezených v ÚP Bělušice byla nastavena nadstandardně vysoká míra potenciální využitelnosti 70 %, a to z toho důvodu, že skoro všechny plochy jsou již nyní napojeny na obslužnou komunikaci, lze si u nich představit poměrně jednoduchou parcelaci a potvrdí-li se optimistické scénáře budoucího rozvoje obce, zejména výstavba kanalizace a veřejného vodovodu, mohou být tyto zastavitelné plochy poměrně rychle a bez komplikací zastavěny.

druh zastavitelných ploch a ploch přestavby	kapacita ploch (počet bytů)	míra využití ploch v návrhovém období ÚP	reálná kapacita ploch (počet bytů)
plochy pro bydlení (BV)	53	70 %	37

Celková kapacita zastavitelných ploch ve výši 53 bytů je tak snížena na podstatně pravděpodobnější hodnotu **37 bytů**.

H.1.4. Komplexní vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v ÚP Bělušice

ÚP Bělušice vymezuje zastavitelné plochy s reálnou kvalifikovaně odhadovanou kapacitou 37 bytů. V rámci zastavěného území byl vyhodnocen potenciál spočívající v intenzifikaci jeho využití o dalších 8 bytů. Celkem má tedy území obce Bělušice dle řešení ÚP Bělušice odhadovanou kapacitu pro nových 45 bytů. Výsledné srovnání potřeb nových bytů a kapacity území dle ÚP Bělušice vychází takto:

Potřeba nových bytů v návrhovém období ÚP	Kapacita území dle ÚP Bělušice (počet bytů)
51	45

Odchylka obou hodnot je v daném případě minimální, je tedy prokázána potřeba vymezených zastavitelných ploch pro bydlení.

H.2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro jiné způsoby využití

Na pořízení územního plánu se vztahuje ustanovení § 53 odst. 5 písm. f) Stavebního zákona, dle něhož je součástí odůvodnění ÚP vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Požadavek tohoto vyhodnocení se tedy vztahuje obecně na všechny zastavitelné plochy.

V případě návrhu zastavitelných ploch jiných než pro bydlení, je nicméně nutné při tomto vyhodnocení postupovat odlišným způsobem. Nelze vyhodnocovat veškeré plochy agregovaně s tím, že je v zásadě jedno, kde se bude požadovaná funkce na území obce naplňovat. U vymezení nových zastavitelných ploch pro jiné způsoby využití je tak vždy třeba jednotlivě vyhodnotit, zda je jejich konkrétní vymezení potřeba a zda nelze předpokládaný záměr realizovat v jiných k tomu příslušných plochách na území obce.

H.2.1. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch občanského vybavení

V ÚP Bělušice se vymezují jedna nová zastavitelná plocha pro občanské vybavení, a to konkrétně plocha hřbitova (OH) Z 15.

Plocha pro nový hřbitov je vymezena na základě explicitního požadavku obce, která v současnosti žádný hřbitov nemá. Realizace tohoto zařízení je v každé obci, i tak malé, jako jsou Bělušice, zcela legitimní. Komplexně a podrobně je vymezení této plochy odůvodněno v kap. G.4.2. tohoto Odůvodnění ↑.

¹⁴ Ministerstvo pro místní rozvoj, Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, 2008,

http://www.uur.cz/images/konzultacnistedisko/MetodickeNavody/ZU/ZU_RozborPotrebyPloch_20080901.pdf

¹⁵ Srovnávací analýza potřebnosti ploch pro bydlení v územních plánech Zlínského kraje: <https://www.kr-zlinsky.cz/srovnavaci-analyza-potrebnosti-ploch-pro-bydleni-v-uzemnich-planech-zlinskeho-kraje-cl-2647.html>

H.2.2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch veřejných prostranství

V ÚP Bělušice se vymezuje 6 zastavitelných ploch veřejných prostranství (PV). Plochy jsou vymezeny pro záměry, jejichž účel a umístění se váže na konkrétní potřebu v daném místě. Největší podíl zastavitelných ploch veřejných prostranství je v ÚP Bělušice vymezován pro doplnění sítě cest ve vazbě na zastavěné území obce či nově vymezené zastavitelné plochy zajišťující jeho prostupnost pro pěší a cyklistickou dopravu. Tyto cesty nebylo pochopitelně možné umísťovat výhradně či přednostně v zastavěném území.

Komplexně a podrobně je vymezení zastavitelných ploch veřejných prostranství odůvodněno v kap. G.4.2. tohoto Odůvodnění ↑.

H.2.3. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch technické infrastruktury

V ÚP Bělušice se vymezují dvě zastavitelné plochy technické infrastruktury v souvislosti s přípravou podmínek v území pro realizaci veřejného vodovodu a splaškové kanalizace. Umístění těchto ploch bylo provedeno na základě odborných podkladů, vzhledem k jejich specifickému charakteru a technologickým parametrům je nebylo možné vymezit v zastavěném území.

Komplexně a podrobně je vymezení těchto zastavitelných ploch odůvodněno v kap. G.4.2. tohoto Odůvodnění ↑.

H.2.4. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch výroby a skladování

V ÚP Bělušice se vymezuje pouze jedna zastavitelná plocha pro výrobu a skladování, a to plocha Z 20. Plocha je vymezená na konkrétní podnět vlastníka pozemku, jehož záměr je rozšíření existujícího výrobního zemědělského areálu přímo sousedícího s navrženou zastavitelnou plochou Z 04. Pro požadovaný rozvoj výrobního areálu v daném místě není možné využít žádné rezervní plochy v zastavěném území a rozvoj v rámci zastavitelné plochy tak, aby byl přímo navázaný na existující výrobní areál (což je z hlediska provozně ekonomického optimální řešení, je tak jediný možný). V rámci plochy Z 20 je navíc vydané pravomocné *Společné povolení na stavbu haly pro zemědělskou prvovýrobu v Bělušicích na pozemku parc. č. 1060 v k.ú. Bělušice u Kolína, vydané Městským úřadem Týnec nad Labem, odborem územního a stavebního řízení, č.j. TYNL-3096/2018/Kr/Pov*. Nový Územní plán Bělušice tedy v rozsahu pozemku parc. č. 1060 vymezuje v souladu s výše uvedeným společným povolením zastavitelnou plochu Z 20, čímž de facto toliko potvrzuje skutečný první stav v území.

Komplexně a podrobně je vymezení zastavitelné plochy Z 20 odůvodněno v kap. G.4.2. tohoto Odůvodnění ↑.

H.2.5. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zeleně

V ÚP Bělušice se vymezují dvě zastavitelné plochy zeleně, konkrétně plochy zahrad rekreačních (ZR). Plochy byly v předchozích etapách pořízení ÚP Bělušice zamýšleny pro bydlení, ale především na základě urbanistického vyhodnocení těchto ploch bylo nakonec přistoupeno ke kompromisnímu řešení, a to jejich vymezení pro rekreační zahrady. Jde o doplnění funkce, která v ÚP Bělušice není v tuto chvíli konkrétně zastoupena, přitom urbanisticky vhodně zapadá do nastavené koncepce pásu záhumenních zahrad, sadů a pastvin obklopující obytné sídlo. Plochy pro tuto funkci tak nebylo možné vymezit v zastavěném území.

Komplexně a podrobně je vymezení těchto zastavitelných ploch odůvodněno v kap. G.4.2. tohoto Odůvodnění ↑.

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

I.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

I.1.1. Metoda vyhodnocení

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále jen „ZPF“) je zpracováno v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb. ze dne 24. 10. 2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu a zároveň s Metodickým doporučením Odboru územního plánování MMR ČR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP ČR Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu (Ústav územního rozvoje, Brno, srpen 2013) (dále jen „Metodický pokyn“).

Vymezení ploch a koridorů záboru ZPF je zobrazeno v grafické příloze Odůvodnění Územního plánu Bělušice ve výkrese II.3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

I.1.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF

V souladu s Metodickým pokynem jsou všechny plochy změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy změn v krajině) s ohledem na jejich vztah k ZPF rozděleny do následujících skupin ploch (barvy jednotlivých skupin se shodují s barevným označením ploch změn zařazených do jednotlivých skupin ve výkrese II.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu):

Plochy změn se zábořem ZPF a s vyhodnocením záboru ZPF

Z 01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08, Z09, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18, Z19, Z 20, K 04

Všechny plochy změn, které vykazují předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu, jsou označeny vzestupnou nepřerušovanou číselnou řadou (číslo lokality záboru ZPF) a předpokládaný zábor je vyhodnocen v tabulce, která je přílohou tohoto Odůvodnění ÚP Bělušice: *P.2 Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na zemědělský půdní fond.*

Všechny předpokládané zábory ZPF plochami změn jsou podrobně odůvodněny v kapitole I.1.4 Odůvodnění záborů ZPF tohoto Odůvodnění ÚP Bělušice.

Plochy změn se zábořem ZPF, bez vyhodnocení záboru ZPF

V souladu s výše uvedeným Metodickým pokynem nebyl předpokládaný zábor ZPF vyhodnocen u těchto ploch, které jsou vymezené na pozemcích ZPF:

- plochy změn pro účely ÚSES

K 01, K 02, K 03

Plochy změn bez záboru ZPF

- plochy změn vymezené mimo pozemky ZPF

P 19

I.1.2.1 Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF tvoří **Přílohu P.1. tohoto Odůvodnění ÚP Bělušice** (zařazena na konci tohoto odůvodnění).

V ÚAP SO ORP Kolín nejsou obsaženy žádné údaje o závlahách.

V ÚAP SO ORP Kolín nejsou obsaženy žádné údaje o existenci staveb k ochraně před erozní činností vody.

1.1.2.2 Souhrnná tabulka vyhodnocení záborů ZPF plochami změn dle druhu pozemku

Zdrojem pro určení kultur zemědělských pozemků v jednotlivých lokalitách záboru ZPF byla **katastrální mapa** poskytnutá ČÚZK, stav k 31. 7. 2019. Dle § 2 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění, se mezi zemědělské pozemky řadí orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, nezemědělskými pozemky jsou lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.

Zdrojem pro určení tříd ochrany ZPF podle BPEJ v jednotlivých lokalitách záboru ZPF byla **data 4. úplné aktualizace ÚAP SO ORP Kolín 2016**.

kultura zemědělské půdy	ZPF k odnětí [ha]	z toho třída ochrany ZPF [ha]				
		I	II	III	IV	V
orná půda	13,2942	0,0000	1,0122	0,0000	10,4007	1,8813
ovocné sady	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
zahrady	2,4264	0,0000	0,7529	0,0000	1,2462	0,4273
trvalý travní porost (TTP)	0,0808	0,0000	0,0644	0,0020	0,0006	0,0138
chmelnice	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
vinice	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
CELKEM	15,8013	0,0000	1,8295	0,0020	11,6475	2,3223

1.1.2.3 Tabulka vyhodnocení záborů ZPF plochami změn dle navrhovaného způsobu využití

navrhovaný způsob využití	ZPF k odnětí [ha]	z toho třída ochrany ZPF [ha]				
		I	II	III	IV	V
plochy bydlení	10,6226	0,0000	1,0060	0,0000	8,3533	1,2634
plochy občanského vybavení	0,3900	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3900
plochy veřejných prostranství	0,4799	0,0000	0,0062	0,0000	0,3948	0,0789
plochy technické infrastruktury	0,1621	0,0000	0,0645	0,0020	0,0006	0,0950
plochy zeleně	2,2829	0,0000	0,0000	0,0000	1,8636	0,4194
plochy výroby a skladování	0,5811	0,0000	0,0000	0,0000	0,5811	0,0000
plochy vodní a vodohospod.	1,2827	0,0000	0,7529	0,0000	0,4541	0,0757
CELKEM	15,8013	0,0000	1,8295	0,0020	11,6475	2,3223

1.1.3. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridorů změn na ZPF

V souladu s Metodickým pokynem jsou vyhodnoceny koridory změn s ohledem na jejich vztah k ZPF a jsou zobrazené ve výkresu II.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Předpokládané důsledky na zemědělský půdní fond je vyhodnocen pro 1 koridor změn vymezený v ÚP Bělušice, přičemž tento koridor změn vykazuje předpokládaný zábor ZPF:

X 01: koridor pro umístění **příváděcího vodovodního řadu ze sídla Konárovice – Jelen**

Koridor X 02 vymezený pro **zdvojení vedení zvláště vysokého napětí přenosové soustavy 400 kV Čechy-střed – Týnec** (zprášení koridoru elektroenergetiky republikového významu E14, vymezeného v platné Politice územního rozvoje ČR) je sice vymezený na pozemcích ZPF, ale žádný nová zábor ZPF stavbou umístěnou v tomto koridoru se nepředpokládá. Plánované zdvojení vedení zvláště vysokého napětí má být totiž realizováno buď s využitím existujících sloupů stávajícího vedení zvláště vysokého napětí 400 kV, které v ploše koridoru již dnes vede, anebo dojde k náhradě existujících sloupů v nové poloze, přičemž patky nových sloupů sice vyvolají nové záboory ZPF, avšak území po patkách zrušených sloupů bude recipročně rekultivováno zpět na ZPF.

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridoru změn na ZPF

X 01: koridor pro umístění příváděcího vodovodního řadu ze sídla Konárovice – Jelen

Základní informace o koridoru	
číslo lokality záboru ZPF	KZ01
označení koridoru	X 01
navržené využití koridoru	TI.k – koridor technické infrastruktury
účel využití koridoru	příváděcí vodovodní řad ze sídla Konárovice – Jelen do sídla Bělušice
celková plocha koridoru [ha]	2,5676
šířka koridoru [m]	20
délka osy koridoru [m]	1 626
dotčená katastrální území	Bělušice
Předpokládaný zábor ZPF celým koridorem (čistě informativní charakter)	
plocha koridoru bez záboru ZPF [ha]	1,4030
plocha koridoru se záborem ZPF [ha]	1,1646 (100 %)
z toho zábor I. třídy ochrany [ha]	0,000 (0 %)
z toho zábor II. třídy ochrany [ha]	0,000 (0 %)
z toho zábor III. třídy ochrany [ha]	0,000 (0 %)
z toho zábor IV. třídy ochrany [ha]	0,000 (0 %)
z toho zábor V. třídy ochrany [ha]	1,1646 (100 %)
Předpokládaný dočasný zábor ZPF po dobu realizace liniové stavby technické infrastruktury	
předpokládaná reálná šířka výkopu potřebného pro uložení vodovodního řadu do země = reálný dočasný zábor ZPF - kvalifikovaný odhad	5 m = 1/4 plochy koridoru
předpokládaný reálný dočasný zábor ZPF částí koridoru potřebnou pro uložení vodovodního řadu do země	0,2912 (100 %)
z toho předpokládaný reálný zábor I. třídy ochrany [ha]	0,000 (0 %)
z toho předpokládaný reálný zábor II. třídy ochrany [ha]	0,000 (0 %)
z toho předpokládaný reálný zábor III. třídy ochrany [ha]	0,000 (0 %)
z toho předpokládaný reálný zábor IV. třídy ochrany [ha]	0,000 (0 %)
z toho předpokládaný reálný zábor V. třídy ochrany [ha]	0,2912 (100 %)
Předpokládaný trvalý zábor ZPF pro liniovou stavbu technické infrastruktury (za předpokladu, že trvalý zábor ZPF v případě příváděcího vodovodního řadu uloženého v nezámrazné hloubce pod zemským povrchem vyvolají pouze revizní šachty se vzájemnými rozestupy průměrně 250 m)	
předpokládaná reálná plocha záboru ZPF jednou revizní šachtou (zábor ZPF o rozměru 5x5 m)	25 m ²
vzájemné rozestupy revizních šachet	250 m
počet revizních šachet na délku koridoru X 01	6,5 m ²
Plošná výměra revizních šachet v rámci koridoru X 01	162,5 m ²
podíl záboru ZPF revizními šachtami z celkového předpokládaného záboru ZPF celým koridorem X 01	0,014

předpokládaná reálná plocha trvalého záboru ZPF všemi revizními šachtami	0,0163 (100 %)
z toho předpokládaný reálný zábor I. třídy ochrany [ha]	0,000 (0 %)
z toho předpokládaný reálný zábor II. třídy ochrany [ha]	0,000 (0 %)
z toho předpokládaný reálný zábor III. třídy ochrany [ha]	0,000 (0 %)
z toho předpokládaný reálný zábor IV. třídy ochrany [ha]	0,000 (0 %)
z toho předpokládaný reálný zábor V. třídy ochrany [ha]	0,0163 (100 %)
Informace o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně před erozní činností vody	
informace o existenci závlah	ne
informace o existenci odvodnění	ne
informace o existenci staveb k ochraně před erozní činností vody	ne
Informace o případném vymezení plochy v platné ÚPD	
vymezení plochy v platné ÚPD	ne

1.1.4. Odůvodnění záborů ZPF plochami změn

1.1.4.1 Souhrnné odůvodnění záborů ZPF plochami změn

Předpokládaným záborům ZPF dominují v ÚP Bělušice 2 typy ploch změn: největší plošnou výměru předpokládaných záborů ZPF vykazují zastavitelné plochy bydlení, z hlediska plošné výměry předpokládaných záborů ZPF pak následované zastavitelnými plochami zeleně. Plochy změn pro ostatní způsoby využití se na předpokládaných záborech ZPF podílejí zcela marginálně až zanedbatelně.

Předpokládané zábory ZPF **zastavitelnými plochami bydlení** se na celkových předpokládaných záborech ZPF podílejí více než 70 procenty. Obecně jsou rozvojové plochy pro bydlení i v menších obcích vymezovány z důvodu vytvoření podmínek pro stabilizaci počtu a struktury obyvatelstva obce. Stabilní anebo mírně rostoucí populace je hlavním předpokladem pro udržitelnost obce jako celku a také pro udržitelnost provozu existujících zařízení občanského vybavení, zejména pak veřejného občanského vybavení jako je např. MŠ, ZŠ, knihovna či kulturní sál nebo sokolovna, ale také komerčního občanského vybavení, jako je obchod, stravovací zařízení, komerční služby či sportovní zařízení, technické infrastruktury (zejména pak kanalizace a vodovodu) a také obsluhování veřejnou hromadnou dopravou. Je proto nutné vytvářet podmínky nejen pro stabilizaci počtu obyvatel obce, ale vytvářet i podmínky pro možný nárůst počtu obyvatel obce. Pro udržení obyvatel v obci, resp. pro možné postupné navyšování počtu obyvatel obce, stejně jako pro stabilizaci příznivé věkové struktury obyvatelstva (a předcházení stárnutí populace obce a postupnému vymírání obce) je nezbytné nabídnout možnosti pro novou bytovou výstavbu pro místní obyvatele, zejména pro potomky původních obyvatel, se zaměřením na mladé rodiny s dětmi, ale také pro zájemce o novou bytovou výstavbu z jiných obcí. **Je tedy nutné rozvíjet atraktivitu obce a předcházet tak odchodu mladých rodin do větších měst nebo jiných obcí s lepší nabídkou pozemků pro bytovou výstavbu, s cílem optimalizovat věkovou strukturu populace obce.**

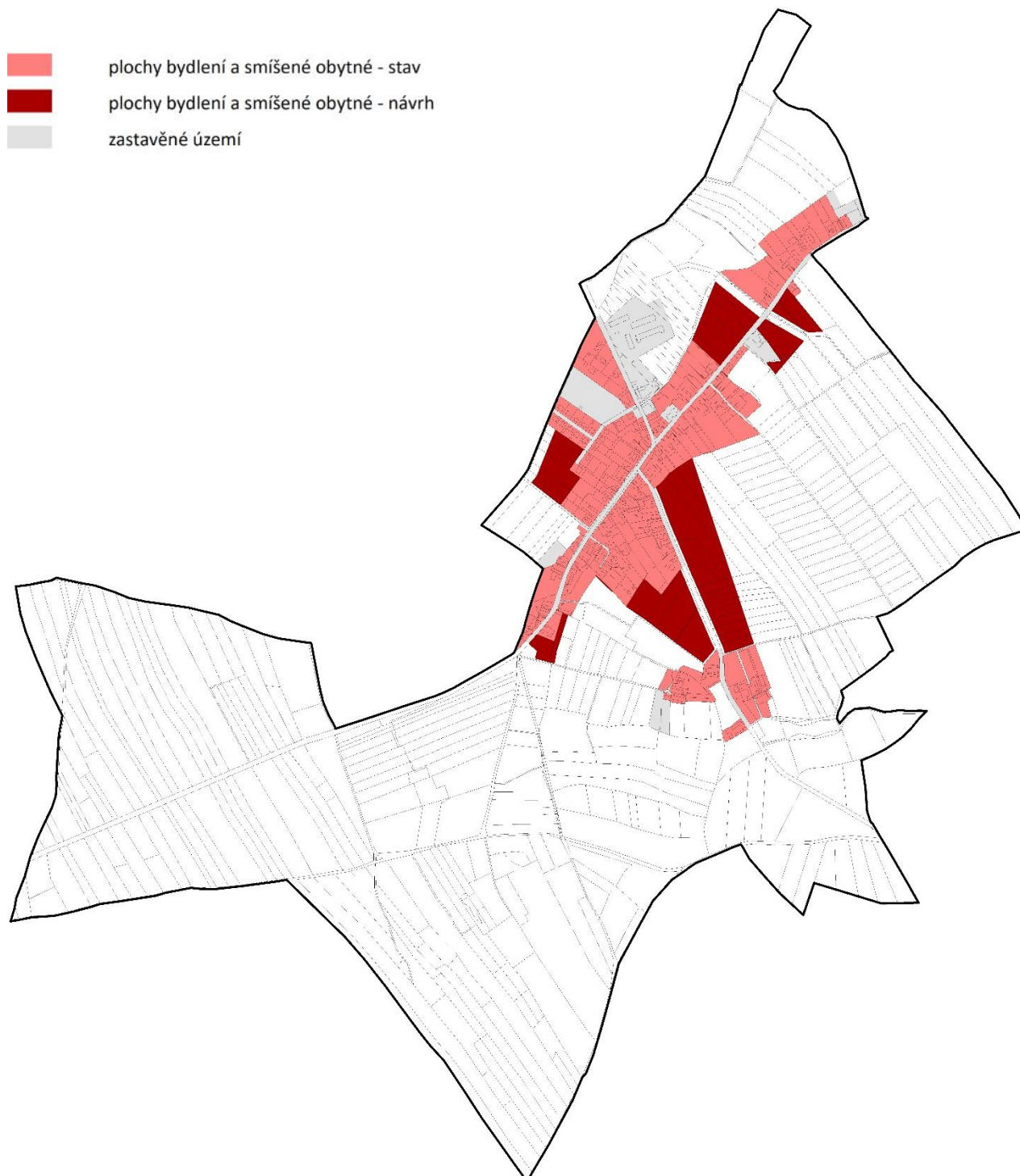
Obec Bělušice leží v širším zázemí města Kolína, dojezdová doba z Bělušic do Kolína je cca 20 minut automobilem a cca 35 minut autobusem veřejné hromadné dopravy osob. Na poměry krajinářsky jinak poměrně málo atraktivní ploché a převážně otevřené zemědělsky využívané polabské nížiny vykazuje území obce Bělušice příjemné a vizuálně kvalitní krajinné zázemí. Bělušice leží přímo na hranici rozsáhlého lesního masivu táhnoucího se bez přerušení od Labské nivy u Kolína a Týnce nad Labem směrem na sever až k dálnici D11, až na hranici nivy řeky Cidliny. Zemědělsky využívaná část otevřené krajiny Bělušic je topograficky členitá, a proto také velikost půdních bloků je přijatelná pro příznivou zrnitost krajinných ploch.

Obec Bělušice je silnicemi III. třídy dobře napojená na okolní větší města (Týnec nad Labem, Kolín) i na dálnici D11. Obec tak vykazuje značný rozvojový potenciál, byť nijak zásadně dynamický. **Vedle mírného potenciálu pro migraci nových obyvatel do obce je pak žádoucí poskytnout na území obce především plochy pro výstavbu domů potomků místních obyvatel, kteří se rozhodnou v rodné obci usadit.**

Potřeba vymezení ploch změn pro bydlení je ovlivněna mimo jiné skutečností, že obec od roku 2015 nemá žádný platný územní plán a nemá vymezené ani zastavěné území samostatným postupem. Opatření obecní povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozhodnutím Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Ode dne nabytí právní moci rozhodnutí Krajského soudu v Praze o zrušení Územního plánu Bělušice je

umísťování staveb na území obce Bělušice významně limitované. Bez zásadních komplikací lze v obci, která nemá vydaný územní plán, umísťovat stavby uvnitř intravilánu, v ostatních částech území, zejména pak mimo intravilán a mimo stávající zástavbu, pak značně omezeně. Dynamika výstavby v obci Bělušice, obytnou výstavbu nevyjímaje, je tedy od roku 2015 minimální, resp. téměř nulová. V roce 2015 a 2016 bylo v Bělušicích realizováno po 1 bytě v rodinném domě, od roku 2017 nebyl v obci realizovaný žádný nový byt. Největší rozvojový potenciál obytné zástavby v obci Bělušice je přitom mimo zastavěné území, protože stávající zástavba obce Bělušice je stabilizovaná a vykazuje jen minimum vnitřních proluk vhodných pro rozvoj obytné zástavby. S vydáním nového ÚP Bělušice se dá očekávat zvýšení zájmu o novou bytovou výstavbu v obci, protože umísťování staveb v souladu s územním plánem bude podstatně jednodušší.

Nízká dynamika bytové výstavby v obci v uplynulých letech je podmíněná také úplnou absencí veřejného vodovodu a absencí odkanalizování obce. Nový ÚP Bělušice vytváří vymezením potřebných ploch a koridorů podmínky jak pro realizaci veřejného vodovodu v obci a jeho napojení na vodárenskou soustavu sousedních obcí, tak pro realizaci splaškové kanalizace. I tento fakt může mít významný vliv na zvýšení atraktivity obce pro rozvoj bydlení.



Obr.: Schéma vymezení ploch bydlení a ploch smíšených obytných. [Podklad: katastrální mapa © ČÚZK, 2019]

Všechny plochy pro rozvoj bydlení vymezené v novém ÚP Bělušice mají charakter zastavitelných ploch a ve všech případech jsou vymezené v rozsahu rozsáhlých urbanistických proluk v existující obytné zástavbě. Rozsahem největší zastavitelné plochy pro bydlení jsou vymezené podél silnice III/3279 s cílem propojení jádrového sídla Bělušice s dosud prostorově izolovanou enklávou Na dolejšku. S cílem integrace další prostorově izolované enklávy Chrást k jádrovému sídlu Bělušice jsou pak navrženy další zastavitelné plochy bydlení. Zbylé dvě zastavitelné plochy pro bydlení (Z 05 a Z 10) toliko arondují okraj zastavěného území.

Všechny zastavitelné plochy bydlení jsou vymezené s cílem urbanisticky prostorově dotvořit jediné sídlo Bělušice a vytvořit z něho kompaktní a soudržný urbanistický útvar.

Komplexně je vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení obsaženo v kap. H tohoto Odůvodnění ÚP Bělušice ↑.

Plochy zeleně Z 13 a Z 14 jsou v ÚP Bělušice vymezené v rozsahu ploch, které byly v původním ÚP Bělušice, který byl celý zrušen rozhodnutím Krajského soudu v Praze, také pro rozvoj bydlení. V současnosti jde o soukromé pozemky na okraji sídla Bělušice, které jejich majitelé drží mimo režim scelených zemědělských ploch s intenzivním způsobem obhospodařování. Jde tak o pozemky využívané převážně jako sečené louky, s extenzivní pěstelskou a sadařskou činností. Na pozemcích se nevyskytují žádné legálně umístěné stavby. Pozemky byly nicméně v novém ÚP Bělušice vyhodnoceny jako nevhodné pro obytnou zástavbu. Potřeba nových ploch pro bydlení v Bělušicích není tak velká, aby bylo nutné pro bydlení vymezovat i tyto plochy. Umístění řady domů v této lokalitě by se navíc zcela odchýlilo od dosavadní urbanistické koncepce obce, jejíž obytná zástavba se zásadně rozvíjí radiálně podél silnic a komunikací směřujících z jádra sídla Bělušice směrem ven, případně obaluje jádro sídla. Výstavba v této lokalitě by vytvořila zcela urbanisticky nekonceptní a prostorově a kompozičně nevhodný urbanistický novotvar, s orientací obytné zástavby ke komunikaci na pozemku p. č. 2031, do přímého sousedství se zemědělskými plochami. V klínu mezi zástavbou táhnoucí se podél silnic III/3222 a III/3279 by tato zástavba vytvořila bariéru a zahuštění zástavby, které je tady, zcela na okraji sídla na jeho přechodu do volné krajiny krajně nevhodné. Klíny volné krajiny mezi obestavěnými radiálními komunikacemi jsou historicky u tohoto typu obcí využívány jako prostor pro záhumenní zahrady a sady. K zahuštění zástavby může dojít, podaří-li se rozvést stávající dopravní kostru a podél takové boční větve se umístí v obdobné struktuře nová zástavba. Takové řešení je ovšem vzhledem ke stávajícím podmínkám v území nereálné.

ÚP Bělušice tak v této lokalitě vymezuje plochy s kompromisním režimem rekreačních zahrad, který umožní rozvoj dosavadní zahrádkářsko-rekreační činnosti provozované na těchto pozemcích. Je připuštěno umístění poměrně objemných rekreačních chat a v novodobém duchu tak je možné v těchto plochách navázat na tradici záhumenních zahrad a sadů.

1.1.4.2 Podrobné odůvodnění záborů ZPF plochami změn

Odůvodnění jednotlivých dílčích záborů ZPF plochami se zábořem ZPF a s vyhodnocením záborů ZPF je provedeno v následující struktuře:

- a) Vymezení plochy v platné územně plánovací dokumentaci, včetně specifikace, zda je v platné územně plánovací dokumentaci předmětná plocha vymezena pro stejné využití (§ 4 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- b) Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější (§ 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. i) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- c) Kvalita půdy představující zábor předmětnou plochou (§ 4 odst. 1 bod b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- d) V případě záboru ZPF I. anebo II. třídy ochrany specifikace veřejného zájmu nadřazeného veřejnému zájmu na ochranu ZPF (§ 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- e) Odůvodnění vlivu na organizaci ZPF a na hydrologické a odtokové poměry v území (§ 4 odst. 1 bod c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- f) Odůvodnění vlivu na síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a síť polních cest (§ 4 odst. 1 bod c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. h) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- g) U směrových a liniových staveb odůvodnění vlivu na obhospodařování ZPF (§ 4 odst. 1 bod e) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF).

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny způsob využití plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

ZPF01

Z 01

BV – bydlení / v rodinných domech / venkovské

- a) Obec nemá žádný platný územní plán. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Od té doby je obec Bělušice bez územního plánu.

Plocha Z 01 je vymezená ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití, jako v ÚP Bělušice zrušeném rozhodnutím Krajského soudu v Praze. S nezemědělským využitím plochy Z 01 vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, v rámci projednání zrušeného ÚP Bělušice svým stanoviskem č.j. 086487/2011/KUSK ze dne 25. 5. 2011 **souhlas**, který potvrdil sdělením č.j. 175067/2011/KUSK ze dne 23. 9. 2011.

- b) Všechny zastavitelné plochy bydlení jsou v ÚP Bělušice vymezené s cílem urbanisticky prostorově dotvořit jediné sídlo Bělušice a vytvořit z něho kompaktní a soudržný urbanistický útvar.

Všechny plochy pro rozvoj bydlení vymezené v novém ÚP Bělušice mají charakter zastavitelných ploch a ve všech případech jsou vymezené v rozsahu rozsáhlých urbanistických proluk v existující obytné zástavbě. Rozsahem největší zastavitelné plochy pro bydlení jsou vymezené podél silnice III/3279 s cílem propojení jádrového sídla Bělušice s dosud prostorově izolovanou enklávou Na dolejšku. S cílem integrace další prostorově izolované enklávy Chrást k jádrovému sídlu Bělušice jsou pak navrženy další zastavitelné plochy bydlení. Zbylé dvě zastavitelné plochy pro bydlení (Z 05 a Z 10) toliko arondují okraj zastavěného území.

Potřeba vymezení ploch změn pro bydlení je ovlivněna mimo jiné skutečností, že obec od roku 2015 nemá žádný platný územní plán a nemá vymezené ani zastavěné území samostatným postupem. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozhodnutím Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Ode dne nabytí právní moci rozhodnutí Krajského soudu v Praze o zrušení Územního plánu Bělušice je umísťování staveb na území obce Bělušice významně limitované. Bez zásadních komplikací lze v obci, která nemá vydaný územní plán, umísťovat stavby uvnitř intravilánu, v ostatních částech území, zejména pak mimo intravilán a mimo stávající zástavbu, pak značně omezeně. Dynamika výstavby v obci Bělušice, obytnou výstavbu nevyjímaje, je tedy od roku 2015 minimální, resp. téměř nulová. V roce 2015 a 2016 bylo v Bělušicích realizováno po 1 bytě v rodinném domě, od roku 2017 nebyl v obci realizovaný žádný nový byt. Největší rozvojový potenciál obytné zástavby v obci Bělušice je přitom mimo zastavěné území, protože stávající zástavba obce Bělušice je stabilizovaná a vykazuje jen minimum vnitřních proluk vhodných pro rozvoj obytné zástavby. S vydáním nového ÚP Bělušice se dá očekávat zvýšení zájmu o novou bytovou výstavbu v obci, protože umísťování staveb v souladu s územním plánem bude podstatně jednodušší.

Nízká dynamika bytové výstavby v obci v uplynulých letech je podmíněná také úplnou absencí veřejného vodovodu a absencí odkanalizování obce. Nový ÚP Bělušice vytváří vymezením potřebných ploch a koridorů podmínky jak pro realizaci veřejného vodovodu v obci a jeho napojení na vodárenskou soustavu sousedních obcí, tak pro realizaci splaškové kanalizace. I tento fakt může mít významný vliv na zvýšení atraktivity obce pro rozvoj bydlení.

Plocha Z 01 je vymezena podél místní komunikace vedoucí z jádrového sídla Bělušice do části obce Chrást. Tento úsek komunikace je z větší části z jedné strany již obestavěný, plocha Z 01 tak umožňuje oboustranné obestavění komunikace v mezeře o délce cca 150 m. Vymezení plochy odpovídá nastavené urbanistické koncepci ÚP Bělušice, dle které se předpokládá výstavba podél stávajících komunikací a scelení a vzájemná integrace doposud oddělených sídel (v tomto případě sídla Chrást) s centrálním sídlem obce. Jde tak o urbanisticky vůbec nejpřirozenější postup rozvoje zástavby obce odpovídající historickému vývoji zástavby v obci, navíc zajišťující minimální náklady na napojení nových stavebních pozemků na dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z přilehlé místní komunikace z Bělušic do oddělené místní části Chrást.

- c) Plocha je vymezena v celém svém rozsahu na ZPF IV. třídy ochrany.

- d) Plocha není vymezená na ZPF I. ani II. třídy ochrany.

- e) Plocha je vymezena v urbanistické proluce, ze tří stran obklopené zastavěným územím a stabilizovanou obytnou zástavbou, resp. místní komunikací. Využitím plochy k zastavění dojde k využití ucelené niky bloku orné půdy, zaklíněné právě mezi obytnou zástavbou a místní komunikací a dojde tak k zarovnání zastavěného území, které přispěje k větší kompaktnosti sídla. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.

- f) V rámci plochy se nenachází žádná účelová komunikace sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani žádná polní cesta.

- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny způsob využití plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

ZPF02

Z 02

BV – bydlení / v rodinných domech / venkovské

- a) Obec nemá žádný platný územní plán. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Od té doby je obec Bělušice bez územního plánu.

Plocha Z 02 je vymezená ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití, jako v ÚP Bělušice zrušeném rozhodnutím Krajského soudu v Praze. S nezemědělským využitím plochy Z 02 vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, v rámci projednání zrušeného ÚP Bělušice svým stanoviskem č.j. 086487/2011/KUSK ze dne 25. 5. 2011 **souhlas**, který potvrdil sdělením č.j. 175067/2011/KUSK ze dne 23. 9. 2011.

- b) Všechny zastavitelné plochy bydlení jsou v ÚP Bělušice vymezené s cílem urbanisticky prostorově dotvořit jediné sídlo Bělušice a vytvořit z něho kompaktní a soudržný urbanistický útvar.

Všechny plochy pro rozvoj bydlení vymezené v novém ÚP Bělušice mají charakter zastavitelných ploch a ve všech případech jsou vymezené v rozsahu rozsáhlých urbanistických proluk v existující obytné zástavbě. Rozsahem největší zastavitelné plochy pro bydlení jsou vymezené podél silnice III/3279 s cílem propojení jádrového sídla Bělušice s dosud prostorově izolovanou enklávou Na dolejšku. S cílem integrace další prostorově izolované enklávy Chrást k jádrovému sídlu Bělušice jsou pak navrženy další zastavitelné plochy bydlení. Zbylé dvě zastavitelné plochy pro bydlení (Z 05 a Z 10) toliko arondují okraj zastavěného území.

Potřeba vymezení ploch změn pro bydlení je ovlivněna mimo jiné skutečností, že obec od roku 2015 nemá žádný platný územní plán a nemá vymezené ani zastavěné území samostatným postupem. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozhodnutím Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Ode dne nabytí právní moci rozhodnutí Krajského soudu v Praze o zrušení Územního plánu Bělušice je umísťování staveb na území obce Bělušice významně limitované. Bez zásadních komplikací lze v obci, která nemá vydaný územní plán, umísťovat stavby uvnitř intravilánu, v ostatních částech území, zejména pak mimo intravilán a mimo stávající zástavbu, pak značně omezeně. Dynamika výstavby v obci Bělušice, obytnou výstavbu nevyjímaje, je tedy od roku 2015 minimální, resp. téměř nulová. V roce 2015 a 2016 bylo v Bělušicích realizováno po 1 bytě v rodinném domě, od roku 2017 nebyl v obci realizovaný žádný nový byt. Největší rozvojový potenciál obytné zástavby v obci Bělušice je přitom mimo zastavěné území, protože stávající zástavba obce Bělušice je stabilizovaná a vykazuje jen minimum vnitřních proluk vhodných pro rozvoj obytné zástavby. S vydáním nového ÚP Bělušice se dá očekávat zvýšení zájmu o novou bytovou výstavbu v obci, protože umísťování staveb v souladu s územním plánem bude podstatně jednodušší.

Nízká dynamika bytové výstavby v obci v uplynulých letech je podmíněná také úplnou absencí veřejného vodovodu a absencí odkanalizování obce. Nový ÚP Bělušice vytváří vymezením potřebných ploch a koridorů podmínky jak pro realizaci veřejného vodovodu v obci a jeho napojení na vodárenskou soustavu sousedních obcí, tak pro realizaci splaškové kanalizace. I tento fakt může mít významný vliv na zvýšení atraktivity obce pro rozvoj bydlení.

Plocha Z 02 je vymezena v sídle Chrást, a to podél stávající místní komunikace. Z druhé strany je tato komunikace obestavěna, vymezením plochy Z 02 je tak umožněno v daném úseku její oboustranné obestavění. Toto oboustranné obestavění je nicméně umožněno pouze v úseku komunikace k již stojícímu rodinnému domu č. p. 98, v tuto chvíli jedinému domu v sídle Chrást na této straně komunikace. Dále za tento dům již výstavba navržena není a je zde ponechána zemědělská půda. Vymezení plochy Z 02 odpovídá nastavené urbanistické koncepci ÚP Bělušice, dle které se předpokládá výstavba podél stávajících komunikací a scelení a vzájemná integrace doposud oddělených sídel (v tomto případě sídla Chrást) s centrálním sídlem obce. Jde tak o urbanisticky vůbec nejpřirozenější postup rozvoje zástavby obce odpovídající historickému vývoji zástavby v obci, navíc zajišťující minimální náklady na napojení nových stavebních pozemků na dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující i navrhované síť technické infrastruktury z přilehlé místní komunikace z Bělušic do oddělené místní části Chrást.

- c) Plocha je vymezena převážně na ZPF II. třídy ochrany a částečně na ZPF IV. třídy ochrany.

- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na hospodárném využití a dlouhodobou udržitelnost veřejných infrastruktur, zejména pak na hospodárném využití existující dopravní a technické infrastruktury. Plocha Z 02 je pro rozvoj bydlení totiž vymezená v rozsahu urbanistické proluky v obytné zástavbě mezi jádrovým sídlem Bělušice a prostorově odděleným sídlem Chrást, v bezprostřední návaznosti na již existující zástavbu rodinnými domy. Plocha je napojená na stávající a fungující místní obslužnou komunikaci obsluhující dopravně oddělenou část Chrást a na stávající a fungující síť technické infrastruktury uložené v rámci ulice, kterými jsou rozvody plynovodu a elektrické energie a kabelové trasy elektronických komunikačních vedení. V ulici je plánováno uložení veřejného vodovodu a kanalizačního řádu splaškové kanalizace. Výstavba v ploše je tak možná ihned, bez jakýchkoli vyvolaných investic do související dopravní a technické infrastruktury. Výstavba využije již provedenou parcelaci navazující na existující řadovou obytnou zástavbu. Je přitom obecně urbanisticky žádoucí

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny způsob využití plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

upřednostňovat zástavbu právě v takových urbanistických situacích před neuváženým plošným rozvojem zástavby do volné krajiny.

- e) Plocha je vymezena v urbanistické proluce, ze dvou stran obklopené zastavěným územím a stabilizovanou zástavbou, ze severu místní komunikací a jihu nivou potoka, navrženou jako součást lokálního biokoridoru. Využitím plochy k zastavění dojde k využití ucelené niky bloku orné půdy, zaklíněné právě mezi obytnou zástavbou a místní komunikací a dojde tak k zarovnání zastavěného území, které přispěje k větší kompaktnosti sídla. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná účelová komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani žádná polní cesta.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF03**Z 03**

BV – bydlení / v rodinných domech / venkovské

- a) Obec nemá žádný platný územní plán. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Od té doby je obec Bělušice bez územního plánu.

Plocha Z 03 je vymezená ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití, jako v ÚP Bělušice zrušeném rozhodnutím Krajského soudu v Praze. S nezemědělským využitím plochy Z 03 vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, v rámci projednání zrušeného ÚP Bělušice svým stanoviskem č.j. 086487/2011/KUSK ze dne 25. 5. 2011 **souhlas**, který potvrdil sdělením č.j. 175067/2011/KUSK ze dne 23. 9. 2011.

- b) Všechny zastavitelné plochy bydlení jsou v ÚP Bělušice vymezené s cílem urbanisticky prostorově dotvořit jediné sídlo Bělušice a vytvořit z něho kompaktní a soudržný urbanistický útvar.

Všechny plochy pro rozvoj bydlení vymezené v novém ÚP Bělušice mají charakter zastavitelných ploch a ve všech případech jsou vymezené v rozsahu rozsáhlých urbanistických proluk v existující obytné zástavbě. Rozsahem největší zastavitelné plochy pro bydlení jsou vymezené podél silnice III/3279 s cílem propojení jádrového sídla Bělušice s dosud prostorově izolovanou enklávou Na dolejšku. S cílem integrace další prostorově izolované enklávy Chrást k jádrovému sídlu Bělušice jsou pak navrženy další zastavitelné plochy bydlení. Zbýlé dvě zastavitelné plochy pro bydlení (Z 05 a Z 10) toliko arondují okraj zastavěného území.

Potřeba vymezení ploch změn pro bydlení je ovlivněna mimo jiné skutečností, že obec od roku 2015 nemá žádný platný územní plán a nemá vymezené ani zastavěné území samostatným postupem. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozhodnutím Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Ode dne nabytí právní moci rozhodnutí Krajského soudu v Praze o zrušení Územního plánu Bělušice je umísťování staveb na území obce Bělušice významně limitované. Bez zásadních komplikací lze v obci, která nemá vydaný územní plán, umísťovat stavby uvnitř intravilánu, v ostatních částech území, zejména pak mimo intravilán a mimo stávající zástavbu, pak značně omezeně. Dynamika výstavby v obci Bělušice, obytnou výstavbu nevyjímaje, je tedy od roku 2015 minimální, resp. téměř nulová. V roce 2015 a 2016 bylo v Bělušicích realizováno po 1 bytě v rodinném domě, od roku 2017 nebyl v obci realizovaný žádný nový byt. Největší rozvojový potenciál obytné zástavby v obci Bělušice je přitom mimo zastavěné území, protože stávající zástavba obce Bělušice je stabilizovaná a vykazuje jen minimum vnitřních proluk vhodných pro rozvoj obytné zástavby. S vydáním nového ÚP Bělušice se dá očekávat zvýšení zájmu o novou bytovou výstavbu v obci, protože umísťování staveb v souladu s územním plánem bude podstatně jednodušší.

Nízká dynamika bytové výstavby v obci v uplynulých letech je podmíněná také úplnou absencí veřejného vodovodu a absencí odkanalizování obce. Nový ÚP Bělušice vytváří vymezením potřebných ploch a koridorů podmínky jak pro realizaci veřejného vodovodu v obci a jeho napojení na vodárenskou soustavu sousedních obcí, tak pro realizaci splaškové kanalizace. I tento fakt může mít významný vliv na zvýšení atraktivity obce pro rozvoj bydlení.

Plocha Z 03 je vymezena podél místní komunikace vedoucí z jádrového sídla Bělušice do části obce Chrást. Tento úsek komunikace je po jižní straně z větší části již obestavěný, zástavba je nyní ukončena areálem rodinné farmy. Vymezení plochy tak spolu s plochou Z 02 umožňuje dostavbu podél této strany komunikace až k již stojícímu domu č. p. 98. Spolu s plochami Z 01 a Z 02 je pak umožněno souvislé oboustranné obestavění této místní komunikace do části obce Chrást. Vymezení plochy odpovídá nastavené urbanistické koncepci ÚP Bělušice, dle které se předpokládá výstavba podél stávajících komunikací a scelení doposud oddělených sídel (v tomto případě sídla Chrást) s centrálním sídlem obce. Jde tak o urbanisticky vůbec nejpřirozenější postup rozvoje obce odpovídající historickému vývoji zástavby v obci, navíc zajišťující minimální náklady na napojení nových stavebních pozemků na dopravní a technickou infrastrukturu.

Plocha je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující i navrhované sítě technické infrastruktury z přilehlé místní komunikace z Bělušic do oddělené místní části Chrást.

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny způsob využití plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

- c) Plocha je vymezena převážně na ZPF VI. třídy ochrany, pouze svým severním okrajem zasahuje částečně na ZPF II. třídy ochrany.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na hospodárném využití a dlouhodobou udržitelnost veřejných infrastruktur, zejména pak na hospodárném využití existující dopravní a technické infrastruktury. Plocha Z 03 je pro rozvoj bydlení totiž vymezená v rozsahu urbanistické proluky v obytné zástavbě mezi jádrovým sídlem Bělušice a prostorově odděleným sídlem Chrást, v bezprostřední návaznosti na již existující zástavbu rodinnými domy. Plocha je napojená na stávající a fungující místní obslužnou komunikaci obsluhující dopravně oddělenou část Chrást a na stávající a fungující síť technické infrastruktury uložené v rámci ulice, kterými jsou rozvody plynovodu a elektrické energie a kabelové trasy elektronických komunikačních vedení. V ulici je plánováno uložení veřejného vodovodu a kanalizačního řádu splaškové kanalizace. Výstavba v ploše je tak možná ihned, bez jakýchkoli vyvolaných investic do související dopravní a technické infrastruktury. Výstavba využije již provedenou parcelaci navazující na existující řadovou obytnou zástavbu. Je přitom obecně urbanisticky žádoucí upřednostňovat zástavbu právě v takových urbanistických situacích před neuváženým plošným rozvojem zástavby do volné krajiny.
- e) Plocha je vymezena v urbanistické proluce, z jedné strany obklopené zastavěným územím a stabilizovanou zástavbou, ze západu místní komunikací do části obce Chrást a ze severu nivou potoka, navrženou jako součást lokálního biokoridoru. Využitím plochy k zastavění dojde k využití ucelené niky bloku orné půdy, zaklíněné právě mezi obytnou zástavbou a místní komunikací a nivou vodoteče, dojde tak k zarovnání zastavěného území, které přispěje k větší kompaktnosti sídla. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná účelová komunikace sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani žádná polní cesta.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF04

Z 04

BV – bydlení / v rodinných domech / venkovské

- a) Obec nemá žádný platný územní plán. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Od té doby je obec Bělušice bez územního plánu.
Plocha Z 04 je vymezená ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití, jako v ÚP Bělušice zrušeném rozhodnutím Krajského soudu v Praze. S nezemědělským využitím plochy Z 04 vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, v rámci projednání zrušeného ÚP Bělušice svým stanoviskem č.j. 086487/2011/KUSK ze dne 25. 5. 2011 **souhlas**, který potvrdil sdělením č.j. 175067/2011/KUSK ze dne 23. 9. 2011.
- b) Plocha Z 04 je vymezená na základě námítky uplatněné vlastníkem pozemku v rámci veřejného projednání nového ÚP Bělušice. Na parcele č. 386 v k.ú. Bělušice, v rámci stabilizované plochy bydlení venkovského sousedící s vymezenou zastavitelnou plochou Z 04, stojí na hranici parcely hospodářský objekt. Vlastník pozemku má záměr tento hospodářský objekt přebudovat na objekt k trvalému bydlení. Aby takováto konverze hospodářského stavení na rodinný dům byla stavebně technicky možná, a to například včetně možnosti realizace zateplení stěn celé stavby, přesahu a odvodnění střechy na vlastním pozemku, vybudování nových okenních otvorů i z obytných místností, anebo včetně možnosti dílčí přístavby, je nutné umožnit zastavitelnost, a to alespoň v pruhu 3,0 (dle studie stavby), i podél fasády, která dnes stojí přesně na hranici parcely, a tedy na hranici zastavěného území, za níž již rozšíření stávající hospodářské stavby není možné.
Z hlediska urbanistického se jedná o zcela nekonfliktní záměr, neboť se jedná o návrh rozšíření zastavěného území v úzkém pásu širokém pouhé 3,0 m, a to směrem do koutu zastavěného území. Nejedná se tedy o žádný problematický zásah do struktury volné krajiny, velikost zastavitelné plochy v měřítku územního plánu prakticky zanedbatelná.
- c) Plocha je vymezena v celém svém rozsahu na ZPF IV. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezená na ZPF I. ani II. třídy ochrany.
- e) Plocha je úzký pás přimknutý po celé své délce k zastavěnému území. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná účelová komunikace sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani žádná polní cesta.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny způsob využití plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

ZPF05

Z 05

BV – bydlení / v rodinných domech / venkovské

- a) Obec nemá žádný platný územní plán. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Od té doby je obec Bělušice bez územního plánu.

Plocha Z 05 je vymezená ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití, jako v ÚP Bělušice zrušeném rozhodnutím Krajského soudu v Praze. S nezemědělským využitím plochy Z 05 vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, v rámci projednání zrušeného ÚP Bělušice svým stanoviskem č.j. 086487/2011/KUSK ze dne 25. 5. 2011 **souhlas**, který potvrdil sdělením č.j. 175067/2011/KUSK ze dne 23. 9. 2011.

- b) Všechny zastavitelné plochy bydlení jsou v ÚP Bělušice vymezené s cílem urbanisticky prostorově dotvořit jediné sídlo Bělušice a vytvořit z něho kompaktní a soudržný urbanistický útvar.

Všechny plochy pro rozvoj bydlení vymezené v novém ÚP Bělušice mají charakter zastavitelných ploch a ve všech případech jsou vymezené v rozsahu rozsáhlých urbanistických proluk v existující obytné zástavbě. Rozsahem největší zastavitelné plochy pro bydlení jsou vymezené podél silnice III/3279 s cílem propojení jádrového sídla Bělušice s dosud prostorově izolovanou enklávou Na dolejšku. S cílem integrace další prostorově izolované enklávy Chrást k jádrovému sídlu Bělušice jsou pak navrženy další zastavitelné plochy bydlení. Zbylé dvě zastavitelné plochy pro bydlení (Z 05 a Z 10) toliko arondují okraj zastavěného území.

Potřeba vymezení ploch změn pro bydlení je ovlivněna mimo jiné skutečností, že obec od roku 2015 nemá žádný platný územní plán a nemá vymezené ani zastavěné území samostatným postupem. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozhodnutím Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Ode dne nabytí právní moci rozhodnutí Krajského soudu v Praze o zrušení Územního plánu Bělušice je umísťování staveb na území obce Bělušice významně limitované. Bez zásadních komplikací lze v obci, která nemá vydaný územní plán, umísťovat stavby uvnitř intravilánu, v ostatních částech území, zejména pak mimo intravilán a mimo stávající zástavbu, pak značně omezeně. Dynamika výstavby v obci Bělušice, obytnou výstavbu nevyjímaje, je tedy od roku 2015 minimální, resp. téměř nulová. V roce 2015 a 2016 bylo v Bělušicích realizováno po 1 bytě v rodinném domě, od roku 2017 nebyl v obci realizovaný žádný nový byt. Největší rozvojový potenciál obytné zástavby v obci Bělušice je přitom mimo zastavěné území, protože stávající zástavba obce Bělušice je stabilizovaná a vykazuje jen minimum vnitřních proluk vhodných pro rozvoj obytné zástavby. S vydáním nového ÚP Bělušice se dá očekávat zvýšení zájmu o novou bytovou výstavbu v obci, protože umísťování staveb v souladu s územním plánem bude podstatně jednodušší.

Nízká dynamika bytové výstavby v obci v uplynulých letech je podmíněná také úplnou absencí veřejného vodovodu a absencí odkanalizování obce. Nový ÚP Bělušice vytváří vymezením potřebných ploch a koridorů podmínky jak pro realizaci veřejného vodovodu v obci a jeho napojení na vodárenskou soustavu sousedních obcí, tak pro realizaci splaškové kanalizace. I tento fakt může mít významný vliv na zvýšení atraktivity obce pro rozvoj bydlení.

Plocha Z 05 je vymezená v návaznosti na jádro a těžiště sídla Bělušice, kde již v minulosti proběhlo větvení historické uliční sítě a podél nově doplněných ulic byla realizovaná nová obytná výstavba. V současnosti tak plocha umožňuje obestavění stávající ulice na pozemku č. parc. 981/81 a z druhé strany může výstavba v ploše postupovat z komunikace na pozemku č. parc. 2037/3, která je navržena na rozšíření na šířkové parametry odpovídající obousměrné místní obslužné komunikaci nebo komunikaci se smíšeným provozem (plochy změn veřejných prostranství P 19 a Z 19). Výstavbou v ploše Z 05 dojde k posílení obytné funkce centra obce a k rozvoji bydlení v bezprostřední vazbě na jádro obce, v optimální dostupnosti sportovního areálu a autobusové zastávky.

„Obalování“ jádra obce novou zástavbou je obecně velmi příznivý a žádoucí trend rozvoje obcí, který zachovává kompaktnost, koncentričnost, a tedy soudržnost zástavby jádra obce a vytváří podmínky pro zajištění optimální pěší dostupnosti vybavenosti koncentrované zpravidla právě v jádru obce ze všech ploch bydlení v okolí jádra.

Plocha je ze své severní části bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující i navrhované sítě technické infrastruktury z přilehlé místní komunikace. Z jižní části je možné zajistit obsluhu plochy z komunikace na pozemku č. parc. 2037/3, která je navržena na rozšíření na šířkové parametry odpovídající obousměrné místní obslužné komunikaci nebo komunikaci se smíšeným provozem (plochy změn veřejných prostranství P 19 a Z 19).

- c) Plocha zasahuje na ZPF V. třídy ochrany.

- d) Plocha není vymezená na ZPF I. ani II. třídy ochrany.

- e) Plocha je vymezena v nice volné krajiny přiléhající přímo k zastavěnému území. Plocha Z 05 je ze dvou stran obklopená zastavěným územím a stabilizovanou obytnou zástavbou a z jihozápadní strany je plocha ohraničená stávající polní cestou, kterou ÚP navrhuje na rozšíření na místní obslužnou komunikaci. Využitím plochy k zastavění dojde k využití ucelené niky bloku orné půdy, zaklíněné právě mezi obytnou zástavbou a cestu (budoucí místní komunikaci) a dojde tak k zarovnání zastavěného území, které přispěje k větší kompaktnosti sídla. Podél lesa, v pásu

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny způsob využití plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

širokém cca 20 m, kde není možné umísťování žádných nadzemních staveb, je ponechán pruh zemědělské půdy, který je dlouhodobě využíván jen extenzivně a který je dnes částečně pokrytý přirozenou sukcesí. Lze tak předpokládat, že tento zbytkový pás zemědělské půdy bude i do budoucna využíván jako pastvina či sad, dost pravděpodobně majiteli přilehlých pozemků rodinných domů, a není tak na překážku, že se jedná o úzký pruh mezi zástavbou a lesem. Vymezení plochy tak nemá negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.

- f) V rámci plochy se nenachází žádná účelová komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani žádná polní cesta.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF06**Z 06**

BV – bydlení / v rodinných domech / venkovské

- a) Obec nemá žádný platný územní plán. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Od té doby je obec Bělušice bez územního plánu.

Plocha Z 06 je vymezená ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití, jako v ÚP Bělušice zrušeném rozhodnutím Krajského soudu v Praze. S nezemědělským využitím plochy Z 06 vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, v rámci projednání zrušeného ÚP Bělušice svým stanoviskem č.j. 086487/2011/KUSK ze dne 25. 5. 2011 **souhlas**, který potvrdil sdělením č.j. 175067/2011/KUSK ze dne 23. 9. 2011.

- b) Všechny zastavitelné plochy bydlení jsou v ÚP Bělušice vymezené s cílem urbanisticky prostorově dotvořit jediné sídlo Bělušice a vytvořit z něho kompaktní a soudržný urbanistický útvar.

Všechny plochy pro rozvoj bydlení vymezené v novém ÚP Bělušice mají charakter zastavitelných ploch a ve všech případech jsou vymezené v rozsahu rozsáhlých urbanistických proluk v existující obytné zástavbě. Rozsahem největší zastavitelné plochy pro bydlení jsou vymezené podél silnice III/3279 s cílem propojení jádrového sídla Bělušice s dosud prostorově izolovanou enklávou Na dolejšku. S cílem integrace další prostorově izolované enklávy Chrást k jádrovému sídlu Bělušice jsou pak navrženy další zastavitelné plochy bydlení. Zbylé dvě zastavitelné plochy pro bydlení (Z 05 a Z 10) toliko arondují okraj zastavěného území.

Potřeba vymezení ploch změn pro bydlení je ovlivněna mimo jiné skutečností, že obec od roku 2015 nemá žádný platný územní plán a nemá vymezené ani zastavěné území samostatným postupem. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozhodnutím Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Ode dne nabytí právní moci rozhodnutí Krajského soudu v Praze o zrušení Územního plánu Bělušice je umísťování staveb na území obce Bělušice významně limitované. Bez zásadních komplikací lze v obci, která nemá vydaný územní plán, umísťovat stavby uvnitř intravilánu, v ostatních částech území, zejména pak mimo intravilán a mimo stávající zástavbu, pak značně omezeně. Dynamika výstavby v obci Bělušice, obytnou výstavbu nevyjímaje, je tedy od roku 2015 minimální, resp. téměř nulová. V roce 2015 a 2016 bylo v Bělušicích realizováno po 1 bytě v rodinném domě, od roku 2017 nebyl v obci realizovaný žádný nový byt. Největší rozvojový potenciál obytné zástavby v obci Bělušice je přitom mimo zastavěné území, protože stávající zástavba obce Bělušice je stabilizovaná a vykazuje jen minimum vnitřních proluk vhodných pro rozvoj obytné zástavby. S vydáním nového ÚP Bělušice se dá očekávat zvýšení zájmu o novou bytovou výstavbu v obci, protože umísťování staveb v souladu s územním plánem bude podstatně jednodušší.

Nízká dynamika bytové výstavby v obci v uplynulých letech je podmíněná také úplnou absencí veřejného vodovodu a absencí odkanalizování obce. Nový ÚP Bělušice vytváří vymezením potřebných ploch a koridorů podmínky jak pro realizaci veřejného vodovodu v obci a jeho napojení na vodárenskou soustavu sousedních obcí, tak pro realizaci splaškové kanalizace. I tento fakt může mít významný vliv na zvýšení atraktivity obce pro rozvoj bydlení.

Plochy Z 06 a Z 09 jsou vymezené podél silnice III/3279 v úseku mezi centrálním sídlem Bělušice a dnes prostorově oddělenou částí obce Na dolejšku. Jižní strana silnice je již z přibližně poloviny tohoto úseku obestavěna obytnou zástavbou. Plochy Z 06 a Z 09 tak umožňují kompletní oboustranné obestavění tohoto úseku silnice. Vymezení ploch tak odpovídá nastavené urbanistické koncepci ÚP Bělušice, dle které se předpokládá výstavba podél stávajících radiálních komunikací a scelení a vzájemná integrace doposud oddělených sídel (v tomto případě sídla Na dolejšku) s centrálním sídlem obce. Jde tak o urbanisticky vůbec nejpřirozenější postup rozvoje obce odpovídající historickému vývoji zástavby v obci, navíc zajišťující minimální náklady na napojení nových stavebních pozemků na dopravní a technickou infrastrukturu.

Plochy Z 06 a Z 09 jsou bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelné a napojitelné na existující i navrhované síť technické infrastruktury z přilehlé silnice III/3279.

- c) Plocha je vymezena převážně na ZPF IV. třídy ochrany a okrajově zasahuje na ZPF II. třídy ochrany.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na hospodárném využití a dlouhodobou udržitelnost veřejných infrastruktur, zejména pak na hospodárném využití existující dopravní a

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny způsob využití plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

technické infrastruktury. Plocha Z 06 je pro rozvoj bydlení totiž vymezená v rozsahu urbanistické proluky v obytné zástavbě mezi jádrovým sídlem Bělušice a prostorově odděleným sídlem Na dolejšku, v bezprostřední návaznosti na již existující zástavbu rodinnými domy. Plocha je napojená na stávající silnici III/3279 a na stávající a fungující sítě technické infrastruktury uložené podél silnice, kterými jsou rozvody plynovodu a elektrické energie a kabelové trasy elektronických komunikačních vedení. V rámci silnice je plánováno uložení veřejného vodovodu a kanalizačního řadu splaškové kanalizace. Výstavba v ploše je tak možná ihned, bez jakýchkoli vyvolaných investic do související dopravní a technické infrastruktury. Je přitom obecně urbanisticky žádoucí upřednostňovat zástavbu právě v takových urbanistických situacích před neuváženým plošným rozvojem zástavby do volné krajiny.

- e) Plocha je vymezena v urbanistické proluce, ze dvou stran obklopené zastavěným územím a stabilizovanou zástavbou a z jihozápadu pak stávající silnicí. Využitím plochy k zastavění dojde k využití ucelené niky bloku orné půdy, zaklíněné právě mezi obytnou zástavbou a silnicí a dojde tak k zarovnání zastavěného území, které přispěje k větší kompaktnosti sídla. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná účelová komunikace sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani žádná polní cesta.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF07 **Z 07** PV – veřejná prostranství

ZPF08 **Z 08** PV – veřejná prostranství

- a) Obec nemá žádný platný územní plán. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Od té doby je obec Bělušice bez územního plánu.

Plochy Z 07 a Z 09 jsou vymezené ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití, jako v ÚP Bělušice zrušeném rozhodnutím Krajského soudu v Praze. S nezemědělským využitím ploch Z 07 a Z 09 vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, v rámci projednání zrušeného ÚP Bělušice svým stanoviskem č.j. 086487/2011/KUSK ze dne 25. 5. 2011 **souhlas**, který potvrdil sdělením č.j. 175067/2011/KUSK ze dne 23. 9. 2011.

- b) Plochy Z 07 a Z 08 jsou vymezené za účelem rozšíření veřejně přístupného prostoru silnice III/3279, přičemž konkrétním záměrem je zde vybudování kontinuálního oboustranného chodníku podél průjezdního úseku silnice. Momentálně je pěší a cyklistický pohyb po této silnici nebezpečný, neboť se odehrává přímo v hlavním dopravním prostoru silnice. Vzhledem k tomu, že jde o krajskou silnici III. třídy a tento její úsek zároveň slouží k propojení centrálního sídla Bělušice a dosud odděleného sídla Na dolejšku, a vzhledem k tomu, že nový ÚP Bělušice navrhuje oboustranně obestavět silnici obytnou zástavbou (plochy Z 06 a Z 09), je záměr na vybudování chodníku pro pěší s případným přidruženým pruhem pro cyklisty po obou stranách silnice důvodný.

- c) Plochy jsou vymezené celé na ZPF IV. třídy ochrany.

- d) Plochy nejsou vymezené na ZPF I. ani II. třídy ochrany.

- e) Plochy Z 07 a Z 09 jsou vymezené přímo podél silnice III/3279, jsou určeny k oboustrannému rozšíření stávající silnice o chodníky, resp. stezky pro chodce a cyklisty. Vymezením ploch proto nedojde k negativnímu ovlivnění organizace ZPF ani hydrologických ani odtokových poměrů.

- f) V rámci ploch se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.

- g) Plochy jsou vymezené pro liniové stavby komunikací pro nemotorovou dopravu. Plochy jsou vymezené podél stávající silnice a jsou určeny pro oboustranné rozšíření silnice o chodník, resp. stezku pro chodce a cyklisty. Vymezením ploch tak nijak neovlivní hospodaření na ZPF.

ZPF09 **Z 09** BV – bydlení / v rodinných domech / venkovské

- a) Obec nemá žádný platný územní plán. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Od té doby je obec Bělušice bez územního plánu.

Plocha Z 09 je vymezená ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití, jako v ÚP Bělušice zrušeném rozhodnutím Krajského soudu v Praze. S nezemědělským využitím plochy Z 09 vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, v rámci projednání zrušeného ÚP Bělušice svým stanoviskem č.j. 086487/2011/KUSK ze dne 25. 5. 2011 **souhlas**, který potvrdil sdělením č.j. 175067/2011/KUSK ze dne 23. 9. 2011.

- b) Všechny zastavitelné plochy bydlení jsou v ÚP Bělušice vymezené s cílem urbanisticky prostorově dotvořit jediné sídlo Bělušice a vytvořit z něho kompaktní a soudržný urbanistický útvar.

Všechny plochy pro rozvoj bydlení vymezené v novém ÚP Bělušice mají charakter zastavitelných ploch a ve všech případech jsou vymezené v rozsahu rozsáhlých urbanistických proluk v existující obytné zástavbě. Rozsahem největší zastavitelné plochy pro bydlení jsou vymezené podél silnice III/3279 s cílem propojení jádrového sídla Bělušice s dosud prostorově izolovanou enklávou Na dolejšku. S cílem integrace další prostorově izolované enklávy Chrást

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny způsob využití plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

k jádrovému sídlu Bělušice jsou pak navrženy další zastavitelné plochy bydlení. Zbývající dvě zastavitelné plochy pro bydlení (Z 05 a Z 10) toliko arondují okraj zastavěného území.

Potřeba vymezení ploch změn pro bydlení je ovlivněna mimo jiné skutečností, že obec od roku 2015 nemá žádný platný územní plán a nemá vymezené ani zastavěné území samostatným postupem. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozhodnutím Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Ode dne nabytí právní moci rozhodnutí Krajského soudu v Praze o zrušení Územního plánu Bělušice je umísťování staveb na území obce Bělušice významně limitované. Bez zásadních komplikací lze v obci, která nemá vydaný územní plán, umísťovat stavby uvnitř intravilánu, v ostatních částech území, zejména pak mimo intravilán a mimo stávající zástavbu, pak značně omezeně. Dynamika výstavby v obci Bělušice, obytnou výstavbu nevýmáhá, je tedy od roku 2015 minimální, resp. téměř nulová. V roce 2015 a 2016 bylo v Bělušicích realizováno po 1 bytě v rodinném domě, od roku 2017 nebyl v obci realizován žádný nový byt. Největší rozvojový potenciál obytné zástavby v obci Bělušice je přitom mimo zastavěné území, protože stávající zástavba obce Bělušice je stabilizovaná a vykazuje jen minimum vnitřních proluk vhodných pro rozvoj obytné zástavby. S vydáním nového ÚP Bělušice se dá očekávat zvýšení zájmu o novou bytovou výstavbu v obci, protože umísťování staveb v souladu s územním plánem bude podstatně jednodušší.

Nízká dynamika bytové výstavby v obci v uplynulých letech je podmíněna také úplnou absencí veřejného vodovodu a absencí odkanalizování obce. Nový ÚP Bělušice vytváří vymezením potřebných ploch a koridorů podmínky jak pro realizaci veřejného vodovodu v obci a jeho napojení na vodárenskou soustavu sousedních obcí, tak pro realizaci splaškové kanalizace. I tento fakt může mít významný vliv na zvýšení atraktivity obce pro rozvoj bydlení.

Plochy Z 06 a Z 09 jsou vymezené podél silnice III/3279 v úseku mezi centrálním sídlem Bělušice a dnes prostorově oddělenou částí obce Na dolejšku. Jižní strana silnice je již z přibližně poloviny tohoto úseku obestavěna obytnou zástavbou. Plochy Z 06 a Z 09 tak umožňují kompletní oboustranné obestavění tohoto úseku silnice. Vymezení ploch tak odpovídá nastavené urbanistické koncepci ÚP Bělušice, dle které se předpokládá výstavba podél stávajících radiálních komunikací a scelení a vzájemná integrace doposud oddělených sídel (v tomto případě sídla Na dolejšku) s centrálním sídlem obce. Jde tak o urbanisticky vůbec nejpřirozenější postup rozvoje obce odpovídající historickému vývoji zástavby v obci, navíc zajišťující minimální náklady na napojení nových stavebních pozemků na dopravní a technickou infrastrukturu.

Plochy Z 06 a Z 09 jsou bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelné a napojitelné na existující i navrhované síť technické infrastruktury z přilehlé silnice III/3279.

- c) Plocha je vymezena převážně na ZPF IV. třídy ochrany a okrajově zasahuje na ZPF II. třídy ochrany.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na hospodárném využití a dlouhodobou udržitelnost veřejných infrastruktur, zejména pak na hospodárném využití existující dopravní a technické infrastruktury. Plocha Z 09 je pro rozvoj bydlení totiž vymezená v rozsahu urbanistické proluky v obytné zástavbě mezi jádrovým sídlem Bělušice a prostorově odděleným sídlem Na dolejšku, v bezprostřední návaznosti na již existující zástavbu rodinnými domy. Plocha je napojená na stávající silnici III/3279 a na stávající a fungující síť technické infrastruktury uložené podél silnice, kterými jsou rozvody plynovodu a elektrické energie a kabelové trasy elektronických komunikačních vedení. V rámci silnice je plánováno uložení veřejného vodovodu a kanalizačního řádu splaškové kanalizace. Výstavba v ploše je tak možná ihned, bez jakýchkoli vyvolaných investic do související dopravní a technické infrastruktury. Je přitom obecně urbanisticky žádoucí upřednostňovat zástavbu právě v takových urbanistických situacích před neuváženým plošným rozvojem zástavby do volné krajiny.
- e) Plocha je vymezena v urbanistické proluce, ze dvou stran obklopené zastavěným územím a stabilizovanou zástavbou a ze severovýchodu pak stávající silnicí. Využitím plochy k zastavění dojde k využití ucelené niky bloku orné půdy, zaklíněné právě mezi obytnou zástavbou a silnicí a dojde tak k zarovnání zastavěného území, které přispěje k větší kompaktnosti sídla. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná účelová komunikace sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani žádná polní cesta.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF10**Z 10****BV – bydlení / v rodinných domech / venkovské**

- a) Obec nemá žádný platný územní plán. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Od té doby je obec Bělušice bez územního plánu.

Plocha Z 10 je v novém ÚP Bělušice vymezená v rozsahu, který byl pro shodný způsob využití vymezen i v ÚP Bělušice zrušeném rozhodnutím Krajského soudu v Praze. S nezemědělským využitím plochy Z 10 vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, v rámci projednání zrušeného ÚP Bělušice svým

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny způsob využití plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

stanoviskem č.j. 086487/2011/KUSK ze dne 25. 5. 2011 **souhlas**, který potvrdil sdělením č.j. 175067/2011/KUSK ze dne 23. 9. 2011.

- b) Všechny zastavitelné plochy bydlení jsou v ÚP Bělušice vymezené s cílem urbanisticky prostorově dotvořit jediné sídlo Bělušice a vytvořit z něho kompaktní a soudržný urbanistický útvar.

Všechny plochy pro rozvoj bydlení vymezené v novém ÚP Bělušice mají charakter zastavitelných ploch a ve všech případech jsou vymezené v rozsahu rozsáhlých urbanistických proluk v existující obytné zástavbě. Rozsahem největší zastavitelné plochy pro bydlení jsou vymezené podél silnice III/3279 s cílem propojení jádrového sídla Bělušice s dosud prostorově izolovanou enklávou Na dolejšku. S cílem integrace další prostorově izolované enklávy Chrást k jádrovému sídlu Bělušice jsou pak navrženy další zastavitelné plochy bydlení. Zbýlé dvě zastavitelné plochy pro bydlení (Z 05 a Z 10) toliko arondují okraj zastavěného území.

Potřeba vymezení ploch změn pro bydlení je ovlivněna mimo jiné skutečností, že obec od roku 2015 nemá žádný platný územní plán a nemá vymezené ani zastavěné území samostatným postupem. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozhodnutím Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Ode dne nabytí právní moci rozhodnutí Krajského soudu v Praze o zrušení Územního plánu Bělušice je umísťování staveb na území obce Bělušice významně limitované. Bez zásadních komplikací lze v obci, která nemá vydaný územní plán, umísťovat stavby uvnitř intravilánu, v ostatních částech území, zejména pak mimo intravilán a mimo stávající zástavbu, pak značně omezeně. Dynamika výstavby v obci Bělušice, obytnou výstavbu nevýmáhá, je tedy od roku 2015 minimální, resp. téměř nulová. V roce 2015 a 2016 bylo v Bělušicích realizováno po 1 bytě v rodinném domě, od roku 2017 nebyl v obci realizovaný žádný nový byt. Největší rozvojový potenciál obytné zástavby v obci Bělušice je přitom mimo zastavěné území, protože stávající zástavba obce Bělušice je stabilizovaná a vykazuje jen minimum vnitřních proluk vhodných pro rozvoj obytné zástavby. S vydáním nového ÚP Bělušice se dá očekávat zvýšení zájmu o novou bytovou výstavbu v obci, protože umísťování staveb v souladu s územním plánem bude podstatně jednodušší.

Nízká dynamika bytové výstavby v obci v uplynulých letech je podmíněna také úplnou absencí veřejného vodovodu a absencí odkanalizování obce. Nový ÚP Bělušice vytváří vymezením potřebných ploch a koridorů podmínky jak pro realizaci veřejného vodovodu v obci a jeho napojení na vodárenskou soustavu sousedních obcí, tak pro realizaci splaškové kanalizace. I tento fakt může mít významný vliv na zvýšení atraktivity obce pro rozvoj bydlení.

Plocha Z 10 je vymezená na konci zástavby podél silnice III/3222. Severní strana silnice je kompletně obestavěná až k hranici lesa, zástavba podél jižní strany silnice je ukončená dřívě, zástavba podél silnice III/3222 je tak na západním okraji pouze jednostranná. Vymezení zastavitelné plochy bydlení Z 10 umožňuje dokončení oboustranného obestavení silnice III/3222 na západním okraji obce, a tedy souměrné ukončení zástavby po obou stranách silnice.

Plocha je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující i navrhované sítě technické infrastruktury z přilehlé silnice III/3222.

- c) Plocha je vymezena celá na ZPF V. třídy ochrany.
d) Plocha není vymezená na ZPF I. ani II. třídy ochrany.
e) Plocha je vymezena v přímé návaznosti na zastavěné území, v rozsahu velmi malého bloku orné půdy vklíněného mezi obytnou zástavbu, silnici III/3222, polní cestu a ovocné sady. Vzhledem k malé výměře půdního bloku je plocha obhospodařována pouze extenzivně, spíše jako travní porost či pastvina, orba na něm dlouhodobě neprobíhá. Využitím plochy k zastavění dojde k odnětí celého malého bloku orné půdy, který je de facto neobhospodařovatelnou enklávou. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná účelová komunikace sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani žádná polní cesta.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF11

Z 11

TI – technická infrastruktura / inženýrské sítě

- a) Obec nemá žádný platný územní plán. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Od té doby je obec Bělušice bez územního plánu.

Plocha Z 11 je v novém ÚP Bělušice vymezená v rozsahu, který byl pro shodný způsob využití vymezen i v ÚP Bělušice zrušeném rozhodnutím Krajského soudu v Praze. S nezemědělským využitím plochy Z 11 vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, v rámci projednání zrušeného ÚP Bělušice svým stanoviskem č.j. 086487/2011/KUSK ze dne 25. 5. 2011 **souhlas**, který potvrdil sdělením č.j. 175067/2011/KUSK ze dne 23. 9. 2011.

- b) Plocha Z 11 je vymezená pro umístění obecní čistírny odpadních vod (ČOV). Realizace kompletního odkanalizování obce Bělušice je předmětem investičního záměru, jehož studii si nechala obec Bělušice zpracovat v červnu 2019 (Kanalizace a ČOV Bělušice. Investiční záměr. Vodohospodářsko-inženýrské služby VIS Hradec Králové, spol. s r. o.

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny způsob využití plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

06/2019). Na základě této dokumentace obec prověřila alternativní možnosti umístění ČOV na svém území. V zásadě se ukázaly dvě možné varianty. První varianta, která byla obsažena i v předmětné studii, umísťovala ČOV na pozemky p. č. 1046/4 a 1046/5 k bezejmenné vodoteči. V této lokalitě se ovšem ukázalo umístění ČOV jako problematické z vícero důvodů. Podél této vodoteče bylo nutné vymezit lokální biokoridor LBK 11. V této vodoteči je navíc v současnosti kritický nedostatek vody a mohlo by být problematické splnit tak u případné ČOV požadavky na dostatečnou vodnatost recipientu pro vyčištěné vody. Navíc jde o pozemky v soukromém vlastnictví.

Obec Bělušice tak dlouhodobě připravovala záměr umístění ČOV na pozemky p. č. 1242 a 1254. Tyto pozemky v minulých letech obec získala do svého vlastnictví. Jde o pozemky nacházející v jedné z nejnižších částí obce, s návazností na soustavu rybníků umístěných na bezejmenném přítoku Předveského potoka. Je třeba dodat, že ani s přítokem v tomto potoku není situace optimální, nicméně na poměry obce, která jako celek bojuje s nedostatkem vody, jde o recipient s nejlepšími parametry. ČOV zde lze umístit s dostatečným odstupem od obytné zástavby v minimální vzdálenosti od nejbližšího rodinného domu 70 m. Plocha je dopravně dostupná ze silnice III/3279 a z této silnice i napojitelná na elektrickou síť.

- c) Plocha je vymezena téměř celá na ZPF II. třídy ochrany, jen okrajově zasahuje na ZPF IV. a V. třídy ochrany.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejné technické infrastruktury dle § 2 odst. 1 písm. k) bod 2 Stavebního zákona, konkrétně systému pro nakládání s odpadními vodami. Plocha je vymezená pro novou obecní ČOV s cílem zajištění ekologického nakládání s odpadními vodami a s cílem kompletní náhrady současného nesystémového a nevyhovujícího individuálního čištění odpadních vod v obci Bělušice.
- e) Plocha je vymezená v nivě vodního toku, která dlouhodobě s ohledem na podmáčení není zemědělsky obhospodařovaná a je zarostlá extenzivními lučními porosty a přirozenou sukcesí. Využití plochy pro areál ČOV nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF. Plocha pro ČOV je vymezená na jižním okraji nivy, mimo hlavní osu vodního toku, umístění ČOV by tak nemělo mít negativní vliv na hydrologické a odtokové poměry. Umístění ČOV přímo v nivě toku je nevyhnutelné z důvodu technologického fungování celého systému gravitační splaškové kanalizace.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná účelová komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani žádná polní cesta.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF12

Z 12

TI – technická infrastruktura / inženýrské sítě

- a) Obec nemá žádný platný územní plán. Opatření obecní povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Od té doby je obec Bělušice bez územního plánu.

V ÚP Bělušice zrušeném rozhodnutím Krajského soudu v Praze byla v rozsahu předmětné plochy Z 12 vymezená zastavitelná plocha pro bydlení. Nový ÚP Bělušice vymezuje předmětnou zastavitelnou plochu pro jiný způsob využití, namísto pro bydlení jí vymezuje pro technickou infrastrukturu. S nezemědělským využitím plochy Z 12 (byť pro jiný způsob využití) vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, v rámci projednání zrušeného ÚP Bělušice svým stanoviskem č.j. 086487/2011/KUSK ze dne 25. 5. 2011 **souhlas**, který potvrdil sdělením č.j. 175067/2011/KUSK ze dne 23. 9. 2011.

- b) Plocha je vymezená pro umístění automatické tlakové stanice (ATS) veřejného vodovodu. Ta je součástí záměru obecního vodovodu, který v současnosti v obci zcela chybí a obyvatelé obce tak čelí dlouhodobým problémům s nedostatkem vody v individuálních studních. Studii k tomuto investičnímu záměru si nechala obec Bělušice zpracovat v květnu 2019 (Skupinový vodovod Konárovice – Jelen – Bělušice. Investiční záměr. Vodohospodářsko-inženýrské služby VIS Hradec Králové, spol. s r. o. 05/2019). Tato studie navrhla řešení vodovodu spočívajícího ve vybudování přívaděcího vodovodního řádu ze sídla Konárovice – Jelen, který do zastavěného území obce Bělušice zaústí právě v ploše Z 12. ATS v této ploše zajistí tlak v navazujících rozvodných vodovodních řadech, které budou umístěny v uliční síti obce.

Provoz ATS není spojen s žádnou zátěží překračující hranice plochy (hluk, zápach, vibrace), bylo tak možné jí vymezit v těsné návaznosti na zastavitelnou plochu pro bydlení Z 10.

Plocha je dopravně dostupná ze silnice III/3222 a z této silnice i napojitelná na elektrickou síť.

- c) Plocha je vymezena celá na ZPF V. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezená na ZPF I. ani II. třídy ochrany
- e) Plocha je vymezena v přímé návaznosti na zastavěné území, v jihozápadním rohu velmi malého bloku orné půdy vklíněného mezi obytnou zástavbu, silnici III/3222, polní cestu a ovocné sady. Vzhledem k malé výměře půdního bloku je plocha obhospodařována pouze extenzivně, spíše jako travní porost či pastvina, orba na něm dlouhodobě neprobíhá. Využitím plochy k umístění zařízení technického vybavení, ve spojení s plochou Z 10 určenou k zastavění

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny způsob využití plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

obytnou zástavbou dojde k odnětí celého malého bloku orné půdy, který je de facto neobhospodařovatelnou enklávou. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry

f) V rámci plochy se nenachází žádná účelová komunikace sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani žádná polní cesta.

g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF13 **Z 13** ZR – zahrady rekreační

ZPF14 **Z 14** ZR – zahrady rekreační

a) Obec nemá žádný platný územní plán. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Od té doby je obec Bělušice bez územního plánu.

Plochy Z 13 a Z14 jsou v novém ÚP Bělušice vymezené v rozsahu, který byl v ÚP Bělušice zrušeném rozhodnutím Krajského soudu v Praze vymezený jako zastavitelná plocha pro bydlení. S nezemědělským využitím ploch Z 13 a Z14 (byť pro jiný způsob využití) vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, v rámci projednání zrušeného ÚP Bělušice svým stanoviskem č.j. 086487/2011/KUSK ze dne 25. 5. 2011 **souhlas**, který potvrdil sdělením č.j. 175067/2011/KUSK ze dne 23. 9. 2011.

b) Plochy Z 13 a Z 14 jsou vymezeny v lokalitě, kde obec evidovala několik podnětů na vymezení zastavitelných ploch pro bydlení. V současnosti jde o soukromé pozemky na jižním okraji sídla Bělušice, které jejich majitelé drží mimo režim scelených zemědělských ploch s intenzivním způsobem obhospodařování. Jde tak pozemky využívané převážně jako sečené louky, s extenzivní pěstiteckou a sadařskou činností. Na pozemcích se nevyskytují žádné legálně umístěné stavby.

Pozemky jsou nicméně nevhodné pro obytnou zástavbu. Umístění řady domů v této lokalitě by se zcela odchýlilo od dosavadní urbanistické koncepce obce, jejíž obytná zástavba se zásadně rozvíjí radiálně podél silnic a komunikací směřujících z jádra sídla Bělušice směrem ven, případně obaluje jádro sídla. Výstavba v této lokalitě by vytvořila zcela urbanisticky nekonceptní a prostorově a kompozičně nevhodný urbanistický novotvar, s orientací obytné zástavby ke komunikaci na pozemku p. č. 2031, do přímého sousedství se zemědělskými plochami. V klínu mezi zástavbou táhnoucí se podél silnic III/3222 a III/3279 by tato zástavba vytvořila bariéru a zahuštění zástavby, které je tady, zcela na okraji sídla na jeho přechodu do volné krajiny krajně nevhodné. Klíny volné krajiny mezi obestavěnými radiálními komunikacemi jsou historicky u tohoto typu obcí využívány jako prostor pro záhumenní zahrady a sady. K zahuštění zástavby může dojít, podaří-li se rozvést stávající dopravní kostru a podél takové boční větve se umístí v obdobné struktuře nová zástavba. Takové řešení je ovšem vzhledem ke stávajícím podmínkám v území nereálné.

ÚP Bělušice tak v této lokalitě vymezuje plochy s kompromisním režimem rekreačních zahrad, který umožní rozvoj dosavadní zahrádkářsko-rekreační činnosti provozované na těchto pozemcích. Je připuštěno umístění poměrně objemných rekreačních chat a v novodobém duchu je tak možné v těchto plochách navázat na tradici záhumenních zahrad a sadů.

c) Plochy jsou vymezené celé na ZPF IV. a V. třídy ochrany.

d) Plochy nejsou vymezené na ZPF I. ani II. třídy ochrany.

e) Plochy jsou vymezené v přímé návaznosti na zastavěné území, v rozsahu stávajících malých individuálních zahrad. Režim těchto zahrad zůstane i do budoucna zachován, s tím rozdílem, že na zahradách bude nově možné umístit rekreační chaty o omezené plošné velikosti, aby dominantní funkce připadala stále na individuální produkční a rekreační zahrady. Vymezení ploch pro rekreační zahrady tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.

f) V rámci plochy se nenachází žádná účelová komunikace sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani žádná polní cesta.

g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF15 **Z 15** OH – hřbitovy

a) Obec nemá žádný platný územní plán. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Od té doby je obec Bělušice bez územního plánu.

V ÚP Bělušice zrušeném rozhodnutím Krajského soudu v Praze nebyla zastavitelná plocha Z 15 vymezená.

b) Plocha je nově navržena na základě aktuálního podnětu obce, a to pro obecní hřbitov, který v obci chybí. Zesnulí obyvatelé obce Bělušice jsou pohřbíváni na pohřebištích v okolních obcích, zejména v Týnci nad Labem.

V rámci zpracování nového ÚP Bělušice bylo prověřováno několik možností umístění obecního hřbitova. Obecně platí, že hřbitov má být umístěn sice v dobré dostupnosti pro obyvatele obce, ale z důvodu zachování piety pohřebiště v klidové poloze, pokud možno na okraji zástavby obce, na přechodu zástavby sídla do volné krajiny.

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny způsob využití plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

Hřbitov by měl být zároveň dobře dostupný pro automobilem i veřejnou dopravou. Hřbitov nemá být umístěn v nivě vodního toku kde je vyšší hladina spodní vody, stejně tak nemá být umístěn na podmáčené půdě. Plocha pro umístění hřbitova proto s ohledem na podmínky dopravní dostupnosti byla hledána ve vazbě a radiály silnic III/3222 a III/3279, na okraji zástavby sídla. Poloha při severním i při jižním okraji sídla byla vyloučena z důvodu bezprostřední blízkosti vodních toků, jejichž údolní nivy ostatně tvoří přirozené hranice růstu zástavby sídla Bělušice (resp. v případě jižního okraje sídla pak sídla Na dolejšku). Jako nejvhodnější pro umístění hřbitova se ukázal být západní okraj sídla Bělušice, ve vazbě na silnici III/3222.

Plocha je navržena ve vazbě na zastavěné území obce, při silnici III/3222. Zvolená poloha plochy zajišťuje její vynikající pěší dostupnost z obytného sídla Bělušice, zároveň je zvolena poloha na okraji sídla odpovídající charakteru tohoto typu zařízení, vyžadující klidnější prostředí zachovávající pietu pohřebiště. Plocha svým umístěním zároveň respektuje dosavadní historicky vzniklou urbanistickou koncepci obce spočívající v rozvoji sídla podél hlavních radiálních dopravních os.

Velikost plochy pro obecní hřbitov v Bělušicích je odvozená od doporučené hodnoty 3 – 4 m² areálu hřbitova na 1 obyvatele (Doutlík 1996, s. 159). Při současném počtu 305 obyvatel obce Bělušice (k 1. 1. 2019) by měl areál hřbitova mít velikost 915 až 1 220 m². Velikost hřbitova však musí zohlednit i případný nárůst počtu obyvatel, pro nějž jsou v novém ÚP Bělušice prostřednictvím vymezených ploch změn bydlení vytvořené územní podmínky. Při předpokládaném nárůstu počtu obyvatel Bělušic na 350 obyvatel by měl mít hřbitov minimální velikost 1 050 – 1 400 m². Kromě samotného areálu hřbitova je v ploše nutné počítat také s možností umístění parkoviště pro osobní automobily a s důstojným nástupním a rozptylovým předprostorem. Je vhodné vytvořit vymezením plochy i přiměřenou rozvojovou rezervu do budoucna. Proto je plocha pro obecní hřbitov v Bělušicích vymezená v rozsahu téměř 4 000 m².

Plocha je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující i navrhované sítě technické infrastruktury ze silnice III/3222.

- c) Plocha je vymezená celá na ZPF V. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezená na ZPF I. ani II. třídy ochrany.
- e) Plocha je vymezená v rozsahu okrajového cípu bloku orné půdy, vymezeného ze severu silnicí a ze západu polní cestou. Vymezení plochy pro hřbitov tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná účelová komunikace sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani žádná polní cesta.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF16 **Z 16** PV – veřejná prostranství

ZPF17 **Z 17** PV – veřejná prostranství

- a) Obec nemá žádný platný územní plán. Opatření obecní povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Od té doby je obec Bělušice bez územního plánu.

Plochy Z 16 a Z 17 jsou v novém ÚP Bělušice vymezené v rozsahu, který byl v ÚP Bělušice zrušeném rozhodnutím Krajského soudu v Praze vymezený jako zastavitelná plocha pro bydlení Z 10. S nezemědělským využitím ploch Z 16 a Z 17 (byť pro jiný způsob využití) vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, v rámci projednání zrušeného ÚP Bělušice svým stanoviskem č.j. 086487/2011/KUSK ze dne 25. 5. 2011 **souhlas**, který potvrdil sdělením č.j. 175067/2011/KUSK ze dne 23. 9. 2011.

- b) Plochy Z 16 a Z 17 jsou vymezené pro nové veřejně přístupné pěší a cyklistické průchody v souvislosti s vymezením zastavitelných ploch pro rekreační zahrady (ZR) Z 13 a Z 14. Důvodem vymezení ploch Z 16 a Z 17 je zajistit prostupnost zastavěným územím obce, konkrétně pak zpřístupnit pro chodce a cyklisty nivu bezejmenné levého přítoku Předveského potoka, která se řešením nového ÚP Bělušice stává krajinnou enklávou obklopenou ze všech stran zástavbou. Plocha Z 16 je dostatečně široká (4 m), aby mohla sloužit i pro přístup techniky sloužící pro údržbu nivy vodoteče, vodního toku i okolních porostů, resp. navrženého rybníka v ploše K 04.
- c) Plochy jsou vymezené celá na ZPF IV. třídy ochrany.
- d) Plochy nejsou vymezené na ZPF I. ani II. třídy ochrany.
- e) Plochy Z 16 a Z 17 jsou vymezené jakou součástí souvislé plochy zemědělské půdy navržené jako celek k nezemědělskému využití (zastavitelné plochy zahrad rekreačních Z 13 a Z 14, zastavitelná plocha bydlení Z 10 a zastavitelná plocha technické infrastruktury Z 12). Vymezením ploch pro pěší/cyklistické průchody proto nedojde k negativnímu ovlivnění organizace ZPF ani hydrologických ani odtokových poměrů.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná účelová komunikace sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani žádná polní cesta.

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny způsob využití plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

- g) Plochy jsou vymezené pro liniové stavby cest pro pěší a cyklisty jako součást souvislé plochy zemědělské půdy navržené jako celek k nezemědělskému využití (zastavitelné plochy zahrad rekreačních Z 13 a Z 14, zastavitelná plocha bydlení Z 10 a zastavitelná plocha technické infrastruktury Z 12). Vymezení ploch tak nijak neovlivní hospodaření na ZPF.

ZPF18**Z 18**

PV – veřejná prostranství

- a) Obec nemá žádný platný územní plán. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Od té doby je obec Bělušice bez územního plánu.
Plocha Z 18 je v novém ÚP Bělušice vymezená v rozsahu, který byl v ÚP Bělušice zrušeném rozhodnutím Krajského soudu v Praze vymezený jako zastavitelná plocha pro bydlení Z 09. S nezemědělským využitím plochy Z 18 (byť pro jiný způsob využití) vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, v rámci projednání zrušeného ÚP Bělušice svým stanoviskem č.j. 086487/2011/KUSK ze dne 25. 5. 2011 **souhlas**, který potvrdil sdělením č.j. 175067/2011/KUSK ze dne 23. 9. 2011.
- b) Plocha Z18 je stejně jako plochy Z 16 a Z 17 vymezená pro nový veřejně přístupný pěší a cyklistický průchod v souvislosti s vymezením zastavitelné plochy bydlení (BV) Z 09. Důvodem vymezení plochy Z 18 je zajistit prostupnost zastavěným územím obce, konkrétně pak zpřístupnit pro chodce a cyklisty nivu bezejmenné levého přítoku Předveského potoka, která se řešením nového ÚP Bělušice stává krajinnou enklávou obklopenou ze všech stran zástavbou, ve směru od silnice III/3279.
- c) Plocha je vymezená z větší části na ZPF IV. třídy ochrany, částečně pak zasahuje také na ZPF II. třídy ochrany.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství dle § 2 odst. 1 písm. k) bod 4 Stavebního zákona, resp. veřejné dopravní infrastruktury dle § 2 odst. 1 písm. k) bod 1 Stavebního zákona pro zlepšení prostupnosti zastavěného území sídla Bělušice pro pěší a cyklistický pohyb.
- e) Plocha Z 18 je vymezená v bezprostřední návaznosti na zastavěné území severního okraje sídla Na dolejšku. Vymezením plochy proto nedojde k negativnímu ovlivnění organizace ZPF ani hydrologických ani odtokových poměrů.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná účelová komunikace sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani žádná polní cesta.
- g) Plocha je vymezená pro liniovou stavbu cesty pro pěší a cyklisty v bezprostřední návaznosti na zastavěné území severního okraje sídla Na dolejšku. Vymezení plochy tak nijak neovlivní hospodaření na ZPF.

ZPF19**Z 19**

PV – veřejná prostranství

- a) Obec nemá žádný platný územní plán. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Od té doby je obec Bělušice bez územního plánu.
Plocha Z 19 nebyla v ÚP Bělušice zrušeném rozhodnutím Krajského soudu v Praze vymezená.
- b) Plochy Z 19 a P 19 jsou vymezeny pro rozšíření stávající polní cesty za účelem vybudování nové místní komunikace, která by měla zajistit dopravní obsluhu jižní části zastavitelné plochy Z 05. V současnosti se zde nachází pouze úzká vyježděná polní cesta, pro zajištění dopravní obsluhy obytného území je však nutné komunikaci rozšířit tak, aby odpovídala požadavkům na dopravní napojení obytných ploch daným právními předpisy. Dle § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., musí být nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je obousměrná pozemní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů, 8 m. Plochy P 19 a Z 19 umožňují rozšíření veřejného prostranství právě na požadovanou šířku minimálně 8 m.
- c) Plocha je vymezená celá na ZPF V. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezená na ZPF I. ani II. třídy ochrany.
- e) Plocha Z 19 je vymezená přímo podél stávající polní cesty, protože je navržena pro její rozšíření na parametry místní obslužné komunikace. Vymezením plochy proto nedojde k negativnímu ovlivnění organizace ZPF ani hydrologických ani odtokových poměrů.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná účelová komunikace sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani žádná polní cesta. Plocha je vymezená v souběhu se stávající polní cestou, neboť je vymezená pro rozšíření této stávající cesty na parametry místní obslužné komunikace určené pro obsluhu zastavitelné plochy bydlení Z 05.
- g) Plocha je vymezená pro rozšíření stávající liniové dopravní stavby, konkrétně pro rozšíření stávající polní cesty na parametry místní obslužné komunikace určené pro obsluhu zastavitelné plochy bydlení Z 05. Vymezení plochy tak nijak neovlivní hospodaření na ZPF.

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny způsob využití plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

ZPF20 K 04 W – plochy vodní a vodohospodářské

- a) Obec nemá žádný platný územní plán. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Od té doby je obec Bělušice bez územního plánu.
Plocha K 04 nebyla v ÚP Bělušice zrušeném rozhodnutím Krajského soudu v Praze vymezená.
- b) Plocha je vymezena na základě konkrétního podnětu majitele pozemku, na základě projektové dokumentace *Novostavba retenční nádrže v k.ú. Bělušice. Dokumentace pro územní řízení a stavební povolení. ALCEDO, projektování vodohospodářských a pozemních staveb, květen 2014.*
Záměr žadatele na vybudování rybníka byl vyhodnocen z pohledu urbanistického jako akceptovatelný. Obecně mají vodní plochy s břehovými porosty pozitivní vliv nejen na potřebnou akumulaci srážkových vod, ale také na biodiverzitu a ekologickou stabilitu území. Bude především záležitostí navazujících správních řízení, aby bylo naprojektováno takové řešení rybníka, které neohrozí už nyní velmi snížený stav podzemních vod v obci související s nedostatkem vody v individuálních studních.
- c) Plocha je vymezená převážně na ZPF II: třídy ochrany, okrajově pak na ZPF IV. a V: třídy ochrany.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zvýšení retenční schopnosti v území a zajištění akumulace srážkových vod na území obce Bělušice, jejíž území dlouhodobě trpí suchem v důsledku celkově podprůměrných srážkových úhrnů.
- e) Plocha je vymezená v rozsahu celých pozemků zahrad, jejichž přeměna na rybník bude znamenat vynětí uceleného bloku zemědělské půdy navazujícího na zastavěné území, bez jakýchkoli zbytkových neobhospodařovatelných enkláv zemědělské půdy. Vymezení plochy proto nijak nenaruší organizaci ZPF. Navrhované využití plochy pro vodní plochy (rybník) přispěje ke zvýšení retenční schopnosti a kapacity území, k zadržení vody v povodí Předveského a bude mít tak pozitivní vliv na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná účelová komunikace sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani žádná polní cesta.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF21 Z 20 VZ – výroba a skladování / zemědělská výroba

- a) Obec nemá žádný platný územní plán. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Od té doby je obec Bělušice bez územního plánu.
Plocha Z 20 byla v ÚP Bělušice zrušeném rozhodnutím Krajského soudu v Praze vymezená jako zastavitelná, avšak pro bydlení venkovské.
- b) Plocha Z 20 je vymezená na základě námítky vlastníka pozemku uplatněné v rámci veřejného projednání ÚP Bělušice. Vlastník pozemku předložil platné *Společné povolení na stavbu haly pro zemědělskou prvovýrobu v Bělušicích na pozemku parc. č. 1060 v k.ú. Bělušice u Kolína, vydané Městským úřadem Týnec nad Labem, odborem územního a stavebního řízení, č.j. TYNL-3096/2018/Kr/Pov.* Nový Územní plán Bělušice tedy v rozsahu pozemku parc. č. 1060 vymezuje v souladu s výše uvedeným společným povolením zastavitelnou plochu Z 20, čímž de facto potvrzuje skutečný první stav v území. Zastavitelná plocha Z 20 přímo navazuje na existující zemědělský výrobní areál stejného vlastníka a vyplňuje a aronduje niku v zastavěném území. Urbanisticky se tedy jedná o zcela akceptovatelný záměr.
- c) Plocha je vymezena v celém svém rozsahu na ZPF IV. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezená na ZPF I. ani II. třídy ochrany.
- e) Plocha je vymezena v urbanistické proluce, ze tří stran obklopené zastavěným územím a stabilizovanou obytnou zástavbou. Využitím plochy k zastavění dojde k využití ucelené niky bloku orné půdy, zaklíněné právě mezi obytnou zástavbou a místní komunikací a dojde tak k zarovnání zastavěného území, které přispěje k větší kompaktnosti sídla. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná účelová komunikace sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani žádná polní cesta.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

1.1.5. Odůvodnění záborů ZPF koridory změn

Odůvodnění předpokládaných záborů ZPF koridory změn je provedeno shodně jako odůvodnění jednotlivých dílčích záborů ZPF plochami změn se zábořem ZPF a s vyhodnocením záborů ZPF v následující struktuře:

- a) Vymezení plochy v platné územně plánovací dokumentaci, včetně specifikace, zda je v platné územně plánovací dokumentaci předmětná plocha vymezena pro stejné využití (§ 4 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)

- b) Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější (§ 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. i) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- c) Kvalita půdy představující zábor předmětnou plochou (§ 4 odst. 1 bod b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- d) V případě záboru ZPF I. anebo II. třídy ochrany specifikace veřejného zájmu nadřazeného veřejnému zájmu na ochranu ZPF (§ 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- e) Odůvodnění vlivu na organizaci ZPF a na hydrologické a odtokové poměry v území (§ 4 odst. 1 bod c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- f) Odůvodnění vlivu na síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítí polních cest (§ 4 odst. 1 bod c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. h) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- g) U směrových a liniových staveb odůvodnění vlivu na obhospodařování ZPF (§ 4 odst. 1 bod e) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF).

č. lokality záboru ZPF ozn. koridoru změny způsob využití koridoru

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

KZ01 **X 01** TI.k – koridor technické infrastruktury

- a) Obec nemá žádný platný územní plán. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Od té doby je obec Bělušice bez územního plánu.
Koridor X 01 nebyl v ÚP Bělušice zrušením rozhodnutím Krajského soudu v Praze vymezený.
- b) Koridor je vymezen pro umístění vedení příváděcího vodovodního řadu veřejného vodovodu ze sídla Konárovice – Jelen. Příváděcí vodovodní řad je součástí záměru obecního vodovodu, který v současnosti v obci zcela chybí a obyvatelé obce tak čelí dlouhodobým problémům s nedostatkem vody v individuálních studních. Studii k tomuto investičnímu záměru si nechala obec Bělušice zpracovat v květnu 2019 (*Skupinový vodovod Konárovice – Jelen – Bělušice. Investiční záměr. Vodohospodářsko-inženýrské služby VIS Hradec Králové, spol. s r. o. 05/2019*). Tato studie navrhla řešení vodovodu spočívajícího ve vybudování příváděcího vodovodního řadu ze sídla Konárovice – Jelen, který do zastavěného území obce Bělušice zaústí v ploše Z 12, vymezené pro automatickou tlakovou stanici vodovodu. ATS v této ploše zajistí tlak v navazujících rozvodných vodovodních řadech, které budou umístěny v uliční síti obce. Do sídla Konárovice – Jelen se předpokládá přivedení vody příváděčem od vodojemu Konárovice.
- c) Koridor je vymezený výhradně na ZPF V. třídy ochrany. **Trvalý zábor ZPF v rámci koridoru vyvolají pouze revizní šachty vodovodního řadu, rozmístěné ve vzájemných rozestupech cca 250 m.** Výkop pro uložení vodovodního řadu do země bude mimo revizní šachty zcela zasypan a bude na něm obnovena obdělávatelná vrstva ornice. **Předpokládaný trvalý zábor ZPF je proto zcela zanedbatelný.**
- d) Koridor není vymezený na ZPF I. ani II. třídy ochrany.
- e) Koridor je vymezený pro podzemní vedení vodovodu. Vymezení koridoru proto nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci lesa je koridor vymezený v ose stávající lesní cesty. Koridor je však vymezený pro podzemní vedení vodovodu a lesní cesta proto po realizaci vodovodu a jeho uložení pod cestu, zůstane funkčně zachována.
- g) Koridor je vymezený pro podzemní vedení vodovodu. Vymezení koridoru proto nemá žádný negativní vliv na obhospodařování ZPF.

1.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky k plnění funkcí lesa

1.2.1. Metoda vyhodnocení

Z hlediska záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) jsou vyhodnoceny všechny plochy změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině) a všechny koridory změn.

V ÚP Bělušice není žádná plocha změny vymezená na PUPFL. Do PUPFL zasahuje jeden koridor změny: X 01.

Zdrojem pro identifikaci záboru PUPFL a určení kultur jednotlivých pozemků a kategorií lesa byly údaje uvedené v katastrální mapě od ČÚZK, stav k 31. 7. 2019, nikoli údaje o lesích uvedené v datech ÚAP SO ORP Kolín poskytnuté ÚHUL, které nekorelují s vymezením pozemků lesa dle katastru nemovitostí.

Vymezení ploch záboru PUPFL, resp. zobrazení ploch změn a koridorů změn zasahujících do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je zobrazeno v grafické příloze Odůvodnění Územního plánu Bělušice ve výkrese II.3. *Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.*

I.2.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na PUPFL

Všechny plochy změn vymezené v ÚP Bělušice jsou s ohledem na jejich vztah k PUPFL rozděleny do následujících skupin ploch:

Plochy změn se zábořem PUPFL

- plochy změn se zábořem PUPFL s předpokladem odnětí PUPFL
nejsou vymezeny
- plochy změn se zábořem PUPFL s předpokladem omezení PUPFL
nejsou vymezeny

Plochy změn bez záboru PUPFL

Všechny plochy změn vymezené v ÚP Bělušice.

Plochy změn zasahující do vzdálenosti 50 m od okraje lesa

Do vzdálenosti 50 m od okraje lesa v rámci řešení ÚP Bělušice zasahují tyto plochy změn:

- zastavitelné plochy a plochy přestavby
Z 05, Z 10, Z 12, Z 15, Z 19

Všechny zásahy zastavitelných ploch a ploch přestavby do vzdálenosti 50 m od okraje lesa jsou podrobně odůvodněny v kapitole I.2.3 *Odůvodnění záborů PUPFL* tohoto Odůvodnění Územního plánu Bělušice.

- plochy změn v krajině
nejsou vymezeny

I.2.3. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridorů změn na PUPFL

V souladu s Metodickým pokynem jsou vyhodnoceny koridory změn s ohledem na jejich vztah k PUPFL a jsou zobrazené ve výkrese II.3 *Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.*

Předpokládané důsledky na PUPFL jsou vyhodnoceny pro jediný **koridor změny X 01** (koridor pro umístění přiváděcího vodovodního řádu ze sídla Konárovice – Jelen) vymezený v ÚP Bělušice, přičemž tento koridor vykazuje předpokládaný zábor PUPFL.

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridorů změn na PUPFL

X 01: koridor pro umístění přiváděcího vodovodního řádu ze sídla Konárovice – Jelen

Základní informace o koridoru	
číslo lokality záboru PUPFL	KL01
označení koridoru	X 01
navržené využití koridoru	TI.k – koridor technické infrastruktury
účel využití koridoru	přiváděcí vodovodní řad ze sídla Konárovice – Jelen do sídla Bělušice
celková plocha koridoru [ha]	2,5676
šířka koridoru [m]	20
délka osy koridoru [m]	1 626
dotčená katastrální území	Bělušice

Předpokládaný zábor PUPFL celým koridorem (čistě informativní charakter)

<i>plocha koridoru bez záboru PUPFL [ha]</i>	1,6761
<i>plocha koridoru se zábořem PUPFL [ha]</i>	0,8915 (100 %)
<i>z toho zábor lesa hospodářského [ha]</i>	0,8915 (100 %)
<i>z toho zábor lesa ochranného [ha]</i>	0,000 (0 %)
<i>z toho zábor lesa zvláštního určení [ha]</i>	0,000 (0 %)

Předpokládaný trvalý zábor PUPFL pro liniovou stavbu technické infrastruktury

(za předpokladu, že trvalý zábor PUPFL v případě přiváděcího vodovodního řadu uloženého v nezámrné hloubce pod zemským povrchem vyvolá potřeba průseku lesem v šířce cca 10 m jednak pro provedení výkopu pro bezpečné uložení vodovodního řadu do nezámrné hloubky a jednak pro ochránění vodovodního řadu před narušením kořenovým systémem okolních stromů).

<i>předpokládaná reálná šířka záboru PUPFL z důvodu provedení výkopu v šířce 10 m [m]</i>	10 = 50 % plochy koridoru
<i>podíl záboru PUPFL pro výkop pro uložení vodovodního řadu z celkového předpokládaného záboru PUPFL celým koridorem X 01</i>	0,5
<i>předpokládaná reálná plocha trvalého záboru PUPFL pro výkop pro uložení vodovodního řadu</i>	0,4458 (100 %)
<i>z toho zábor lesa hospodářského [ha]</i>	0,4458 (100 %)
<i>z toho zábor lesa ochranného [ha]</i>	0,000 (0 %)
<i>z toho zábor lesa zvláštního určení [ha]</i>	0,000 (0 %)

Informace o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně před erozní činností vody

informace o existenci závlah	ne
informace o existenci odvodnění	ne
informace o existenci staveb k ochraně před erozní činností vody	ne

Informace o případném vymezení plochy v platné ÚPD

vymezení plochy v platné ÚPD	ne
------------------------------	----

1.2.4. Odůvodnění předpokládaných záborů PUPFL**1.2.4.1 Odůvodnění předpokládaných záborů PUPFL plochami změn**

Žádné plochy změn nejsou v ÚP Bělušice vymezené na PUPFL.

1.2.4.2 Odůvodnění zásahů zastavitelných ploch a ploch přestavby do vzdálenosti 50 m od okraje lesa

<i>ozn. plochy</i>	<i>způsob využití plochy</i>
<i>odůvodnění vymezení plochy ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa</i>	

Z 05 BV – bydlení / v rodinných domech / venkovské

Obec nemá žádný platný územní plán. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Od té doby je obec Bělušice bez územního plánu.

Plocha Z 05 je vymezená ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití, jako v ÚP Bělušice zrušeném rozhodnutím Krajského soudu v Praze. S vymezením plochy Z 05 v rámci vzdálenosti 50 m od okraje lesa vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, v rámci projednání zrušeného ÚP Bělušice svým stanoviskem č.j. 086487/2011/KUSK ze dne 25. 5. 2011 **souhlas**, který potvrdil sdělením č.j. 175067/2011/KUSK ze dne 23. 9. 2011.

Plocha Z 05 je vymezená v návaznosti na jádro a těžiště sídla Bělušice, kde již v minulosti proběhlo větvení historické uliční sítě a podél nově doplněných ulic byla realizovaná nová obytná výstavba. V současnosti tak plocha umožňuje obestavění stávající ulice na pozemku č. parc. 981/81 a z druhé strany může výstavba v ploše postupovat

ozn. plochy způsob využití plochy

odůvodnění vymezení plochy ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa

z komunikace na pozemku č. parc. 2037/3, která je navržena na rozšíření na šířkové parametry odpovídající obousměrné místní obslužné komunikaci nebo komunikaci se smíšeným provozem (plochy změn veřejných prostranství P 19 a Z 19). Výstavbou v ploše Z 05 dojde k posílení obytné funkce centra obce a k rozvoji bydlení v bezprostřední vazbě na jádro obce, v optimální dostupnosti sportovního areálu a autobusové zastávky.

„Obalování“ jádra obce novou zástavbou je obecně velmi příznivý a žádoucí trend rozvoje obcí, který zachovává kompaktnost, koncentričnost, a tedy soudržnost zástavby jádra obce a vytváří podmínky pro zajištění optimální pěší dostupnosti vybavenosti koncentrované zpravidla právě v jádru obce ze všech ploch bydlení v okolí jádra.

Plocha je ze své severní části bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující i navrhované síť technické infrastruktury z přílehlé místní komunikace. Z jižní části je možné zajistit obsluhu plochy z komunikace na pozemku č. parc. 2037/3, která je navržena na rozšíření na šířkové parametry odpovídající obousměrné místní obslužné komunikaci nebo komunikaci se smíšeným provozem (plochy změn veřejných prostranství P 19 a Z 19).

Vzdálenost 50 m od okraje lesa zasahuje pouze do severozápadního okraje plochy, využití plochy pro stanovený účel tak není blízkým lesem nijak omezeno a ani využití plochy nijak neohroží blízký les. Převážná část plochy, přiléhající navíc k přístupovým komunikacím, je vymezená mimo vzdálenost 50 m od okraje lesa a výstavba nadzemních staveb zde není z hlediska ochrany lesa nijak omezena.

Z 10 BV – bydlení / v rodinných domech / venkovské

Obec nemá žádný platný územní plán. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Od té doby je obec Bělušice bez územního plánu.

Plocha Z 10 je v novém ÚP Bělušice vymezená v rozsahu, který byl pro shodný způsob využití vymezen i v ÚP Bělušice zrušeném rozhodnutím Krajského soudu v Praze. S nezemědělským využitím plochy Z 10 vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, v rámci projednání zrušeného ÚP Bělušice svým stanoviskem č.j. 086487/2011/KUSK ze dne 25. 5. 2011 **souhlas**, který potvrdil sdělením č.j. 175067/2011/KUSK ze dne 23. 9. 2011.

Plocha Z 10 je vymezená na konci zástavby podél silnice III/3222. Severní strana silnice je kompletně obestavená až k hranici lesa, zástavba podél jižní strany silnice je ukončená dřívě, zástavba podél silnice III/3222 je tak na západním okraji pouze jednostranná. Vymezení zastavitelné plochy bydlení Z 10 umožňuje dokončení oboustranného obestavení silnice III/3222 na západním okraji obce, a tedy souměrné ukončení zástavby po obou stranách silnice.

Plocha je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující i navrhované síť technické infrastruktury z přílehlé silnice III/3222.

Vzdálenost 50 m od okraje lesa zasahuje pouze do severozápadního okraje plochy. Jedná se však o tu část plochy Z 10, která přiléhá k silnici III/3222 a která je nevhodnější pro umístění hlavní stavby rodinného domu. Předpokládá se však, že hlavní stavba rodinného domu by nebyla umístěna blíže než cca 20 až 25 m od okraje lesa, obdobně, jako stavba rodinného domu (chalupy) na sousedním pozemku.

Z 12 TI – technická infrastruktura / inženýrské sítě

Obec nemá žádný platný územní plán. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Od té doby je obec Bělušice bez územního plánu.

V ÚP Bělušice zrušeném rozhodnutím Krajského soudu v Praze byla v rozsahu předmětné plochy Z 12 vymezená zastavitelná plocha pro bydlení. Nový ÚP Bělušice vymezuje předmětnou zastavitelnou plochu pro jiný způsob využití, namísto pro bydlení jí vymezuje pro technickou infrastrukturu. S nezemědělským využitím plochy Z 12 (byť pro jiný způsob využití) vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, v rámci projednání zrušeného ÚP Bělušice svým stanoviskem č.j. 086487/2011/KUSK ze dne 25. 5. 2011 **souhlas**, který potvrdil sdělením č.j. 175067/2011/KUSK ze dne 23. 9. 2011.

Plocha je vymezená pro umístění automatické tlakové stanice (ATS) veřejného vodovodu. Ta je součástí záměru obecního vodovodu, který v současnosti v obci zcela chybí a obyvatelé obce tak čelí dlouhodobým problémům s nedostatkem vody v individuálních studních. Studii k tomuto investičnímu záměru si nechala obec Bělušice zpracovat v květnu 2019 (Skupinový vodovod Konárovice – Jelen – Bělušice. Investiční záměr. Vodohospodářsko-inženýrské služby VIS Hradec Králové, spol. s r. o. 05/2019). Tato studie navrhla řešení vodovodu spočívajícího ve vybudování příváděcího vodovodního řádu ze sídla Konárovice – Jelen, který do zastavěného území obce Bělušice zaústí právě v ploše Z 12. ATS v této ploše zajistí tlak v navazujících rozvodných vodovodních řadech, které budou umístěny v uliční síti obce.

ozn. plochy způsob využití plochy**odůvodnění vymezení plochy ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa**

Provoz ATS není spojen s žádnou zátěží překračující hranice plochy (hluk, zápach, vibrace), bylo tak možné jí vymezit v těsné návaznosti na zastavitelnou plochu pro bydlení Z 10.

Plocha je dopravně dostupná ze silnice III/3222 a z této silnice i napojitelná na elektrickou síť.

Plocha Z 12 je celá vymezená při vnějším okraji vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Plocha je vymezená výhradně pro umístění technologického zařízení vodovodní sítě, konkrétně atmosférické čerpací stanice (ATS) veřejného vodovodu, bez pobytu a přítomnosti osob (s výjimkou občasných revizních a servisních prohlídek zařízení). Vymezení plochy ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa tedy negeneruje žádné přímé riziko pro blízký les a ani využití a provoz plochy není blízkým lesem vůbec nijak ohrožen či omezen.

Z 15 OH – hřbitov

Obec nemá žádný platný územní plán. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Od té doby je obec Bělušice bez územního plánu.

V ÚP Bělušice zrušeném rozhodnutím Krajského soudu v Praze nebyla zastavitelná plocha Z 15 vymezená.

Plocha je nově navržena na základě aktuálního podnětu obce, a to pro obecní hřbitov, který v obci chybí. Zesnulí obyvatelé obce Bělušice jsou pohřbíváni na pohřebištích v okolních obcích, zejména v Týnci nad Labem.

V rámci zpracování nového ÚP Bělušice bylo prověřováno několik možností umístění obecního hřbitova. Obecně platí, že hřbitov má být umístěn sice v dobré dostupnosti pro obyvatele obce, ale z důvodu zachování piety pohřebiště v klidové poloze, pokud možno na okraji zástavby obce, na přechodu zástavby sídla do volné krajiny. Hřbitov by měl být zároveň dobře dostupný pro automobilem i veřejnou dopravou. Hřbitov nemá být umístěn v nivě vodního toku kde je vyšší hladina spodní vody, stejně tak nemá být umístěn na podmáčené půdě. Plocha pro umístění hřbitova proto s ohledem na podmínky dopravní dostupnosti byla hledána ve vazbě a radiály silnic III/3222 a III/3279, na okraji zástavby sídla. Poloha při severním i při jižním okraji sídla byla vyloučena z důvodu bezprostřední blízkosti vodních toků, jejichž údolní nivy ostatně tvoří přirozené hranice růstu zástavby sídla Bělušice (resp. v případě jižního okraje sídla pak sídla Na dolejšku). Jako nejvhodnější pro umístění hřbitova se ukázal být západní okraj sídla Bělušice, ve vazbě na silnici III/3222.

Plocha je navržena ve vazbě na zastavěné území obce, při silnici III/3222. Zvolená poloha plochy zajišťuje její vynikající pěší dostupnost z obytného sídla Bělušice, zároveň je zvolena poloha na okraji sídla odpovídající charakteru tohoto typu zařízení, vyžadující klidnější prostředí zachovávající pietu pohřebiště. Plocha svým umístěním zároveň respektuje dosavadní historicky vzniklou urbanistickou koncepci obce spočívající v rozvoji sídla podél hlavních radiálních dopravních os.

Velikost plochy pro obecní hřbitov v Bělušicích je odvozená od doporučené hodnoty 3 – 4 m² areálu hřbitova na 1 obyvatele (Doutlík 1996, s. 159). Při současném počtu 305 obyvatel obce Bělušice (k 1. 1. 2019) by měl areál hřbitova mít velikost 915 až 1 220 m². Velikost hřbitova však musí zohlednit i případný nárůst počtu obyvatel, pro nějž jsou v novém ÚP Bělušice prostřednictvím vymezených ploch změn bydlení vytvořené územní podmínky. Při předpokládaném nárůstu počtu obyvatel Bělušic na 350 obyvatel by měl mít hřbitov minimální velikost 1 050 – 1 400 m². Kromě samotného areálu hřbitova je v ploše nutné počítat také s možností umístění parkoviště pro osobní automobily a s důstojným nástupním a rozptylovým předprostorem. Je vhodné vytvořit vymezením plochy i přiměřenou rozvojovou rezervu do budoucna. Proto je plocha pro obecní hřbitov v Bělušicích vymezená v rozsahu téměř 4 000 m².

Plocha je bez nutnosti vyvolaných investic přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující i navrhované sítě technické infrastruktury ze silnice III/3222.

Vzdálenost 50 m od okraje lesa zasahuje pouze do severozápadního okraje plochy, využití plochy pro stanovený účel tak není blízkým lesem nijak omezeno a ani využití plochy nijak neohroží blízký les. Převážná část plochy je vymezená mimo vzdálenost 50 m od okraje lesa a výstavba nadzemních staveb ani užívání areálu hřbitova zde nejsou z hlediska ochrany lesa nijak omezeny.

Z 19 PV – veřejná prostranství

Obec nemá žádný platný územní plán. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Od té doby je obec Bělušice bez územního plánu.

Plocha Z 19 nebyla v ÚP Bělušice zrušeném rozhodnutím Krajského soudu v Praze vymezená.

Plochy Z 19 a P 19 jsou vymezeny pro rozšíření stávající polní cesty za účelem vybudování nové místní komunikace, která by měla zajistit dopravní obsluhu jižní části zastavitelné plochy Z 05. V současnosti se zde nachází pouze úzká vyježděná polní cesta, pro zajištění dopravní obsluhy obytného území je však nutné komunikaci rozšířit tak, aby odpovídala požadavkům na dopravní napojení obytných ploch daným právními předpisy. Dle § 22 odst. 2 vyhlášky č.

ozn. plochy způsob využití plochy

odůvodnění vymezení plochy ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa

501/2006 Sb., musí být nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je obousměrná pozemní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů, 8 m. Plochy P 19 a Z 19 umožňují rozšíření veřejného prostranství právě na požadovanou šířku minimálně 8 m.

Využití místní komunikace (ulice) nepředstavuje žádné riziko pro blízký les. Blízký les zároveň nepředstavuje žádné riziko pro využití navržené místní komunikace (ulice).

1.2.4.3 Odůvodnění předpokládaných záborů PUPFL koridory změn

č. lokality záboru PUPFL ozn. koridoru způsob využití koridoru

odůvodnění předpokládaných záborů PUPFL

KL01

X 01

TI.k – koridor technické infrastruktury

Obec nemá žádný platný územní plán. Opatření obecné povahy č. 1/2012, kterým byl vydán Územní plán Bělušic, bylo kompletně zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015. Od té doby je obec Bělušice bez územního plánu.

Koridor X 01 nebyl v ÚP Bělušice zrušením rozhodnutím Krajského soudu v Praze vymezený.

Koridor je vymezen pro umístění vedení příváděcího vodovodního řadu veřejného vodovodu ze sídla Konárovice – Jelen. Příváděcí vodovodní řad je součástí záměru obecního vodovodu, který v současnosti v obci zcela chybí a obyvatelé obce tak čelí dlouhodobým problémům s nedostatkem vody v individuálních studních. Studii k tomuto investičnímu záměru si nechala obec Bělušice zpracovat v květnu 2019 (*Skupinový vodovod Konárovice – Jelen – Bělušice. Investiční záměr. Vodohospodářsko-inženýrské služby VIS Hradec Králové, spol. s r. o. 05/2019*). Tato studie navrhla řešení vodovodu spočívajícího ve vybudování příváděcího vodovodního řadu ze sídla Konárovice – Jelen, který do zastavěného území obce Bělušice zaústí v ploše Z 12, vymezené pro automatickou tlakovou stanici vodovodu. ATS v této ploše zajistí tlak v navazujících rozvodných vodovodních řadech, které budou umístěny v uliční síti obce. Do sídla Konárovice – Jelen se předpokládá přivedení vody příváděčem od vodojemu Konárovice.

Koridor X 01 zasahuje do PUPFL pouze svými okraji, v průchodu lesem je osa koridoru totiž vymezená v ose stávající lesní cesty a předpokládá se proto, že i vodovodní řad bude do země uložen v ose této lesní cesty. Nutný zábor PUPFL, a to jen okrajově, by tak mohlo vyvolat provedení dostatečně širokého výkopu pro uložení vodovodního řadu do nezamrzlé hloubky pod zem, resp. nutnost ochrany uloženého vodovodního potrubí před narušením kořenovým systémem okolních stromů.

J. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

J.1. Přezkoumání souladu Územního plánu Bělušice s Politikou územního rozvoje ČR

Tato kapitola bude doplněna pořizovatelem ÚP Bělušice po opakovaném veřejném projednání návrhu ÚP Bělušice.

J.2. Přezkoumání souladu Územního plánu Bělušice s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR Středočeského kraje)

Tato kapitola bude doplněna pořizovatelem ÚP Bělušice po opakovaném veřejném projednání návrhu ÚP Bělušice.

J.3. Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování (dle § 18 a § 19 Stavebního zákona), zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Tato kapitola bude doplněna pořizovatelem ÚP Bělušice po opakovaném veřejném projednání návrhu ÚP Bělušice.

J.4. Přezkoumání souladu s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Tato kapitola bude doplněna pořizovatelem ÚP Bělušice po opakovaném veřejném projednání návrhu ÚP Bělušice.

J.5. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Tato kapitola bude doplněna pořizovatelem ÚP Bělušice po opakovaném veřejném projednání návrhu ÚP Bělušice.

K. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

Tato kapitola bude doplněna pořizovatelem ÚP Bělušice po opakovaném veřejném projednání návrhu ÚP Bělušice.

L. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

L.1. Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci společného jednání ve smyslu § 50 odst. 3 Stavebního zákona

Tato kapitola bude doplněna pořizovatelem ÚP Bělušice po opakovaném veřejném projednání návrhu ÚP Bělušice.

L.2. Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání ve smyslu § 52 odst. 3 Stavebního zákona

Tato kapitola bude doplněna pořizovatelem ÚP Bělušice po opakovaném veřejném projednání návrhu ÚP Bělušice.

M. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ATS	automatická tlaková stanice
BJ	bytová jednotka
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
č. j.	číslo jednací
ČKA	Česká komora architektů
ČOV	čistírna odpadních vod
č.p.	číslo popisné
č. parc.	číslo parcelní
ČR	Česká republika
ČSN	česká státní norma
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
DI	dopravní infrastruktura
DN	vnitřní průměr potrubí
EIA	Environmental Impact Assessment (vyhodnocení vlivů na životní prostředí)
EO	ekvivalentní obyvatel
EU	Evropská unie
EVL	evropsky významná lokalita (soustava Natura 2000)
KES	koeficient ekologické stability
KN	katastr nemovitostí
k.ú.	katastrální území
kV	kilovolt
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
LC	lokální biocentrum
LK	lokální biokoridor
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
MŠ	mateřská škola
MŽP ČR	Ministerstvo životního prostředí České republiky
NN	nízké napětí
NP	nadzemní podlaží
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
OV	občanské vybavení
P	podkroví
PR SČK	Program rozvoje Středočeského kraje
PRVK	Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje
PRVKÚK	Plán rozvoje vodovodů a kanalizací územního obvodu kraje
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RD	rodinný dům / rodinné domy
ŘSD ČR	Ředitelství silnic a dálnic ČR
SČK	Středočeský kraj
SEA	Strategic Environmental Assessment (posouzení vlivů na životní prostředí)
SLDB	sčítání lidu, domů a bytů

SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
TI	technická infrastruktura
TR	transformovna
TTP	trvalý travní porost
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO	územní plán obce
ÚPSÚ	územní plán sídelního útvaru
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚÚR	Ústav územního rozvoje
VDB ČSÚ	Veřejná databáze Český statistický úřad
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
VTL	vysokotlak
VVN	velmi vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZŠ	základní škola
ZÚR	zásady územního rozvoje
ZÚR SČK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

N. SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ

Právní předpisy

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění
 Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění
 Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění
 Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění
 Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění
 Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění
 Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění
 Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění
 Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění
 Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění
 Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění
 Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, v platném znění
 Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění
 Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění
 Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění
 Vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění
 Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění
 Vyhláška MŽP ČR č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění
 Vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, v platném znění
 Vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provedení úkolů ochrany obyvatelstva, v platném znění
 Usnesení vlády ze dne 14. 7. 1999 č. 717 o aktualizaci Koncepce státní politiky cestovního ruchu v ČR
 Vyhláška č. 271/2019 Sb. ze dne 24. 10. 2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu

ČSN

ČSN 73 6101 Projektování silnic a dálnic
 ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na silničních komunikacích
 ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací
 ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení
 ČSN 73 4301 – Obytné budovy

Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3 (09/2009, Aktualizace č. 1: 4/2015, Aktualizace č. 2: 9/2019, Aktualizace č. 3: 9/2019)

Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (AURS, spol. s r.o., Praha, 11/2011)
 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (Ing. arch. Vlasta Poláčková, UP24, Praha, 09/2016)
 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, úplné znění po 2. aktualizaci (Ing. arch. Vlasta Poláčková, UP24, Praha, 06/2018)

Územní plány

Územní plán Bělušice, vydaný dne 6. 2. 2012 a zrušený rozhodnutím Krajského soudu v Praze č. j. 50A 2/2015 – 32 ze dne 3. 4. 2015

Územní plán obce Býchory

Změna č. 1 Územního plánu obce Býchory

Změna č. 2 Územního plánu obce Býchory

Změna č. 3 Územního plánu obce Býchory

Změna č. 4 Územního plánu obce Býchory

Územní plán Konárovice

Územní plán Krakovany

Územní plán Týnec nad Labem

Změna č. 1 Územního plánu Týnec nad Labem

Změna č. 2 Územního plánu Týnec nad Labem

Úplné znění Územního plánu Týnec nad Labem po vydání Změny č. 1 a Změny č. 2

Územně analytické podklady

ÚAP Středočeského kraje – 4. aktualizace 2017 (Ing. arch. Vlasta Poláčková, Hydrossoft Veleslavín, s. r. o., 6/2017)

ÚAP SO ORP Kolín 2016 (Ing. arch. Pavel Krolák, 11/2016)

Strategie / koncepce / programy Středočeského kraje

Program rozvoje územního obvodu Středočeského kraje 2014–2020 (Středočeský kraj, Praha, 2015)

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje

Studie / koncepce / projekty – technická infrastruktura

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje. (Středočeský kraj, 2004) Online: www.kr-stredocesky.cz/web/20994/42

Kanalizace a ČOV Bělušice. Investiční záměr. Vodohospodářsko-inženýrské služby VIS Hradec Králové, spol. s r. o. 06/2019.

Skupinový vodovod Konárovice – Jelen – Bělušice. Investiční záměr. Vodohospodářsko-inženýrské služby VIS Hradec Králové, spol. s r. o. 05/2019.

Novostavba retenční nádrže v k.ú. Bělušice. Dokumentace pro územní řízení a stavební povolení. ALCEDO, projektování vodohospodářských a pozemních staveb, květen 2014

Studie / koncepce / plány péče / generely – ochrana přírody a krajiny / ÚSES

Evropská úmluva o krajíně

Voda v krajině – Strategie ochrany před negativními dopady povodní a erozními jevy přírodě blízkými opatřeními v České republice (MŽP ČR, 2015), dostupné z www.vodavkrajine.cz

Generel ÚSES ORP okresu Kolín (Ing. Miroslav Kubový, 1992)

Studie / koncepce – ochrana životního prostředí

Program zlepšování kvality ovzduší. Zóna Střední Čechy – CZ02 (Ministerstvo životního prostředí, 06/2016)

Studie / koncepce / plány – cestovní ruch, rekreace

Aktualizace Programu rozvoje cestovního ruchu Středočeského kraje na období 2015 – 2020. (Naviga 4, s.r.o., 2015)

Výzkumné práce

VaV SP/2d4/36/08: Vyhodnocení migrační propustnosti krajiny pro velké savce a návrh ochranných a optimalizačních opatření. (AOPR ČR + EVERNIA s.r.o. + Výzkumný ústav Silva Taroucy pro krajinu a okrasné zahradnictví v.v.i., 2008), online: www.ochranaprirody.cz/druhova-ochrana/migracni-koridory/

Šindlerová, Veronika, 2013: Systém veřejných prostorů: teorie, vymezení, aplikace. Doktorská disertační práce.

Metodiky / Metodické pokyny

Maier, K. – Vorel, J. – Šindlerová, V. – Peltan, T., 2016: Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury. Certifikovaná metodika MMR ČR. Výstup výzkumného projektu TAČR Beta – TB050MMR001.

Metodické doporučení Odboru územního plánování MMR ČR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP ČR Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu (Ústav územního rozvoje, Brno, srpen 2013)

Sdělení Odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj (Stavebně správní praxe – Příloha časopisu Urbanismus a územní rozvoj, Ročník XVI, číslo 4/2013)

Metodický pokyn Vymezení zastavěného území (MMR ČR a ÚÚR, září 2013)

Löw a kol., 1995: Rukověť projektanta místního ÚSES, Brno: nakladatelství Doplněk

Bínová a kol., 2017: Metodika vymezování územního systému ekologické stability. Praha: MŽP

Poledník, M. – Kadlecová, M. – Hadlač, M., 2010: Urbanistická kalkulačka URBANKA. Nástroj pro optimalizaci rozsahu rozvojových ploch pro bydlení v územních plánech obcí. Brno: Institut regionálních informací, s.r.o.

Poledník, M. – Hadlač, M., 2010: Prognózování celkové potřeby bytů v současných podmínkách ekonomické recese. Brno: Institut regionálních informací, s.r.o.

Martolos, J. – Šindlerová, V. – Bartoš, L., 2013: Metody prognózy intenzit generované dopravy. Plzeň: EDIP s.r.o.

Ostatní

Doutlík, Luboš, 1996: Zonální struktury. Urbanistická typologie. (Skriptum ČVUT) Praha: Vydavatelství ČVUT.

Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky 2015-2020 (Asociací hotelů a restaurací České republiky)

Usnesení vlády ze dne 17. 7. 1999 č. 717 a za podpory Ministerstva pro místní rozvoj ČR a České centrály cestovního ruchu – CzechTourism

Statistiky

Regionální informační servis, www.risy.cz

Vybrané údaje o bydlení 2011 (publikace MMR a ÚÚR, 2012)

ČSÚ, 2011: Historický lexikon obcí 1869 – 2011. Online: www.czso.cz/csu/czso/historicky-lexikon-obci-1869-az-2015

ČSÚ, 2011: Sčítání lidu, domů a bytů 2011. Online: vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=statistiky#katalog=30261

ČSÚ, 2019: Veřejná databáze. Vše o území. Online: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi>

Internetové publikace

Slovník územního plánování. ÚÚR, 2019. (dostupné z <http://www.uur.cz/slovník2/>)

Principy a pravidla územního plánování. Internetová publikace. ÚÚR, 2019 (dostupné z www.uur.cz/default.asp?ID=2571)

Internetové zdroje

<https://www.belusice.cz/> (oficiální web obce Bělušice)

www.risy.cz (Regionální informační servis)

www.uir.cz (Územně identifikační registr ČR)

mapy.cz (mapový portál seznam.cz)

ikatastr.cz

eagri.cz (Ministerstvo zemědělství ČR)

www.ilas.cz (evidence územně plánovací činnosti)

www.cuzk.cz (Český úřad zeměměřický a katastrální)

geoportal.gov.cz (národní portál INSPIRE)

cs.wikipedia.org

mapy.geology.cz (mapová aplikace České geologické služby)

mapy.vumop.cz (mapová aplikace VÚMOP)

hydro.chmi.cz (hlásná a předpovědní povodňová služba ČHMÚ)
heis.vuv.cz (hydroekologický informační systém VÚV TGM (HEIS))
portal.chmi.cz (Český hydrometeorologický ústav)
gis.kr-stredocesky.cz (mapová aplikace Středočeského kraje)
geoportal.rsd.cz (geoportál silniční a dálniční sítě ČR)
www.pamatkovykatalog.cz (památkový katalog NPÚ)

Historické mapy

Stabilní katastr, 1826-1843 (ČÚZK, archivnimapy.cuzk.cz)
Stabilní katastr – mapa kultur, 1826-1843 (ČÚZK, archivnimapy.cuzk.cz)
II. vojenské (Františkovo) mapování, 1836-1852 (Laboratoř geoinformatiky UJEP, oldmaps.geolab.cz)
III. vojenské (Františkovo-josefské) mapování, 1877-1880 (Laboratoř geoinformatiky UJEP, oldmaps.geolab.cz)
Ortofotomapa, 1953 (kontaminace.cenia.cz)
Topografická mapa v systému S-1952, 1951–1971 (ČÚZK, archivnimapy.cuzk.cz)

P. PŘÍLOHY

P.1. Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na zemědělský půdní fond

Poučení:

Proti Územnímu plánu Bělušice vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

.....
Bc. Lukáš Baroch
starosta obce Bělušice