

Územní plán Úmyslovice

Změna č. 2

Návrh k projednání



Odůvodnění

(Příloha textu Změny č. 2 Územního plánu Úmyslovice)

Červen 2026

Obsah

1. Textová část odůvodnění územního plánu	2
a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu.....	2
b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona	3
c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	4
d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	5
e) Vyhodnocení souladu se Zadáním	7
f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti	10
g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	10
h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. 10	
i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3	10
j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení	13
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	13
l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	13
m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	14
n) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.	14
2. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	14
3. Text s vyznačením změn.....	14
4. Grafická část odůvodnění Změny č. 2 územního plánu Úmyslovice	14

1. Textová část odůvodnění územního plánu

a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu

Územní plán Úmyslovice (dále také „ÚP“) byl pořízen postupem dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „dříve platný stavební zákon“). ÚP Úmyslovice byl vydán Zastupitelstvem obce Úmyslovice dne 23. 07. 2015 formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 12. 08. 2015.

V roce 2024 Zastupitelstvo obce Úmyslovice iniciovalo pořizování změny č. 1 ÚP, ale tato změna nebyla dokončena.

Návrh Zadání změny č. 2 ÚP Úmyslovice zpracoval vybraný projektant na žádost vlastníků pozemků požadujících změny ÚP a zaslal ho ke stanovisku Krajskému úřadu Středočeského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství.

Tento, jako věcně a místně příslušný správní orgán, vydal v souladu s ustanovením § 109 odst. 3 písm. a) a b), s použitím ust. § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů stanovisko č.j. 171366/2026/KUSK ze dne 15. 01. 2026 k navrhovanému zadání změny územního plánu Úmyslovice:

- **stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody** podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Ing. Robert Müller, I. 369)

Dotčené území: k. ú. Úmyslovice, p. č. 252/1, 252/2, 254/1, 254/2, 254/3, 254/4, 254/5, 252/3, 254/4, 254/5,

255/1, 255/2, 255/3, 255/4, 255/5, 255/6, 255/7, 255/8, 255/9, 254/10, 254/11, 254/14, 254/15, 254/16, 432,

253, 254/6, 254/7, 254/11, 254/12, 254/13, 254/17, 254/18, 254/19, 254/20, 254/21, 254/22, 254/23, 432,

16, 253, 51/2, 51/7, 116/2, 442, 31/30, 31/1

Předmětem návrhu je převod ÚP do jednotného standardu, uvedení do souladu s politikou územního

rozvoje, s nadřazenou územně plánovací dokumentací a územně analytickými podklady. Dále dojde k aktualizaci podkladové katastrální mapy a k aktualizaci zastavěného území. Územní plán bude uveden do souladu s platným stavebním zákonem.

Dále je návrhem řešeno:

- Vytvořit ucelenou lokalitu pro výstavbu rodinných domů s odpovídající dopravní a technickou vybaveností (plochy Z5 a Z6).
- Umožnit vznik 4 parcel pro rodinné domy v ploše Z7.
- Umožnit funkční spojení pozemků parc. č. 51/1, 51/2, 51/7 v k.ú. Úmyslovice, které jsou ve vlastnictví jediného majitele, bez rozdělení komunikací, a umožnit propojit případnou budoucí stavbu

na pozemku parc. č. 51/7 v k.ú. Úmyslovice se stavbou na pozemku st. 168 v k.ú. Úmyslovice.

- Umožnit využití pozemků pro rozšíření areálu lehké výroby a služeb.

Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v účinném znění (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), sděluje, že lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“) stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti Krajského úřadu. Nejbližší území soustavy Natura 2000 v působnosti Krajského úřadu je EVL Dymokursko (CZ0210101), která je

vzdálena cca 4,5 km východním směrem od dotčeného území. Předmětem ochrany EVL jsou oligotrofní až mezotrofní stojaté vody nížinného až subalpínského stupně kontinentální a alpínské oblasti a horských poloh a jiných oblastí, s vegetací tříd Littorelletea uniflorae nebo Isoëto-Nanojuncetea (3130); přirozené eutrofní vodní nádrže s vegetací typu Magnopotamion nebo Hydrocharition (3150); bezkolencové louky na vápnitých, rašelinných nebo hlinito-jílovitých půdách (Molinion caeruleae) (6410); extenzivní sečené louky nížin až podhůří (Arrhenatherion, Brachypodio-Centaureion nemoralis) (6510); zásaditá slatiniště (7230); dubohabřiny asociace Galio-Carpinetum (9170); staré acidofilní doubravy s dubem letním (Quercus robur) na písčitých pláních (9190); smíšené jasanovo-olšové lužní lesy temperátní a boreální Evropy (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) (91E0); panonské šípákové doubravy (91H0); eurosibiřské stepní doubravy (91I0).

Vzhledem k charakteru koncepce, její vzdálenosti a předmětu ochrany EVL, nelze její negativní ovlivnění očekávat.

Krajský úřad dále, jako orgán ochrany přírody a krajiny podle § 77a zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že vzhledem k dalším zájmům hájeným Krajským úřadem **nemá žádné připomínky**.

- **stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí** podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (Ing. Markéta Vytisková, I. 685) Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), strana 3 / 3 na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny územního plánu Úmyslovice na životní prostředí (tzv. SEA)**.

Zadání změny č.2 Územního plánu Úmyslovice bylo schváleno usnesením přijatým Zastupitelstvem obce Úmyslovice na svém zasedání dne 19. 2. 2026.

Návrh Změny č. 2 ÚP Úmyslovice zpracovala firma 4D PROSTOR s.r.o., Mgr. Ing. arch. Pavlína Čapková, autorizovaná architektka, ČKA 03087 a Ing. Jiří Sovina, Ph.D. autorizovaný inženýr ČKAIT 0000823.

b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona

Změna č. 2 nevymezuje nové zastavitelné plochy. Dochází pouze k úpravám v rámci stávajících zastavitelných ploch a ploch transformačních.

Nesnižuje architektonické a urbanistické hodnoty území, nezasahuje nevhodně do volné krajiny. Nejsou dotčeny kulturní památky, nejsou dotčeny významné prvky v krajině, nedojde ke vzniku nevhodných dominant nebo urbanisticky nevhodných řešení.

Změnou č. 2 se uvádí Územní plán Úmyslovice do souladu s aktuálními požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb. ve znění vyhlášky č. 457/2025, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, konkrétně do souladu se Standardem vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 3. vydání, Verze 1. 7. 2024.

Změna č. 2 ÚP Úmyslovice je v souladu požadavky zákona č. 284/2021 Sb., stavební zákon, vyhláškou č. 146/2024 Sb., Vyhláška o požadavcích na výstavbu a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Změnou č. 2 se slučují původní samostatné zastavitelné plochy Z5 a Z6 do jediné zastavitelné plochy Z.5, která je nově rozčleněna na plochy pro obslužné komunikace a veřejnou zeleň. Upouští se od požadavku na etapizaci, kdy bylo požadováno, aby se v ploše Z6 mohlo začít stavět až po využití plochy Z5 ze 70%. Důvodem pro upuštění od etapizace je umožnit výstavbu komunikací

a inženýrských sítí jako propojeného systému budovaného v jednom stavebním proudu pro celou plochu Z.5. Stavba komunikací a sítí realizovaná jako jeden celek minimalizuje negativní dopady stavební činnosti do života obce a vytvoří kompletní strukturu umožňující využití jednotlivých pozemků nezávisle na sobě. Stavby jednotlivých rodinných domů na zasíťovaných pozemcích nepředstavují významnou zátěž pro obytné prostředí obce. Obec eviduje velký zájem o stavby rodinných domů v této ploše. Stav, kdy by významný podíl oddělených a zasíťovaných pozemků zůstal nevyužit, je velmi nepravděpodobný.

Nově navržené sloučení ploch není v rozporu s § 108 odst. 4 stavebního zákona, citace: „Jedná-li se o změnu územního plánu, lze další zastavitelné plochy touto změnou vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.“ Změnou č. 2 nejsou vymezeny žádné nové zastavitelné plochy. Jde výlučně o zdůvodněnou organizační změnu v rámci stávajících zastavitelných ploch.

Změna č. 2 není v rozporu s § 38 stavebního zákona, citace:

„ Cíle územního plánování

(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a 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 ochranu a rozvoj zelené infrastruktury.

Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.“

Změnou č. 2 nedochází k navýšení zastavitelných ploch v obci. Změna č. 2 pouze otevírá možnost komplexně vyřešit dopravní a technické vybavení plochy Z.5 vzniklé sloučením původních ploch Z5 a Z6. Plocha Z.5 se tak stane reálně využitelnou v krátkodobém horizontu, cca 2 až 5 let. Bude představovat prostor, kde se bude realizovat nová výstavba, která přivede do obce nové obyvatele. Při využití všech 35-ti pozemků, může jít až o 90 až 120 obyvatel. Zájem o bydlení je v obci podle údajů obecního úřadu značný. Obec má vybudovanou dostatečnou technickou i občanskou vybavenost. Je na přírůstek obyvatel připravena.

Změna č. 2 je v souladu s § 39 stavebního zákona, který stanovuje úkoly územního plánování, a to zejména se zněním písmene c) „*prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,*“.

Potřeba změn v území byla prověřena a posouzena v souladu se Zadáním Změny č. 2. Všechny požadované změny jsou v souladu s veřejnými zájmy. Nebyl zjištěn žádný negativní dopad navržených změn na životní prostředí, ani žádná jiná rizika. Přínosem sloučení zastavitelných ploch Z5 a Z6 bez nutnosti etatizovat jejich využití je možnost provádění staveb komunikací a inženýrských sítí v jednom stavebním proudu s minimalizací negativních dopadů stavební činnosti na život v obci.

Cílem ostatních změn je zohlednění aktuálních podmínek a vývoje ve správním území obce od doby nabytí účinnosti současně platného územního plánu.

c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Územní plán Úmyslovice ani jeho navrhovaná změna č. 2 nejsou v rozporu s platnými právními předpisy. Zejména nejsou v rozporu s žádným ustanovením zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon

a jeho prováděcími vyhláškami, zejména vyhláškou č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu. Změna č. 2 uvádí územní plán Úmyslovice včetně částí měněných změnou č. 2 do souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu ve znění vyhlášky č. 457/2025 Sb.

Územní plán Úmyslovice není v rozporu ani s ustanoveními souvisejících zákonů v platném znění, zejména zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, č. 20/1987 o státní památkové péči, č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, 254/2001 Sb. vodní zákon, 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, 458/2000 Sb. energetický zákon a dalších.

Nejzávažnější změnou v rámci změny č. 2 je spojení dvou zastavitelných ploch Z5 (3,04 ha) a Z6 (1,87 ha) do jedné zastavitelné plochy Z.5. Sloučením se ruší i původní podmínka etapizace mezi těmito plochami, kdy bylo stanoveno, že se zástavbou v ploše Z6 je možné zahájit až po dokončení 70% plánované výstavby v zastavitelné ploše Z5.

Sloučení obou ploch není v rozporu s žádným zákonem ani jiným platným předpisem. Je hodnotitelné pouze z hledisek urbanistických. Z tohoto pohledu odpovídá reálnému zájmu o bydlení v rodinných domech v obci Úmyslovice. Plocha 4,91 ha, umožňuje výstavbu 35-ti rodinných domů pro cca 90 obyvatel. Obec disponuje dostatečnou občanskou a technickou vybaveností pro tento nárůst počtu obyvatel v ploše Z.5 během cca 5 let. Dopravní a technickou vybavenost v rámci nově vymezené plochy Z.5 není účelné dělit na etapy.

Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů bude doplněno na základě projednání Změny č. 2 ÚP Úmyslovice.

d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

d.1. Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP Úmyslovice s Politikou územního rozvoje ČR v úplném znění po platné změně č. 9 po poslední změně č. 8, závazné od 1. 10. 2025 (dále jen „PÚR ČR“).

Vyhodnocení souladu s PÚR je obsaženo v odůvodnění platného ÚP, kapitola 2. V souvislosti se zpracováním Změny č. 2 byl soulad s aktuálním zněním PÚR ověřen.

Území řešené Územním plánem Úmyslovice nezasahuje do žádné rozvojové oblasti vymezené v Politice územního rozvoje ČR, ani do žádné rozvojové osy.

Nově je řešené území součástí Specifické oblasti **SOB9**, ve které se projevuje aktuální ohrožení území suchem.

V řešeném území je nedostatek přírodních ploch a zcela chybí plochy lesů. Stávající ÚP navrhuje doplnění ploch přírodní zeleně v rámci návrhu ÚSES. Stávající ÚP tím splňuje úkoly pro územní plánování stanovené v PÚR ČR v souvislosti s vymezením SOB9 a změnou č. 2 nedojde k jejich narušení.

Nově je řešené území dále součástí Specifické oblasti **SOB10**, Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Resp. leží na okraji této oblasti.

Nově je řešené území dále součástí Specifické oblasti **SOB11** Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Resp. leží na okraji této oblasti.

Plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie, zmíněné v textu PÚR ČR, jejichž vymezení je dále upraveno zákonem č. 249/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů, nebyly dosud vymezeny. Konkrétní požadavky na ÚP Úmyslovice vyplývající ze stanovení SOB10 a SOB11 nejsou proto dosud stanoveny. ÚP Úmyslovice nicméně nestanovuje vznik žádných fyzických překážek, které by bránily implementaci předpokládaných požadavků na zavádění obnovitelných zdrojů energie.

Platný územní plán nezakazuje umísťování fotovoltaických ani větrných elektráren v nezastavěném území. Tato skutečnost není Změnou č. 2 nijak dotčena nebo omezena.

Součástí Změny č. 2 je spojení dvou zastavitelných ploch Z5 (3,04 ha) a Z6 (1,87 ha) do jedné zastavitelné plochy Z.5. Sloučením se ruší i původní podmínka etapizace mezi těmito plochami, kdy bylo stanoveno, že se zástavbou v ploše Z6 je možné zahájit až po dokončení 70% plánované výstavby v zastavitelné ploše Z5. Tato změna je v souladu s bodem 16 PUR, který zní: „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.“ Sloučení ploch a umožnění jejich vybavení dopravní a technickou infrastrukturou budovanou v jednom stavebním proudu představuje komplexní řešení, které minimalizuje negativní dopady stavební činnosti do obytného prostředí obce. Zároveň nijak nezhoršuje vliv na jednotlivé složky životního prostředí, ani nevyvolává novou potřebu záboru zemědělské půdy.

Soulad ÚP Úmyslovice vč. Změny č. 2 s PÚR ČR je zajištěn.

d.2. Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP Úmyslovice s Územním rozvojovým plánem, který nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024, (dále jen „ÚRP“).

Na území obce Úmyslovice a v jeho širším okolí ÚRP vymezuje zranitelnou oblast povrchových a podzemních vod.

Nestanovuje žádné návrhové koridory, veřejně prospěšné stavby nebo opatření.

Stávající územní plán respektuje podmínky ochranného pásma přírodního léčivého zdroje Poděbrady II. stupně. Tím současně splňuje i podmínky pro ochranu všech povrchových a podzemních vod.

Soulad ÚP Úmyslovice vč. Změny č. 2 s ÚRP je zajištěn.

d.3. Vyhodnocení Souladu Změny č. 2 ÚP Úmyslovice se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje v úplném znění po 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15., a 16. aktualizaci

Vyhodnocení souladu se ZÚR je obsaženo v odůvodnění platného ÚP, kapitola 2.

Pro řešené území ze Zásad územního rozvoje vyplývají zejména požadavky na ochranu přírody, krajinného rázu a trvale udržitelného rozvoje území. Dále obecné požadavky na řešení technické a dopravní infrastruktury (ochrana stávající dopravní a technické infrastruktury). Ty jsou naplněny ve stávajícím územním plánu.

Aktualizace ZÚR nepřinesly žádné nové skutečnosti a jevy, které by bylo nutné do ÚP Úmyslovice přenést.

Soulad ÚP Úmyslovice vč. Změny č. 2 se ZÚR je zajištěn.

e) Vyhodnocení souladu se Zadáním

Změna č. 2 je zpracována v souladu se Zadáním, které obsahuje následující body:

2a:

- *Převod územního plánu do jednotného standardu v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a s jeho prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb.*
- *Uvést do souladu s politikou územního rozvoje, s nadřazenou územně plánovací dokumentací a územně analytickými podklady.*
- *Aktualizace podkladové katastrální mapy a aktualizace zastavěného území*
- *Uvést do souladu s platným stavebním zákonem a prováděcími předpisy, popřípadě jinými právními předpisy*
- *Změny a úpravy vyvolané výše uvedeným, případně i změny podmínek stanovovaných územním plánem.*

2b:

- *Provéřit možnost sloučení plochy Z5 a Z6 do jedné plochy, a s to s názvem Z.5 a možnost zrušení podmínky, že se může na území Z6 stavět až po prostavění 70% území Z5*
- *Provéřit rozsah a účelnost vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v rámci výše uvedených zastavitelných ploch. Provéří vymezení plochy pro veřejné prostranství - komunikaci, sloužící k dopravní obsluze ploch pro bydlení. Provéří podmínky využití výše uvedených ploch.*
- *Změny a úpravy vyvolané výše uvedenými změnami.*

2c:

- *Provéřit možnost změny regulativů pro plochu Z7 tak, aby bylo umožněno na této ploše vytvořit 4 parcely pro rodinné domy a s minimální výměrou pozemku pro rodinný dům 600 m², a v souladu s výsledky prověření regulativy změnit (stanovit).*
- *Provéřit možnost změny hranice mezi SV a PV v ploše Z7, tak, aby byly zohledněny legislativní a technické požadavky na šířku veřejné komunikace v daném místě a v souladu s výsledky prověření hranici změnit.*
- *Změny a úpravy vyvolané výše uvedenými změnami.*

2d:

- *Provéřit možnost změny funkčního využití na částech pozemků parc. č. 51/2, 51/7 v katastrálním území Úmyslovice, a to:*
 - *změna funkčního využití na pozemcích parc. č. 51/2, 51/7 v katastrálním území Úmyslovice z plochy PV, která je v platném a účinném územním plánu mezi plochou V v zastavěném území a plochou V v ploše přestavby P7, na funkční využití: plochy V.*
 - *vytvoření plochy PV na pozemku parc. č. 51/7 v katastrálním území Úmyslovice při*

jeho východní (jihovýchodní) hranici pro zpřístupnění plochy Z5, která je na pozemcích parc. č. 51/2, 51/4, 51/7, a v případě nutnosti i části pozemku parc. č. 304 v k.ú. Úmyslovice, tedy z plochy V v ploše P7 část v šíři nezbytné komunikace změnit na PV

a v souladu s výsledky prověření změnu stanovit.

- *Změny a úpravy vyvolané výše uvedenými změnami.*

2e:

- *Prověřit možnost změny na plochu umožňující výrobu a skladování.*
- *Prověřit možnost kombinace nebo alternativního využití pro výrobu a skladování s fotovoltaikou.*
- *Prověřit dopravní napojení nově vymezené plochy pro výrobu a skladování.*
- *Prověřit potřebu vymezení izolační zeleně.*
- *Změny a úpravy vyvolané výše uvedenými změnami.*

Předložený návrh Změny č. 2 plně respektuje a naplňuje Zadání změny č. 2 ÚP Úmyslovice. A to:

Ad 2a)

- uvedením grafické a datové části do souladu s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb. ve znění vyhlášky č. 457/2025 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů, a to konkrétně do souladu se Standardem vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 3. vydání.
- uvedením textové části do souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, příloha č. 8, a to úpravou nadpisů kapitol. Součástí tohoto úkonu bylo i zařazení kapitoly „h) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv“ v souladu s přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, která se týká územních rezerv vymezených platným územním plánem. Změna č. 2 žádné nové územní rezervy nevymezuje.
- uvedením grafické části do souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- ověřením souladu s politikou územního rozvoje, s nadřazenou územně plánovací dokumentací a územně analytickými podklady.
- aktualizací podkladové katastrální mapy a aktualizací zastavěného území. Oproti podkladům původního ÚP došlo k podstatným změnám. Do KN byly zahrnuty výsledky komplexních pozemkových úprav, které znamenají i změnu hranic katastru Úmyslovice.
- Bylo aktualizováno zastavěné území ke dni 1. 1. 2026. Do zastavěného území byly zahrnuty dřívější plochy změn a to plocha Z8, kde byla realizována čistírna odpadních vod a plocha P3, kde byl realizován rodinný dům.

Ad 2b)

- sloučením plochy Z5 a Z6 do jedné plochy, a s to s názvem Z.5.
- zrušením podmínky, že se může na území Z6 stavět až po prostavění 70% území Z5

- vymezením ploch s rozdílným způsobem využití v rámci výše uvedených zastavitelných ploch a to jako ploch pro bydlení venkovské a ploch pro veřejné prostranství - komunikaci, sloužící k dopravní obsluze ploch pro bydlení.
- změnou definice míry využití pozemků na základě prověření podmínek pro využití zastavitelné plochy Z.5 a to nahrazením maximální zastavěné plochy 250 m² na jeden pozemek pro výstavbu rodinného domu procentním podílem zastavěné plochy 30 %, doplněné o stanovení minimálního podílu zeleně na pozemku 60 %.

Ad 2c)

- změnou regulativů pro plochu Z.7 tak, aby bylo umožněno na této ploše vytvořit 4 parcely pro rodinné domy s minimální výměrou pozemku pro rodinný dům 600 m².
- ověřením hranice mezi SV a PU na okraji plochy Z7. Legislativní a technické požadavky na šířku veřejné komunikace jsou v ÚP zajištěny.

Ad 2d)

- Byla stanovena změna využití ploch na pozemcích č. 51/2 a 51/7 tak, aby komunikace zpřístupňující plochu s využitím ZZ vedla po východním okraji pozemku p.č. 51/7. Konkrétně bylo změněno využití plochy PV na západním okraji uvedených pozemků na plochu VD (v platném ÚP před standardizací V). Po východním okraji pozemku 51/7 byla nově vymezena plocha pro komunikaci PU (v platném ÚP před standardizací PV) o stejné šířce 6 m, jakou má komunikace vymezená v současně platném územním plánu.

Ad 2e)

- Na pozemcích bylo změněno využití transformační plochy T.4 (v platném ÚP P4) na plochu výroby a skladování – výroby všeobecné (VU).
- Do regulativů pro plochy VU byla přidána možnost umístění fotovoltaických systémů na terénu, které mohou představovat alternativní využití této plochy.
- Možnosti dopravního napojení byly prověřeny s tímto výsledkem: Nově vymezené plochy VU je možné dopravně zpřístupnit přes sousední plochu VU. Všechny pozemky zahrnuté do stávajících i navržených ploch VU patří stejnému vlastníkovvi. Pozemek 31/1 přechází, je součástí jak stávající plochy VU, tak plochy VU nově vymezené. Alternativně je možné nově vymezené plochy dopravně napojit s využitím navržené účelové komunikace v krajině označené C08.
- Byla prověřena možnost umístění izolační zeleně s tímto výsledkem: Bez konkrétní znalosti stavebních záměrů v nově vymezené ploše VU nelze objektivně stanovit potřebu areálové nebo izolační zeleně. Její přímé vymezení územním plánem by mohlo znamenat buď nepřiměřené omezení využití pozemků například s ohledem na využití pro fotovoltaické systémy, nebo naopak nedostatečný rozsah, či nevhodné umístění v případě jiných přípustných způsobů využití. Platný územní plán stanoví pro plochu V (po standardizaci VU), že: „negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou mírou, danou obecně platnými předpisy.“ A to je možné spolehlivě vyřešit až v navazujících dokumentacích a řízeních.

f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území ani posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti nebylo požadováno.

Návrh řešení Změny č. 2 ÚP Úmyslovice nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Není požadováno vyhodnocení vlivů Změny č. 2 ÚP Úmyslovice na životní prostředí.

g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno, nebylo vypracováno.

h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno, není zpracováno. Stanovisko příslušného orgánu tudíž nebylo vydáno.

i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Věcné změny územního plánu představují pouze změny v rámci stávajících ploch změn, tedy ploch zastavitelných Z.x a ploch transformačních T.x

Změnou č. 2 se nemění urbanistická koncepce územního plánu ani koncepce veřejné infrastruktury. Změna nezasahuje do volné krajiny, nemění se proto ani koncepce uspořádání krajiny včetně územního systému ekologické stability (ÚSES).

Ve volné krajině se uplatňují změny vyplývající ze změn v podkladu katastrální mapy, do které byly zapracovány výsledky komplexních pozemkových úprav. Ty mají za důsledek kromě změn hranic pozemků (a místy i parcelních čísel) i změnu hranice řešeného území. Nově se v řešeném území nevyskytují pozemky s využitím les. V krajině nejsou pozemky plnící funkci lesa, drobné lesní plochy dříve v katastrální mapě vymezené, mají využití „ostatní plocha – zeleň“ (p.č. 364) a jsou v územním plánu zařazeny do ploch přírodních NU.

Věcné změny zahrnuté do Změny č. 2 reflektují potřeby vlastníků pozemků a obce Úmyslovice, které se projevily při využívání současného územního plánu, nebo jejichž potřeba vyplynula z přirozených změn v užívání území od nabytí účinnosti současného ÚP. Požadavky na věcné změny jsou jednotlivě stanoveny v textu Zadání. V následujícím textu se odůvodňují přijatá řešení konkrétních změn.

Sloučení zastavitelných ploch Z5 a Z6 do jediné zastavitelné plochy Z.5 s vypuštěním podmínky etapizace zohledňuje záměr na využití plochy v jižní části obce Úmyslovice jako jediného investičního celku. V celé ploše nově vymezené jako jediná zastavitelná plocha Z.5 byly již geometrickým plánem rozděleny pozemky na jednotlivé parcely pro rodinné domy, komunikace

a plochu veřejné zeleně. Změna č. 2 ÚP respektuje toto rozdělení, protože je v souladu s celkovou koncepcí rozvoje obce. Komunikace tvoří plně průjezdnou síť a mají šířkové poměry v souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb. §9. Jsou napojeny ve dvou místech na obslužné komunikace v jádrové části obce, další dopravní napojení je na příjezdu do obce silnicí III/32918.

Od vymezení samostatných ploch pro zahrady na východním okraji původní plochy Z6 bylo upuštěno, protože není nezbytné omezovat na úrovni územního plánu možnosti využití částí parcel pro rodinné domy. Zahrady jsou běžnou součástí ploch pro rodinné domy a míra využití pozemků je územním plánem stanovena. Nebyl shledán důvod, proč vymezovat v plochách pro bydlení zvlášť polohu zahrad.

Míra využití pozemků je nově stanovena procentním podílem, místo původní maximální výměry zastavěné plochy 250 m² na jeden stavební pozemek. Stanovení míry využití procentním podílem lépe udržuje poměry v území, na menších pozemcích nebudou vznikat velké stavby a větší pozemky bude možné efektivněji využít. Procento zastavěné plochy 30% a minimální podíl zeleně na pozemku 60% je optimální pro venkovskou obytnou zástavbu s převažující funkcí obytného zázemí blízkých spádových center (Poděbrady, Nymburk).

Minimální výměra stavebního pozemku 900 m² se nemění. Nahrazení povodního limitu pro zastavěnou plochu procentním podílem neznámá reálné zvýšení celkové kapacity zastavitelné plochy Z.7, co se počtu obyvatel týká. Teoreticky sice umožní zastavět místo 250 m² 270 m², u větších pozemků přes 1000 m² i něco přes 300 m², ale vždy se bude jednat o pozemek pro jeden rodinný dům. Nepodstatně navýšená zastavitelnost umožní bezproblémovou realizaci doplňkových staveb, které jsou pro venkovské bydlení běžně požadovány a realizovány. Nenavýšují ale prakticky počet obyvatel. Nepředpokládá se, že zastavitelnost 30% bude běžně využívána. Vytvoří ale potřebnou vůli pro některá individuální řešení.

Ve sloučené ploše Z.5 je vymezeno 3,68 ha ploch pro bydlení venkovské (BV), 1,02 ha ploch pro místní komunikace (PU) a 0,21 ha ploch pro parky a parkově upravené plochy (ZP). Plocha ZP vymezená v severozápadní části plochy Z.5 blíže k centru obce bude sloužit jako veřejné prostranství pro potřeby ploch bydlení. Její výměra je dostatečná, činí $0,21 / 3,68 \times 100 = 5,71 \%$ z výměry ploch pro bydlení a to odpovídá požadavkům vyhlášky č. 157/2024 Sb §15 odst. 5.

V ploše Z.7 je upřesněn regulativ tak, aby bylo možné v ní realizovat 4 pozemky pro rodinné domy s dalšími možnými funkcemi v rámci ploch smíšených SV. Jde o hospodárnější využití území, které nebude mít negativní vliv na obytné kvality sídla ani na životní prostředí. Přinese možnost drobných ekonomických aktivit občanů ve spojení s bydlením, například služeb lokálního významu.

Plocha Z8 se vypouští, protože obecní čistírna odpadních vod, pro kterou byla vymezena, byla realizována. Plocha Z8 je proto převedena ze zastavitelných ploch do ploch stabilizovaných, plochy a koridory technické infrastruktury všeobecné (TU).

Změna č. 2 reflektuje požadavek na přesunutí plochy pro veřejnou komunikaci na pozemcích p.č. 51/7 a 51/2 na východní okraj pozemku 51/7. To umožní efektivnější využití západní části transformační plochy T.7 (VD) v návaznosti na stávající plochu výroby drobné a služeb (VD), která k západnímu okraji transformační plochy přiléhá. Konkrétně umožní funkční spojení pozemků parc. č. 51/1, 51/2, 51/7, které jsou ve vlastnictví jediného majitele, bez rozdělení komunikací a umožní propojit případnou budoucí stavbu na pozemku parc. č. 51/7 se stavbou na pozemku st. 168 (vše v k.ú. Úmyslovice).

Přístup na pozemky zahrad a sadů (ZZ) severně od plochy T.7 bude zachován ve stejné kvalitě.

V rámci uvedení do souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. ve znění vyhlášky č. 457/2025 Sb. a Jednotným standardem vybraných částí územního plánu (dále jen „standardizace“) se mění označení ploch „výroby a skladování (V)“ na „plochy výroby a skladování – výroba všeobecná (VU)“.

Změnou č. 2 se mění využití transformační plochy T.4 (P4) na plochu výroby a skladování – výroba všeobecná (VU). Bylo ověřeno, že tato změna je reálná s tím, že je možné technicky zajistit, aby nedošlo ke snížení kvality bydlení v obci. Návrh plochy VU v ploše T.4 je logickým pokračováním využití současného areálu při silnici č. III/32918.

Konkrétní technická řešení jsou mimo podrobnost územního plánu a závisí na konkrétní náplni zastavitelné plochy. Platný územní plán stanoví pro plochu V (po standardizaci VU), že: „negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru, danou obecně platnými předpisy.“ Bez konkrétní znalosti stavebních záměrů nelze např. objektivně stanovit potřebu areálové nebo izolační zeleně. Její přímé vymezení by mohlo znamenat buď nepřiměřené omezení využití pozemků, nebo naopak nedostatečný rozsah, či nevhodné umístění.

S cílem začlenění výrobních a skladovacích ploch do krajiny a zachování podmínek pro zásak dešťových vod změna ÚP stanovuje minimální podíl zeleně v ploše T.4 na 25%. Podíl areálové zeleně v plochách výroby a skladů se běžně pohybuje mezi 10 až 25%. Jde tedy o vyšší požadovanou hodnotu. Požadavek na umístění areálové zeleně se stanovuje tak, aby v závislosti na konkrétním využití maximálně chránila sousední obytné plochy. V současnosti není znám žádný konkrétní program na využití plochy T.4, proto nelze polohu areálové zeleně stanovit přesně. Pro plochu T.4 je dále zvlášť stanovena povinnost vyřešit nakládání s dešťovými vodami na vlastním pozemku s využitím zasakování případně v kombinaci s akumulací a využitím pro závlahu zeleně. Obec není vybavena soustavnou dešťovou kanalizací. Vsakování doplněné akumulací a využitím vod pro závlahu zeleně představuje udržitelné řešení, které neohrožuje současný režim podzemních vod.

Pro plochy výroby a skladování - výroba všeobecná VU bylo jako další přípustné využití v ploše T.4 přidáno umístění fotovoltaických systémů na terénu. Jde o požadavek reflektující současnou energetickou situaci a potřebu omezení zdrojů energie z fosilních paliv. Pro plochu T.4 představuje možnou alternativu k využití pro výrobu a skladování. V poloze na jihozápadním okraji zastavěného území v rovinatém terénu nebude mít ani větší plocha fotovoltaických panelů negativní dopad v dálkových pohledech na obec ani v blízkých vazbách na okolní objekty a obytnou zástavbu.

Grafická a datová část územního plánu byla uvedena do souladu s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb. ve znění vyhlášky č. 457/2025 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů, a to konkrétně do souladu se Standardem vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 3. vydání. Standardu odpovídají barvy i zkratky kategorií ploch s různým způsobem využití.

Do hlavního i koordinačního výkresu jsou kompletně převzaty jako koncepční prvky linie vyznačující zajištění prostupnosti krajiny po místních účelových komunikacích, většinou polních cestách. Komplexní pozemkové úpravy reflektovaly tuto koncepci z územního plánu a v trase navržených komunikací vymezily pozemky pro polní cesty. Ve většině případů ale na těchto pozemcích dosud polní cesty vybudovány nejsou. Liniové vyjádření koncepce prostupnosti krajiny po polních cestách je nestandardizovaným jevem.

Do hlavního a koordinačního výkresu nebylo převzato liniové vyznačení interakčních prvků ÚSES. Interakční prvky ÚSES se územním plánem nevymezují, nelze pro jejich vytváření stanovit veřejně prospěšné opatření.

Změna č. 2 zahrnuje i aktuální zákonnou úpravu způsobu stanovení minimálního počtu parkovacích stání. Pro nově vymezené plochy venkovského bydlení (BV) i plochy smíšené obytné venkovské (SV) stanovuje procentuální korekci základního počtu parkovacích stání stanoveného podle platných předpisů na 180 %. Aktuálním platným předpisem je vyhláška č. 146/2024 Sb., vyhláška o požadavcích na výstavbu, příloha č. 1. Stanovená procentuální korekce odpovídá reálné potřebě parkovacích stání v obci, která má do okolních spádových center autobusové spojení několikrát

denně a převážná část osobní dopravy se realizuje osobními auty. Minimální potřeba jednoho parkovacího stání tak vychází na 80 m² obytné plochy.

To v zásadě odpovídá i regulaci stanovené dosud platným územním plánem, který stanoví, že: „U nové obytné zástavby v plochách přestavby a v zastavitelných plochách musí být na pozemku rodinného domu (bytového domu, stavby pro rodinnou rekreaci) umístěno min. jedno garážové stání nebo odstavná plocha (pro každý byt). Průměrná užitná plocha dokončeného bytu v České republice se dlouhodobě pohybuje kolem 66,5 m². Nejvíce obydlených bytů spadá do kategorie rozlohy 60–79 m². Tyto hodnoty jsou menší, než 80 m², na které připadá podle nově navržené úpravy jedno parkovací stání na pozemku rodinného domu. Výše citovaný předpis zároveň stanoví i poměr mezi parkovacími stáními dlouhodobými a krátkodobými. Počet krátkodobých parkovacích stání určuje minimální počet stání na veřejných prostranstvích.

V rámci uvedení do souladu s platnou legislativou, konkrétně s vyhláškou č. 157/2024 Sb. ve znění vyhlášky č. 457/2025 Sb. a s Jednotným standardem vybraných částí územního plánu, bylo upraveno označení plochy OH na občanské vybavení – hřbitov. Z názvu byly vypuštěny církevní stavby. V podmínkách této kategorie ploch je využití pro pozemky církevních a náboženských staveb zachováno. Pozemky církevních a náboženských staveb byly dále zahrnuty do hlavního využití ploch občanského vybavení veřejného, aby to této kategorie mohl být zahrnut kostel v prostoru návsi.

Řešení Změny č. 2 nebylo provedeno variantně. Změna č. 2 se netýká záměrů podle § 122 odst. 3 stavebního zákona.

j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona) se na řešeném území nevyskytují.

k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změnou č. 2 Územního plánu Úmyslovice nejsou navrženy žádné nové zastavitelné plochy.

l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Územní plán Úmyslovice neobsahuje prvky regulačního plánu. Změna č. 2 žádné prvky regulačního plánu nestanovuje.

m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Změnou č. 2 Územního plánu Úmyslovice nejsou navrženy žádné nové zastavitelné plochy. Nenavrhují se žádné nové zábor zemědělské půdy.

Po dobu platnosti územního plánu Úmyslovice byly plně využity zastavitelné plochy P3 – 0,2280 ha a Z8 – 0,3033 ha. Změnou č. 2 se slučují související zastavitelné plochy Z5 – 2,0825 ha a Z6 – 1,8358 ha do jediné zastavitelné plochy Z.5 – 3,9183 ha. Sloučení ploch nemá dopad na celkový odsouhlasený zábor ZPF. Důvodem je potřeba realizovat komunikace a inženýrské sítě pro celou tuto plochu v rámci jednoho stavebního záměru a jediného stavebního proudu.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa se v řešeném území nenacházejí.

n) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.

Bude doplněno na základě projednání Změny č. 2 ÚP Úmyslovice.

2. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Protokol z validačního nástroje NGÚP bude doplněn po dopracování Změny ÚP na základě výsledků projednání před jejím vydáním.

3. Text s vyznačením změn

Text s vyznačením změn je v samostatné příloze. Jeho základem je textová část Územního plánu Úmyslovice s graficky vyznačenými změnami ve výrokové části.

4. Grafická část odůvodnění Změny č. 2 územního plánu Úmyslovice

Grafická část odůvodnění obsahuje:

O.1 Koordinační výkres

1 : 5000

Poznámka:

Výkres širších vztahů nebyl pro účel Změny č. 2 Územního plánu Úmyslovice zpracován, změna nemá vliv na širší vztahy v území.

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu Změny č. 2 Územního plánu Úmyslovice nebyl zpracován, změna nevyžaduje nové zábory zemědělské ani lesní půdy.