



ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU LOUŇOVIC

NÁVRH PRO SPOLEČNÉ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

ODŮVODNĚNÍ

OBJEDNATEL | Obec Louňovice

POŘIZOVATEL | Městský úřad Říčany, Odbor územního plánování a regionálního rozvoje

ZPRACOVATEL | Loca Plan s.r.o.

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT | Ing. arch. Ondřej Duchan



DATUM | prosinec 2025

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OOP - ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU LOUŇOVIC	
SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ OOP ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU LOUŇOVIC VYDAL: Zastupitelstvo obce Louňovice	
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI OOP ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU LOUŇOVIC:	
JMÉNO, PŘÍJMENÍ, FUNKCE A PODPIS OPRÁVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE: Ing. Čestmíra Šťastná , vedoucí Odboru územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu v Říčanech	
	

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel:**Obec Louňovice**

Adresa:

Horní náves 6, 251 62 Louňovice

IČ:

002 404 35

Zastoupená:

Ing. Josef Řehák, starosta obce

Pořizovatel:**Městský úřad Říčany**

Odbor územního plánování a regionálního rozvoje

Adresa:

Komenského nám. 1619/2, 251 01 Říčany

Zpracovatel Územního plánu Louňovic:**Pavel Hnilička Architekti, s.r.o.**

Adresa:

Cukrovarnická 46, 162 00 Praha 6

IČ:

284 90 771

T:

(+420) 233 344 575

E:

info@hnilicka.cz

W:

www.hnilicka.cz

Zodpovědný projektant

Ing. arch. Pavel Hnilička, ČKA 03126

Autorský kolektiv

Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in Architektur / urbanismus, koncept

Ing. arch. Marek Řehoř / urbanismus, koordinace

MgA. Ida Čapounová / urbanismus, koncept

Ing. Jan Dřevíkovský / přírodní podmínky, životní prostředí

Ing. Jiří Tomášek / doprava

Ing. Jitka Thomasová, Ing. Miroslav Procházka / technická vybavenost

Zpracovatel Změny č. 1, 2 a 3:

Loca Plan s.r.o.

Adresa:

Jeremenkova 763/88 , 14200 Praha 4 - Podolí

IČ:

055 941 89

T:

(+420) 777 05 33 80

E:

duchan@locaplan.cz

W:

www.locaplan.cz

Zodpovědný projektant

Ing. arch. Ondřej Duchan, autorizovaný architekt ČKA 4500

Hlavní architekt

Ing. arch. Ondřej Duchan

Ing. arch. Alena Svobodová

Projekční tým

Ing. arch. Kryštof Kreisinger

Ing. arch. Lucie Galiová

RNDr. Ing. Miroslav Vrtiška, Ph.D.

Ing. Romana Papežová

OBSAH DOKUMENTACE

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI.....	2
OBSAH DOKUMENTACE.....	4
1. POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	6
2. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA	6
2.1 Vyhodnocení souladu Změny č. 3 s cíli a úkoly územního plánování	6
2.2 Vyhodnocení souladu Změny č. 3 s požadavky stavebního zákona	7
3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	7
4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....	8
4.1 Vyhodnocení souladu Změny č. 3 s Politikou územního rozvoje.....	8
4.2 Vyhodnocení souladu Změny č. 3 s Územním rozvojovým plánem	12
4.3 Vyhodnocení souladu Změny č. 3 se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje	12
5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	16
6. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI.....	16
7. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	16
8. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	17
9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3	17
9.1 Obecné odůvodnění metodické úpravy územního plánu – převedení ÚPD do souladu s požadavky jednotného standardu a s novým stavebním zákonem.....	17
9.2 Odůvodnění vymezení zastavěného území.....	20
9.3 Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce	20
9.4 Odůvodnění urbanistické koncepce	20
9.5 Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	22
9.6 Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny	22
9.7 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.....	23
9.8 Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci.....	24
9.9 Odůvodnění zrušení kapitoly vymezení veřejných prostranství a veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo	25
9.10 Odůvodnění kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena	26
9.11 Odůvodnění zrušení kapitoly údajů o počtu listů ÚP a výkresů grafické části	26
9.12 Odůvodnění vymezení územních rezerv, území podmíněné dohodou o parcelaci, požadavky na územní studie, regulační plány a na řešení významných staveb	26
9.13 Odůvodnění etapizace	27
10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	27
11. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	27
11.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území.....	27
11.2 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	27
12. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.....	27
13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	28

14. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ.....	28
PŘÍLOHY ODŮVODNĚNÍ	29

GRAFICKÁ ČÁST

Grafická část Změny č. 3 Územního plánu Louňovic je zpracována v rozsahu měněných částí Územního plánu Louňovic.

Grafická část Změny č. 3 Územního plánu Louňovic obsahuje tyto výkresy:

1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
2	Hlavní výkres	1 : 5 000
3	Koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
4	Koncepce veřejné dopravní infrastruktury	1 : 5 000
5	Veřejná technická infrastruktura – energetika a spoje	1 : 5 000
6	Veřejná technická infrastruktura – kanalizace	1 : 5 000
7	Veřejná technická infrastruktura – vodní hospodářství	1 : 5 000
8	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
9A	Plochy s prvky regulačního plánu U.1, U.2	1 : 1 000
9B	Plochy s prvky regulačního plánu U.3, U.4	1 : 1 000

Grafická část Odůvodnění Změny č. 3 Územního plánu Louňovic obsahuje tyto výkresy:

O.1	Koordinační výkres	1 : 5 000
------------	---------------------------	------------------

Výkres širších vztahů nebyl zpracován, neboť řešením Změny č. 3 není dotčena koordinace z hlediska širších územních vztahů.

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu nebyl zpracován, neboť řešením Změny č. 3 není půdní fond dotčen.

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU LOUŇOVIC

textová část | odůvodnění

1. POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Bude doplněno po projednání.

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

2.1 Vyhodnocení souladu Změny č. 3 s cíli a úkoly územního plánování

Vyhodnocení souladu Změny č. 3 s cíli územního plánování (§ 38 stavebního zákona)

- (1) *Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*
- (2) *Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.*
- (3) *Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.*
- (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.*

Změna č. 3 respektuje všechny uvedené cíle územního plánování dle stavebního zákona. Vzhledem k metodické povaze v ní obsažených úprav nemění soulad ÚP s cíli územního plánování deklarovaný v původním odůvodnění ÚP, ve znění změn č. 1 a 2, ani nemění charakter území a nevytváří předpoklad změn v území. Řešení Změny č. 3 je v souladu s principy udržitelného rozvoje území.

Vyhodnocení souladu Změny č. 3 s úkoly územního plánování (§ 39 stavebního zákona)

Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména

- a) *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*
- b) *stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,*
- c) *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,*
- d) *stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,*
- e) *vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,*

- f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,*
- g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,*
- h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopvat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,*
- i) stanovovat pořadí provádění změn v území,*
- j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,*
- k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,*
- l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, eročních jevů a extrémních teplot,*
- m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,*
- n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,*
- o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,*
- p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,*
- q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,*
- r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,*
- s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměru na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.*

Změna č. 3 respektuje všechny uvedené úkoly územního plánování dle stavebního zákona. Vzhledem k převažujícímu metodickému charakteru provedených úprav v ní obsažených nemění soulad ÚP s úkoly územního plánování deklarovaný v původním odůvodnění ÚP, ve znění změn č. 1 a 2, ani výrazným nemění charakter území a nevytváří předpoklad výrazných změn v území. Ve svém řešení Změna č. 3 přispívá konkrétně zejména úkolu e), a to aktualizací zastavěného území a stabilizováním využitých ploch změn, čímž vytváří předpoklady pro hospodárné využívání zastavěného území.

2.2 Vyhodnocení souladu Změny č. 3 s požadavky stavebního zákona

Změna č. 3 ÚP Louňovic je zpracována a pořízena v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích vyhlášek, zejména vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška č. 157/2024 Sb.“).

Výše uvedené lze dokladovat na vlastní dokumentaci (zejména v jednotlivých kapitolách Odůvodnění Změny č. 3 ÚP Louňovic) a na průběhu jejího pořízení.

V rámci zpracování Změny č. 3 ÚP Louňovic bylo provedeno převedení Územního plánu Louňovic do jednotného standardu územně plánovací dokumentace ve znění účinném od 1. 7. 2024, viz kapitola 9.1.

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

Bude doplněno po projednání.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

4.1 Vyhodnocení souladu Změny č. 3 s Politikou územního rozvoje

Změna č. 3 Územního plánu Louňovic je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změn č. 8, 9 a 10 (dále též jen „PÚR ČR“).

Změna č. 3 respektuje **celostátní priority územního plánování stanovené Politikou územního rozvoje ČR** a vytváří podmínky pro naplnění jejích cílů v souladu s prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Z PÚR ČR vyplývají pro řešení Změny č. 3 dále uvedené požadavky (citace požadavků z PÚR ČR je vyznačena kurzívou).

(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.*

Změna č. 3 představuje kromě uvedení ÚP Louňovic do souladu s jednotným standardem ÚPD, resp. s vyhláškou č. 418/2022 Sb., pouze dílčí úpravy a korekce platného ÚP Louňovic dle související legislativy (aktualizace zastavěného území). Změna č. 3 věcně nemění ani neovlivňuje koncepci rozvoje území obce, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny ani koordinaci rozvoje území z hlediska širších vztahů.

Změna č. 3 není navržena v rozporu s žádnou prioritou územního plánování dle PÚR ČR v platném znění, nepředstavuje ovlivnění udržitelného rozvoje území a vyváženého vztahu podmínek pro zdravé životní prostředí, pro ekonomický rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel obce negativním způsobem.

V ÚP jsou respektovány veškeré identifikované přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistické struktury a krajinného rázu a vytvořeny jsou podmínky pro jejich ochranu a rozvoj. V rámci řešení Změny č. 3 nejsou uvedené podmínky dotčeny.

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

V rámci řešení Změny č. 3 nejsou vymezeny plochy nebo koridory představující zábor zemědělské půdy nebo pozemků určených k plnění funkcí lesa. Vodní plochy nejsou věcným řešením Změny č. 3 dotčeny.

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

Ve Změně č. 3 nejsou vytvářeny předpoklady pro sociální segregaci obyvatel. Priorita se netýká předmětu řešení Změny č. 3 ÚP Louňovic.

(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 center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.*

Změna č. 3 neobsahuje návrhy, které mění podmínky pro komplexní rozvoj obce dle ÚP a nemá tak vliv na soulad ÚP s prioritou deklarovanou v původním odůvodnění ÚP.

(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.*

Platný ÚP vytváří podmínky pro rozvoj bydlení, komerčních aktivit, ochranu a využívání krajiny. Rozvoj dle platného ÚP je řešen s ohledem na ochranu stávajících hodnot území, maximální možné vyloučení střetů s limity využití území a eliminaci či redukci identifikovaných problémů. Platný ÚP sleduje vyváženost sociálního, environmentálního a

ekonomického pilíře s cílem zajištění udržitelného rozvoje. S ohledem na charakter Změny č. 3 obsahující zejména metodické přepracování ÚP se prioritou netýká předmětu řešení Změny č. 3 ÚP Louňovic.

- (17)** *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.*

Platný ÚP stabilizuje plochy pro lokalizaci místních podnikatelských aktivit. Nerušící komerční aktivity (živnostenské provozy, služby, řemeslné výroby, drobné zemědělské hospodaření) jsou umožněny i v plochách bydlení a v plochách smíšených venkovských. V rámci řešení Změny č. 3 nejsou uvedené podmínky dotčeny.

- (18)** *Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.*

Platný ÚP respektuje stávající strukturu osídlení. V rámci řešení Změny č. 3 nejsou uvedené podmínky dotčeny.

- (19)** *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Priorita se netýká předmětu řešení Změny č. 3 ÚP Louňovic.

- (20)** *Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umísťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Území obce nespadá mezi oblasti výrazně negativně poznamenaných lidskou činností, uplatnění této priority zde tedy není zásadní. V rámci řešení Změny č. 3 nejsou vymezeny záměry, které by mohly ovlivnit charakter krajiny. Priorita se netýká předmětu řešení Změny č. 3 ÚP Louňovic.

- (20a)** *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*

Stávající prostupnost krajiny není řešením Změny č. 3 narušena. Stávající stabilizované cesty a dopravní prostupy jsou zachovány a nejsou dotčeny.

- (21)** *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

Platný ÚP vymezuje systém sídelní zeleně a zeleně v krajině a stabilizované plochy veřejně přístupné zeleně. V rámci řešení Změny č. 3 nejsou systémy veřejných prostranství nebo veřejné zeleně dotčeny.

- (22)** *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného 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). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem*

na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.

Platný ÚP vytváří podmínky pro pěší turistiku a cykloturistiku a pro zlepšení prostupnosti území. V rámci řešení Změny č. 3 nejsou uvedené podmínky dotčeny.

- (23)** *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů 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).*

Platný ÚP stabilizuje stávající dopravní systém v území a stávající technickou infrastrukturu a navrhuje její doplnění s ohledem na další rozvoj. Zastavitelné plochy uvnitř zastavěného území nebo ve vazbě na jeho hranici jsou dobře napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu. Prostupnost krajiny je zajištěna stabilizovaným systémem komunikací. V rámci řešení Změny č. 3 nejsou uvedené podmínky dotčeny.

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

Podmínky jsou stanoveny v platném ÚP (viz vyhodnocení předchozího bodu) a nejsou řešením Změny č. 3 dotčeny.

- (24a)** *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a skladování na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

Priorita není pro řešení Změny č. 3 relevantní.

- (25)** *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.*

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

V platném ÚP jsou v obecné rovině vytvořeny podmínky pro realizaci protipovodňových opatření (v rámci podmínek využití ploch zemědělských všeobecných a zeleně krajinné). Hospodaření se srážkovými vodami je řešeno v rámci koncepcí kanalizace, vodních toků a ploch a dopravní infrastruktury. Tyto podmínky nejsou řešením Změny č. 3 dotčeny.

- (26)** *Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

Změnou č. 3 nejsou vymezeny žádné nové zastavitelné plochy. Priorita se netýká předmětu jejího řešení.

- (27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.*

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

Priorita se netýká předmětu řešení Změny č. 3. Změnou č. 3 není řešen rozvoj dopravní infrastruktury, v platnosti zůstává koncepce stanovená v původním řešení ÚP Louňovic, ve znění změn č. 1 a 2.

- (28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.*

Systém veřejných prostranství je zachován v souladu s původní koncepcí ÚP Louňovic. Rozvoj veřejné infrastruktury je zajištěn v platném ÚP Louňovic. Priorita se netýká předmětu řešení Změny č. 3.

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

Změnou č. 3 není řešen rozvoj dopravní infrastruktury, v platnosti zůstává koncepce stanovená v původním řešení ÚP.

- (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. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.*

Změnou č. 3 není řešen rozvoj technické infrastruktury, v platnosti zůstává koncepce stanovená v původním řešení ÚP.

- (31) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.*

Priorita se netýká předmětu řešení Změny č. 3 ÚP Louňovic.

- (31a) *Prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezování ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezování ploch a koridorů pro přepravní síť.*

Priorita se netýká předmětu řešení Změny č. 3 ÚP Louňovic.

Sídelní struktura, rozvojové oblasti a rozvojové osy

Řešené území leží v rozvojové oblasti **OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha**.

Změna č. 3 respektuje pozici obce Louňovice v Metropolitní rozvojové oblasti Praha, vzhledem ke své metodické povaze však neovlivňuje související rozvojové podmínky. Ty jsou zohledněny řešením stávajícího ÚP Čelákovic, ve znění změn č. 1 a 2, které není řešením Změny č. 3 věcně dotčeno.

Specifické oblasti

Řešené území leží ve **specifické oblasti SOB9**, ve které se projevují aktuální problémy celostátního významu.

Změna č. 3 respektuje pozici obce Louňovice ve specifické oblasti, ve které se projevují aktuální problémy ohrožení území suchem. Podmínky pro zlepšení vodního režimu a zvýšení retenční schopnosti krajiny jsou vytvořeny v platném ÚP Louňovic a nejsou řešením Změny č. 3 dotčeny.

Území obce Louňovice je zařazeno do dalších dvou specifických oblastí vymezených v PÚR ČR: **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 a **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.

Vymezování oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (akceleračních oblastí) v územně plánovací dokumentaci je dosud podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými odbornými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).

Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích.

Záměry dopravní infrastruktury

V řešeném území nejsou vymezeny žádné koridory nebo plochy dopravní infrastruktury.

Záměry technické infrastruktury a související záměry

V řešeném území nejsou vymezeny žádné koridory nebo plochy technické infrastruktury.

Další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování

Další úkoly nebyly pro řešené území v PÚR ČR vymezeny.

4.2 Vyhodnocení souladu Změny č. 3 s Územním rozvojovým plánem

S ohledem na § 319 odst. 5 stavebního zákona není územní rozvojový plán (dále též jen „ÚRP“) do doby vydání jeho první změny závazný pro nižší úroveň územně plánovací dokumentace, soulad proto nebyl vyhodnocen, neboť první změna ÚRP dosud nebyla vydána.

4.3 Vyhodnocení souladu Změny č. 3 se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje

Území obce Louňovice je řešeno v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16 (dále též jen „ZÚR SK“). Soulad byl posuzován s úplným zněním Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po vydání Aktualizací č. 15 a 16 (nabytí účinnosti dne 26. 6. 2025).

Změna č. 3 je v souladu se ZÚR SK. Pro řešení Změny č. 3 byly zohledněny následující požadavky (Změna č. 3 reaguje pouze na priority týkající se navrženého řešení):

A. PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

(01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících článcích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.*

Principy a zásady vedoucí k udržitelnému rozvoji území jsou zakotveny v koncepci rozvoje území a v dílčích koncepcích jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje, stanovených Územním plánem Louňovic. Tyto koncepce nejsou Změnou č. 3 věcně měněny. Změna č. 3 představuje metodickou úpravu – uvedení ÚPD do souladu s jednotným standardem a aktuálním stavebním zákonem.

(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 ekologické stability;

b) ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;

c) zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.

d) ochranu a další využívání zdrojů nerostných surovin (zejména vápenců a stavebních surovin) s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje.

Územní plán vytváří podmínky pro ochranu kulturních, přírodních i civilizačních hodnot v území. Identifikovány jsou hlavní výrazové prvky obce, které jsou architektonicky hodnotnými objekty. V rámci obce jsou jasně definovány hlavní veřejné prostory, včetně historicky hodnotných míst s cílem tyto prostory dále rozvíjet a posilovat jejich prostorotvornou funkci.

Změnou č. 3 nejsou uvedené podmínky dotčeny a v platnosti zůstává vyhodnocení souladu uvedené v původní dokumentaci ÚP.

B. ROZVOJOVÉ OBLASTI A OSY, CENTRA OSÍDLENÍ KRAJSKÉHO VÝZNAMU

Území obce Louňovice spadá do Metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1. Podmínky pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území jsou zohledněny již v původním ÚP a nejsou řešením Změny č. 3 nijak dotčeny s ohledem na metodický charakter změny. .

Území obce Louňovice nespadá do žádné rozvojové osy vymezené v ZÚR SK ani není zařazeno mezi centra osídlení.

C. SPECIFICKÉ OBLASTI

Dle platných ZÚR SK není řešené území zahrnuto do specifické oblasti.

D. PLOCHY A KORIDORY, VČETNĚ PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ÚSES A ÚZEMNÍCH REZERV

D.5. Plochy a koridory ÚSES

(191a) ZÚR SK vymezují níže uvedené plochy a koridory pro ÚSES nadregionální a regionální úrovně. Biocentra a biokoridory jsou vymezeny jako rámcové plochy a koridory pro zpřesnění v územně plánovací dokumentaci dotčených obcí.

(192) ZÚR vymezují na NADREGIONÁLNÍ úrovni:

a) biocentra

NKOD	název
27	Voděradské bučiny

b) osy biokoridorů

NKOD	název
66	Voděradské bučiny - Vidrholec

Nadregionální skladebné části ÚSES nejsou řešením Změny č. 3 dotčeny. ÚSES je stabilizován v rámci platného ÚP Louňovic.

(194) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) chránit vymezené plochy a koridory pro ÚSES před změnami ve využití území, jejichž důsledkem je:

- snížení stupně ekologické stability těchto ploch;
- znemožnění budoucího založení vymezené skladebné části ÚSES nebo narušení kontinuity ÚSES v požadovaných prostorových parametrech;
- zánik skladebné části ÚSES.

b) při řešení střetů skladebných částí ÚSES s ochranou a využíváním ložisek nerostných surovin uplatňovat tyto zásady:

- skladebné části ÚSES přednostně upřesňovat mimo plochy zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů,

- případné upřesnění biocentra nebo biokoridoru v ploše ložiska nerostné suroviny není překážkou využití ložiska za podmínky současného zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES během těžební činnosti nebo obnovení jejich funkčnosti v rámci rekultivace těžbou dotčených ploch;

(195) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) v plochách a koridorech ÚSES vymezovat konkrétní biocentra, včetně vložených lokálních biocenter, a biokoridory; při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES v rámci ÚP dotčených obcí zajistit prostorové parametry biocenter a biokoridorů tak, aby byla zachována funkčnost systému;
- b) vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES koordinovat s vymezením ÚSES na navazujícím území sousedních obcí i krajů;
- c) zohledňovat reprezentativnost biocenter a biokoridorů ÚSES dle stanovených cílových ekosystémů;
- d) biocentra a biokoridory ÚSES přednostně vymezovat mimo zastavěná a zastavitelná území sídel je-li to vzhledem k charakteru příslušné skladebné části a jejímu cílovému ekosystému možné;
- e) při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů preferovat řešení, která budou minimalizovat střety s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury; provádět vzájemnou koordinaci ÚSES a ploch či koridorů liniové dopravní a technické infrastruktury;
- f) vymezování a stanovování podmínek pro využití ploch a koridorů v ÚP s překryvnou funkcí ÚSES koordinovat s podmínkami funkčnosti skladebných částí ÚSES; při vyloučení negativních vlivů na funkčnost biocenter a biokoridorů není využití území pro liniové stavby dopravní a technické infrastruktury důvodem pro nefunkčnost skladebné části ÚSES;
- g) v zastavěných území pro biokoridory a biocentra vyhledat maximu vhodných ploch pro zařazení do ÚSES a zajistit tak jeho kontinuitu a dle možností i prostorové parametry; v zastavěných území lze využít ploch sídelní zeleně;
- h) při zpřesňování ÚSES v nezastavěném území zohledňovat přírodní i antropogenní hrany a linie v krajině.

V platném ÚP Louňovic byly zpřesněny a vymezeny výše uvedené skladebné části. Jejich vymezení bylo koordinováno s ÚPD sousedních obcí. Skladebné části jsou nově označeny v souladu s požadavky jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

E. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ KRAJE

(196) ZÚR stanovují zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj v územích s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami, které svým rozsahem ovlivňují významné území kraje nebo mají národní či regionální význam.

Platný ÚP Louňovic stanovuje koncepci ochrany a rozvoje hodnot, Změnou č. 3 nejsou podmínky ochrany kulturních hodnot dotčeny. S ohledem na čistě metodický charakter a rozsah řešení Změny č. 3 nejsou požadavky na ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot relevantní pro zpracování Změny č. 3.

F. STANOVENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJIN, VČETNĚ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO JEJICH ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ

Dle platných ZÚR SK jsou pro řešené území stanoveny cílové charakteristiky krajiny a zásady péče o krajinu. Území obce Louňovice je vymezeno v rámci krajinného typu **H15 krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních**.

F.7. Krajina zvýšených hodnot (H)

(220) ZÚR vymezují krajinu zvýšených přírodních a kulturních hodnot v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:

- a) významné zastoupení přírodních krajinných struktur a kulturně historických nebo urbanistických a architektonických hodnot v území mimo vyhlášené chráněné krajinné oblasti.

(221) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) preferovat zachování stávající urbanistické struktury sídel;
- b) chránit liniové, solitérní a skupinové vegetační prvky nelesní zeleně;
- c) minimalizovat zásahy vedoucí k narušení a fragmentaci krajiny a zejména souvislých lesních komplexů dopravní a technickou infrastrukturou a zástavbou;
- d) chránit pohledový obraz místních kulturně historických dominant ve struktuře zástavby a ve vizuální scéně.

Řešení Změny č. 3 nebude mít vliv na cílové kvality krajiny.

G. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

G.8. Veřejně prospěšná opatření - územní systém ekologické stability

(237) ZÚR vymezují tyto plochy a koridory ÚSES, v rámci nichž jsou veřejně prospěšná opatření navržena pro nefunkční biocentra a biokoridory, veřejně prospěšná opatření lze také navrhnout jen pro nefunkční části biocenter a biokoridorů:

číslo VPO	NKOD	VPO	ORP	dotčená obec
nadregionální biocentra				
NC 27	27	Voděradské bučiny	Říčany	Louňovice
nadregionální biokoridory				
NK 66	66	Voděradské bučiny – Vidrholec	Říčany	Louňovice

Výše uvedené skladebné části ÚSES nadregionální úrovně jsou vymezeny v ÚP Louňovic, Změnou č. 3 není vymezení ÚSES dotčeno. V metodice platného ÚP Louňovic jsou obě skladebné části vymezeny jako funkční; veřejně prospěšná opatření jsou v ÚP Louňovic vymezena pouze pro interakční prvky jako součást ÚSES k založení.

H. POŽADAVKY NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ A NA ŘEŠENÍ V ÚPD OBCÍ

H.1. Upřesnění vymezení ploch a koridorů nadmístního významu

(238) ZÚR stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí při upřesňování vymezení ploch a koridorů republikového a nadmístního významu (včetně ÚSES a územních rezerv) uvedených v kap. D. textové části a zobrazených ve výkresu A.2 grafické části ZÚR. Koordinace při vymezování jednotlivých ploch a koridorů je úkolem pro řešení v ÚPD dotčených obcí:

ORP	OBEC	veřejně prospěšné stavby			veřejně prospěšná opatření
		doprava	technická infrastruktura	protipovodňová ochrana	ÚSES
Říčany	Louňovice	-	-	-	NC 27, NK 66

Výše uvedené skladebné části ÚSES nadregionální úrovně jsou vymezeny v ÚP Louňovic, Změnou č. 3 není vymezení ÚSES dotčeno. V metodice platného ÚP Louňovic jsou obě skladebné části vymezeny jako funkční; veřejně prospěšná opatření jsou v ÚP Louňovic vymezena pouze pro interakční prvky jako součást ÚSES k založení.

I. PLOCHY A KORIDORY, VE KTERÝCH SE UKLÁDÁ PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

Požadavky pro území obce Louňovice nejsou stanoveny.

J. PLOCHY A KORIDORY, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU ORGÁNY KRAJE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ

Požadavky pro území obce Louňovice nejsou stanoveny.

K. ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č. 9 PRO PLOCHU NEBO KORIDOR VYMEZENÝ PODLE PÍSM. J.)

Požadavky pro území obce Louňovice nejsou stanoveny.

L. STANOVENÍ POŽADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Požadavky pro území obce Louňovice nejsou stanoveny.

M. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 37, ODST. 8 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Požadavky pro území obce Louňovice nejsou stanoveny.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna č. 3 je zpracována na základě usnesení zastupitelstva obce Louňovice č. 73/2023 dne 10.10.2023, jímž Zastupitelstvo obce Louňovice rozhodlo o pořízení Změny č. 3 Územního plánu Louňovic, jejímž obsahem bude konverze stávající podoby územního plánu do jednotného standardu územních plánů.

V souladu s obsahem Změny č. 3 ÚP Louňovic, který je definovaný usnesením zastupitelstva obce, je jejím předmětem uvedení celé dokumentace do souladu s požadavky jednotného standardu územně plánovací dokumentace a dále zákonem stanovené povinnosti (uvedení do souladu s aktuálním zněním nadřazené územně plánovací dokumentace, aktualizace zastavěného území).

Podrobné odůvodnění úprav souvisejících s převedením územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace je uvedeno v kapitole 9.1. Potvrzení souladu Změny č. 3 s požadavky jednotného standardu je doloženo protokolem z kontrolního validátoru národního geoportálu územního plánování (NGÚP), který je obsahem Přílohy č. 1 textové části tohoto odůvodnění. Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a popis souvisejících úprav územního plánu je obsahem kapitoly 4 tohoto odůvodnění. Vymezení zastavěného území je Změnou č. 1 aktualizováno v souladu s § 116, odst. (4) stavebního zákona k datu 21. 10. 2025, s odůvodněním v kapitole 9.2.

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

Ze stanovisek příslušného orgánu k posuzování vlivů na životní prostředí a k ochraně přírody a krajiny (Krajský úřad Středočeského kraje) k návrhu obsahu Změny č. 3 ÚP Louňovic vyplývá, že návrh Změny č. 3 **nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany ani celistvost žádné evropsky významné lokality ani žádné ptačí oblasti a současně není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.**

Z výše uvedených důvodů nebylo vyhodnocení vlivů Změny č. 3 ÚP Louňovic na udržitelný rozvoj území zpracováno.

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

Vyhodnocení vlivů Změny č. 3 ÚP Louňovic na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno z důvodů uvedených v kapitole 6.

8. 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

Stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo vydáno vzhledem ke skutečnosti, že Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo zpracováno (viz kapitola 6).

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

9.1 Obecné odůvodnění metodické úpravy územního plánu – převedení ÚPD do souladu s požadavky jednotného standardu a s novým stavebním zákonem

Změna č. 3 upravuje ÚP Louňovic do souladu s zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, zejména s jednotným standardem územně plánovací dokumentace podle § 59 tohoto zákona (dle prováděcí vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu), podrobněji řešeném v metodickém pokynu MMR Standard vybraných částí územního plánu (3. vydání, verze aktuální k 1. 7. 2024). Jednotný standard vyjadřuje jednotné požadavky na standardizované jevy (jejich podobu a formu v ÚP) a na předávaná data ÚPD.

V souladu s požadavky jednotného standardu jsou v ÚP Louňovic Změnou č. 3 upraveny standardizované jevy, které územní plán obsahuje. Dle jednotného standardu jsou standardizovanými jevy (citace z jednotného standardu kurzívou) *ty jevy, pro které je požadováno odevzdání ve formě standardně strukturovaných vektorových digitálních dat. Z obsahového hlediska se jedná o všechny podstatné jevy stanovené územním plánem. Vyhláška dále požaduje sjednocení grafického vyjádření těchto jevů ve výkresech územního plánu.*

Standardizovány jsou jevy, které v souladu s legislativou řeší (navrhuje) projektant územního plánu, a nikoliv například jevy územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“), za které jsou zodpovědní jejich poskytovatelé (příp. pořizovatelé).

Standardizované jevy:

- » *zastavěné území,*
- » *zastavitelné plochy,*
- » *transformační plochy,*
- » *plochy změn v krajině,*
- » *plochy s rozdílným způsobem využití,*
- » *koridory dopravní a technické infrastruktury,*
- » *plochy a koridory územních rezerv,*
- » *plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu,*
- » *veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace,*
- » *územní systém ekologické stability,*
- » *systém sídelní zeleně,*
- » *systém významných veřejných prostranství,*

» vymezení částí územního plánu s prvky regulačního plánu.

...

Předmětem standardizace je souhrn jevů používaných a vyžadovaných v grafické části územního plánu. Fakticky je standardizován celý Výkres základního členění území, celý Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a vybrané prvky Hlavního výkresu. Předmětem standardizace není grafické zobrazení prvků výkresů odůvodnění ani schémat (ve výrokové části ani v části odůvodnění). Standardizované jevy hlavního výkresu se zobrazují shodně i v koordinačním výkresu.

...

V návaznosti na výše uvedené mění Změna č. 3 formálně následující standardizované jevy ÚP Louňovic:

- **řešené území** – změna symbologie:

všechny výkresy:



- **zastavěné území** – změna symbologie:

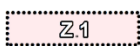
výkres ZČU:



; v hlavním výkresu bez výplně

- **zastavitelné plochy** – změna symbologie + změna označení (přidání tečky a „Z“ v rámci identifikátoru (01b. → Z.01b):

výkres ZČU:



; hlavní výkres:



- **plochy podmíněně zpracování územní studie** – změna symbologie + změna označení (přidání tečky a zkratky „US“ v rámci identifikátoru (ÚS 1 → US.1))

výkres ZČU:



- **část územního plánu s prvky regulačního plánu** – změna symbologie + změna označení (identifikátor „U“ a přidání tečky v rámci identifikátoru (RP1 → U.1))

výkres ZČU:



- **územní systém ekologické stability (ÚSES)** – změna symbologie + změna označení skladebných částí (přidání tečky v rámci identifikátoru (NK 66 → NRBK.66)):

nadregionální biocentrum – hlavní výkres:



nadregionální biokoridor – hlavní výkres:



lokální biocentrum – hlavní výkres:



lokální biokoridor – hlavní výkres:



- **plochy s rozdílným způsobem využití** – změna zařazení (název ploch s rozdílným způsobem využití – podrobněji viz kapitola 3.6) a indexu typu plochy (např.: smíšené obytné venkovské = SV):

hlavní výkres:

Plochy s rozdílným způsobem využití

stav	návrh	
		BI - bydlení individuální
		RZ - rekreace v zahrádkových osadách
		OU - občanské vybavení všeobecné (obchodní ulice)
		OV - občanské vybavení veřejné
		OS - občanské vybavení sport
		SC.1 - smíšené obytné centrální 1 (jádro obce)
		SC.2 - smíšené obytné centrální 2 (vstupní náměstí)
		TU - technická infrastruktura všeobecná
		PU - veřejná prostranství všeobecná
		ZP - zeleň parková a parkově upravená
		ZZ - zeleň zahradní a sadová
		ZK - zeleň krajinná
		AU - zemědělské všeobecné
		LU - lesní všeobecné
		WT - vodní plochy a toky

- **veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace** – změna symbologie + změna označení (přidání tečky v rámci identifikátoru):

VPS dopravní infrastruktury – výkres VPS, VPO a asanací:

VPS technické infrastruktury – výkres VPS, VPO a asanací: liniové:

VPS veřejného prostranství – výkres VPS, VPO a asanací:

VPS zelené infrastruktury – výkres VPS, VPO a asanací:

VPO sloužící ke snižování nebezpečí v území – výkres VPS, VPO a asanací:

Změnou č. 3 ÚP Louňovic je současně kompletně přepracována datová část územního plánu, a to v souladu s požadavky jednotného standardu na strukturu a formu předávaných dat.

V celkovém pohledu představuje uvedení ÚPD do souladu s jednotným standardem metodickou změnu, která nemá vliv na věcné řešení ÚP, ale zajišťuje sjednocení územních plánů do jednotné podoby grafické i pojmové.

Soulad Změny č. 3 ÚP Louňovic s požadavky jednotného standardu je doložen protokolem z kontrolního validátoru NGÚP, který je obsahem přílohy č. 1 textové části tohoto Odůvodnění Změny č. 3.

9.2 Odůvodnění vymezení zastavěného území

Odůvodnění změn v kapitole

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Odůvodnění odst. (01) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

Změnou č. 3 bylo aktualizováno zastavěné území v souladu s § 116 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále také jen „stavební zákon“), k datu 1. 11. 2025.

Rozsah zastavěného území se mění zejména v důsledku využití zastavitelných ploch 03b., 08., 09a. a části plochy 10., vymezených v ÚP Louňovic, které byly Změnou č. 3 stabilizovány.

9.3 Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce

Odůvodnění změn v kapitole

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Základní koncepce rozvoje území obce není Změnou č. 3 měněna.

Odůvodnění odst. (02) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

Formálně je Změnou č. 3 upraven nadpis kapitoly v souladu s aktuálním zněním přílohy č. 8 stavebního zákona.

9.4 Odůvodnění urbanistické koncepce

Odůvodnění změn v kapitole

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce není Změnou č. 3 měněna.

9.4.1 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Změna č. 3 nevymezuje nové zastavitelné plochy ani transformační plochy (dříve plochy přestavby).

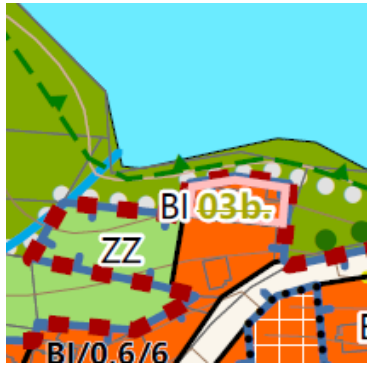
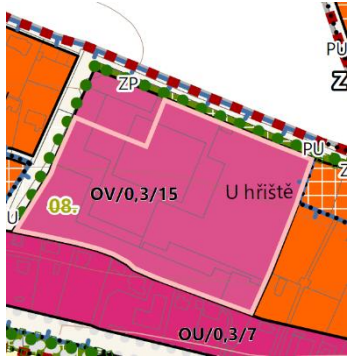
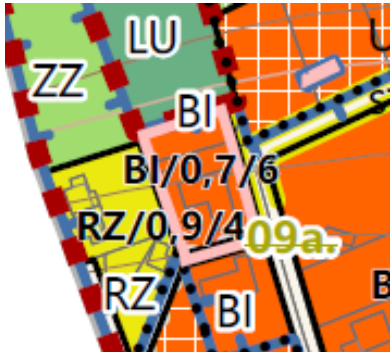
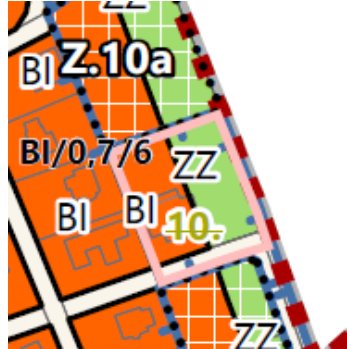
Odůvodnění odst. (03) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

Formálně je Změnou č. 3 upraven nadpis podkapitoly v souladu s aktuálním stavebním zákonem a souvisejícími požadavky jednotného standardu, kdy jsou plochy přestavby nově označeny jako transformační plochy.

Odůvodnění odst. (04) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

V souladu s požadavky jednotného standardu je Změnou č. 3 upraveno označení zastavitelných ploch, kdy písmenná část označení plochy je od číselné části označení plochy oddělena tečkou a je v něm obsaženo písmeno „Z“, dále v souvislosti s jednotným standardem dochází k úpravě názvosloví ploch s rozdílným způsobem využití a označení ploch s podmínkou zpracování územní studie (podrobněji viz kapitola 9.1).

Věcně je vymezení zastavitelných ploch měněno pouze v souvislosti s využitím zastavitelné plochy 03b. a částmi zastavitelných ploch 08., 09a. a 10, viz níže.

Zastavitelná plocha vymezená v ÚP Louňovic	Výřez z KN na podkladu ortofotomapy	Výřez z hlavního výkresu změny č. 3 ÚP Louňovic
03b.		
08.		
09a.		
10.		

Odůvodnění odst. (05) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

Vzhledem k tomu, že aktuální legislativa na úseku územního plánování používá namísto pojmu „plocha přestavby“ pojem „transformační plocha,“ jsou upraveny související pasáže textové části výroku ÚP.

9. 4. 2 Systém sídelní zeleně

Odůvodnění odst. (06) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

V souvislosti s převedením ÚP do jednotného standardu jsou upraveny názvy typů ploch s rozdílným způsobem využití a související indexy. Kompletní rozdílová tabulka je v kapitole 9.7, podrobné odůvodnění metodické úpravy převedení ÚP do jednotného standardu je uvedeno v kapitole 9.1.

9.5 Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Odůvodnění změn v kapitole

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Změna č. 3 nemění věcně koncepci veřejné infrastruktury, ani její jednotlivé dílčí části.

9. 5. 1 Kanalizace

Odůvodnění odst. (07) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

V souladu s požadavky jednotného standardu je Změnou č. 3 upraveno označení zastavitelné plochy 13., kdy písmenná část označení plochy je doplněna písmenem „Z“ a oddělena tečkou (13. → Z.13).

9.6 Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Odůvodnění změn v kapitole

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Změna č. 3 nemění věcně koncepci uspořádání krajiny, ani její jednotlivé dílčí části.

9. 6. 1 Územní systém ekologické stability

Odůvodnění odst. (08) – (11) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

Změna č. 3 formálně upravuje označení skladebných částí ÚSES dle požadavků jednotného standardu, přičemž doplňuje mezi písmennou a číselnou část identifikátoru tečku (LBC 4 → LBC.4) a upravuje související zkratky jednotlivých skladebných částí ÚSES (nadregionální biocentrum = NRBC, nadregionální biokoridor = NRBK, lokální biocentrum = LBC, lokální biokoridor = LBK). Podrobně jsou úpravy související s převedením ÚP do souladu s jednotným standardem odůvodněny v kapitole 9.1.

9. 6. 2 Navržená změna kultury pozemku PUPFL

Odůvodnění odst. (12) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

Formálně je upraveno názvosloví ploch s rozdílným způsobem využití, související s převedením ÚP do souladu s požadavky jednotného standardu, podrobněji viz kapitola 9.7 tohoto odůvodnění.

9. 6. 3 Vzdálenost 50 m od okraje lesa

Odůvodnění odst. (13) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

Vzhledem k legislativní změně na úseku lesního hospodářství je Změnou č. 3 opraveno neaktuální ustanovení o ochranném pásmu lesa ve vzdálenosti 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa, přičemž aktuálně jsou zájmy ochrany lesa posuzovány ve vzdálenosti 30 m od okraje lesních pozemků. Současně je vypuštěn odkaz na neaktuální legislativní ustanovení.

9.7 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

Odůvodnění změn v kapitole

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

Odůvodnění odst. (14) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

Formálně je Změnou č. 3 upraven název kapitoly v souladu s aktuálním zněním přílohy č. 8 stavebního zákona.

Odůvodnění odst. (15) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

Do souladu s jednotným standardem ÚPD jsou uvedena označení území s prvky regulačního plánu, doplněn je odkaz na odpovídající výkresy.

Odůvodnění odst. (16) – (17) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

V souvislosti s převedením ÚP do jednotného standardu jsou upraveny názvy typů ploch s rozdílným způsobem využití a související indexy. Kompletní rozdílová tabulka je v kapitole 9.7, podrobné odůvodnění metodické úpravy převedení ÚP do jednotného standardu je uvedeno v kapitole 9.1.

Odůvodnění odst. (18) – (64) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je v důsledku řešení Změny č. 3 upraveno v souvislosti s uvedením územního plánu do souladu s jednotným standardem. Přehledně zobrazuje změny v členění ploch s rozdílným způsobem využití a v jejich názvosloví následující tabulka:

typ plochy s rozdílným způsobem využití dle ÚP Louňovic × rušeno Změnou č. 3	index	typ plochy s rozdílným způsobem využití dle Změny č. 3 ÚP Louňovic (dle jednotného standardu) + vymezeno Změnou č. 3	index
Jádro obce	JO	Smíšené obytné centrální 1	SC.1
Obchodní ulice	OU	Občanské vybavení všeobecné	OU
Vstupní náměstí	NV	Smíšené obytné centrální 2	SC.2
Bydlení	B	Bydlení všeobecné	BU
Chaty	CH	Rekreace v zahrádkářských osadách	RZ
Občanská vybavenost	OV	Občanská vybavenost veřejná	OV
Sport	S	Občanská vybavenost sport	OS
Technická infrastruktura	TI	Technická infrastruktura všeobecná	TU
Sady a zahrady	SZ	Zeleň zahradní a sadová	ZZ
Parky a hřbitovy	P	Zeleň parková a parkově upravená	ZP
Veřejná prostranství	VP	Veřejná prostranství všeobecná	PU
Krajinná zeleň	KT	Zeleň krajinná	ZK
Vodní plochy a toky	V	Vodní plochy a toky	WT
Zemědělská půda	ZP	Zemědělské všeobecné	AU
Lesy	L	Lesní všeobecné	LU

Výše uvedené úpravy jsou provedeny v souladu s aktuální legislativou na úseku územního plánování. Změnou č. 3 je v této souvislosti ÚP Louňovic uveden do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace, resp. s novým stavebním zákonem (č. 283/2021 Sb.) a jeho prováděcími vyhláškami. Provedené úpravy v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití mají charakter metodické změny.

Stanovené podmínky využití předmětných ploch s rozdílným způsobem využití nejsou řešením Změny č. 3 měněny. V souvislosti s uvedením ÚPD do souladu s požadavky jednotného standardu jsou upraveny identifikátory ploch změn, zrušeny jsou odkazy na již neplatnou vyhlášku č. 501/2006 Sb.

Konkrétní korekce vycházející z průmětu platné legislativy do textové části jsou popsány níže:

V definici prvku regulačního plánu |PR08|PARKOVÁNÍ A ODSTAVOVÁNÍ VOZIDEL je kromě formálních úprav dle jednotného standardu ÚPD provedena také úprava počtu parkovacích stání, a to rovněž s odkazem na platnou legislativu. Dle Metodického doporučení odboru stavebního řádu MMR (02/2025) již není možné uplatnění dosavadního způsobu redukce počtu parkovacích stání prostřednictvím odkazu na normu ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, resp. prostřednictvím stanovení součinitele vlivu stupně automobilizace. Z toho důvodu je předmětné ustanovení v rámci ÚP Louňovice zrušeno. Ponechán je výpočet pro rodinné domy, pro ostatní stavby bude využit výpočet dle platné legislativy (příloha č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb.).

V definici prvku regulačního plánu |PR14|ZPŮSOB ZASTAVĚNÍ je kromě formálních úprav dle jednotného standardu ÚPD zrušeno vysvětlující ustanovení týkající se výrobků plnicích funkcí stavby. Dle nového stavebního zákona je jednoznačně stanoveno, že výrobek plnicí funkce stavby je považován za stavbu (§5 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb.), vysvětlující ustanovení je již tedy nadbytečné.

V definici prvku regulačního plánu |PR27|OPLOCENÍ je upraven odkaz na ustanovení stavebního zákona týkající se povolování oplocení. V současné verzi stavebního zákona není vyžadováno povolení v případě, že oplocení splňuje definici uvedenou v Příloze č. 1 zákona č. 283/2021 Sb., odst. (1) písm. a) bod 5., přičemž oplocením mezi pozemky se rozumí oplocení mezi stavebními pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, proto je nadále vyžadováno povolení v případě oplocení mezi pozemkem a veřejnou komunikací nebo veřejným prostorem.

V poslední části v kapitole F.3. je odstraněn neaktuální odkaz na starý stavební zákon a nahrazen je věcnou podmínkou, která z původního ustanovení stavebního zákona vyplývala a je platná i v rámci aktuálního stavebního zákona.

9.8 Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Odůvodnění změn v kapitole

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Odůvodnění odst. (65) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

Formálně je Změnou č. 3 upraven název kapitoly v souladu s aktuálním zněním přílohy č. 8 stavebního zákona.

Odůvodnění odst. (66) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

Zrušen pro nadbytečnost je úvodní odstavec odkazující na starý stavební zákon.

Veřejně prospěšné stavby

Odůvodnění odst. (67) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

V prvním odstavci je zrušen text odkazující na již neplatné ustanovení starého stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Dané ustanovení je nadbytečné a odpovídá spíše odůvodnění.

Odůvodnění odst. (68) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

Formálně jsou doplněny podnadpisy k jednotlivým tabulkám dle typu veřejně prospěšné stavby.

VPS pro dopravní infrastrukturu

Odůvodnění odst. (69) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

V souladu s požadavky jednotného standardu je formálně upraveno označení veřejně prospěšných staveb (VPS) dopravní infrastruktury. Z tabulky byly vyřazeny VPS technické infrastruktury TI.2 a TI.3, neboť došlo k jejich přesunutí do samostatné tabulky (viz níže).

Odůvodnění odst. (70) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

Zrušeno je obecné ustanovení o VPS technické infrastruktury (navrhované řady vodovodů a kanalizací a navržené vodojemy), formálně a pro jednoznačnost jsou tyto VPS v rámci Změny č. 3 uvedeny v samostatné tabulce a označeny v souladu s jednotným standardem ÚPD; jejich rozsah se Změnou č. 3 nemění.

VPS pro technickou infrastrukturu

Odůvodnění odst. (71) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

Formálně je doplněn podnadpis k nové tabulce dle typu veřejně prospěšné stavby.

Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury byly doplněny do textové části, kde v původním ÚP nebyly uvedeny, přičemž v grafické části původního ÚP jsou vymezeny. Rozsah VPS se nemění, pouze je formálně doplněn jejich výčet do textové části, kde byly uvedeny pouze obecně jako liniové prvky (navrhované řady vodovodů a kanalizací a navržené vodojemy). V souladu s požadavky jednotného standardu je formálně upraveno jejich označení.

VPS veřejného prostranství

Tyto VPS byly v původním ÚP vymezeny jako veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo. Vzhledem ke skutečnosti, že nový stavební zákon (zákon č. 283/2021 Sb.) neumožňuje vymezit plochy s možností uplatnění předkupního práva a naopak rozšiřuje možnosti uplatnění institutu vyvlastnění také např. na plochy občanské vybavenosti, veřejných prostranství a zelené infrastruktury, byly tyto plochy Změnou č. 3 převymezeny jako veřejně prospěšné stavby veřejných prostranství s možností vyvlastnění, a to pod označením VP.1 a VP.2 (veřejně prospěšné stavby – veřejná prostranství).

VPS zelené infrastruktury

Změnou č. 3 jsou formálně zařazeny interakční prvky do VPS zelené infrastruktury, v původním ÚP byly zařazeny mezi veřejně prospěšná opatření, neboť v rámci VPS nebylo možné prvky zelené infrastruktury vymezit, nicméně jejich zařazení mezi VPS určené pro zelenou infrastrukturu je vhodnější, nově je umožňuje nový stavební zákon č. 283/2021 Sb.

Veřejně prospěšná opatření

Odůvodnění odst. (72) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

V prvním odstavci je zrušen text odkazující na již neplatné ustanovení starého stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Odůvodnění odst. (73) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

Formálně je doplněn podnadpis k nové tabulce dle typu veřejně prospěšného opatření.

Odůvodnění odst. (74) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

Interakční prvky jsou v tabulce zrušeny resp. přesunuty mezi VPS zelené infrastruktury, jako VPO je ponechán suchý poldr u rybníka Pařez. V souladu s požadavky jednotného standardu je formálně upraveno označení tohoto VPO.

Asanace

Změnou č. 3 nedochází k věcné úpravě, asanace nejsou vymezeny.

9.9 Odůvodnění zrušení kapitoly vymezení veřejných prostranství a veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo

Odůvodnění změn v kapitole

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÁ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Odůvodnění odst. (75) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

Vzhledem ke skutečnosti, že nový stavební zákon (zákon č. 283/2021 Sb.) neumožňuje vymezit plochy s možností uplatnění předkupního práva a naopak rozšiřuje možnosti uplatnění institutu vyvlastnění také např. na plochy občanské vybavenosti, veřejných prostranství a zelené infrastruktury, je celá kapitola, vymezující plochy s možností uplatnění předkupního práva, Změnou č. 3 zrušena, resp. transformována následovně:

Plochy, které byly v původním ÚP Louňovic vymezeny jako veřejná prostranství s možností uplatnění předkupního práva (VPS/1 a VPS/2), jsou Změnou č. 3 převymezeny jako veřejně prospěšné stavby veřejných prostranství s možností vyvlastnění, a to pod označením VP.1 a VP.2 (veřejně prospěšné stavby – veřejná prostranství).

9.10 Odůvodnění kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

Odůvodnění změn v kapitole

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Odůvodnění odst. (76) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

Vzhledem ke zrušení původní kapitoly H., je upraveno pořadí kapitoly a formálně je upraven nadpis kapitoly v souladu s aktuálním zněním přílohy č. 8 stavebního zákona.

9.11 Odůvodnění zrušení kapitoly údajů o počtu listů ÚP a výkresů grafické části

Odůvodnění změn v kapitole

J. ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU

Odůvodnění odst. (77) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

Změna č. 3 ruší kapitolu uvádějící počet listů územního plánu a výčet výkresů k němu připojené grafické části, neboť dle přílohy č. 8 nového stavebního zákona tuto kapitolu výřoková část územního plánu neobsahuje.

9.12 Odůvodnění vymezení územních rezerv, území podmíněné dohodou o parcelaci, požadavky na územní studie, regulační plány a na řešení významných staveb

Odůvodnění změn v kapitole

K. VYMEZENÍ ÚZEMNÍCH REZERV, ÚZEMÍ PODMÍNĚNÉ DOHODOU O PARCELACI, POŽADAVKY NA ÚZEMNÍ STUDIE, REGULAČNÍ PLÁNY A NA ŘEŠENÍ VÝZNAMNÝCH STAVEB

Odůvodnění odst. (78) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

Formálně je Změnou č. 3 upraven název kapitoly v souladu s aktuálním zněním přílohy č. 8 stavebního zákona. Původní název je zrušen a nahrazen níže novými názvy příslušných kapitol.

Odůvodnění odst. (79) – (82) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

Formálně je Změnou č. 3 zrušen text a nadpisy týkající se prvků, které v ÚP nejsou uplatněny.

Odůvodnění odst. (83) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

Změnou č. 3 se nově doplňuje název kapitoly v souladu s aktuálním zněním přílohy č. 8 stavebního zákona.

Formálně je upraveno označení ploch s podmínkou zpracování územní studie v souladu s jednotným standardem ÚPD.

Změna č. 3 prodlužuje lhůtu pro zpracování územních studií pro plochy, pro které tuto podmínku pro rozhodování stanovil platný ÚP Louňovic, neboť důvody pro stanovení této podmínky nepominuly. Současně uvádí lhůtu formou konkrétního data (do 30. 6. 2032) v souladu s požadavky stavebního zákona a jednotného standardu. Stanovené datum odpovídá 6 letům od předpokládaného nabytí účinnosti Změny č. 3 ÚP Louňovic.

Lhůta pro vložení dat o územních studiích do evidence územně plánovací činnosti je prodloužena s přihlédnutím k obvyklé časové náročnosti pořízení územních studií, které je nezbytné zpracovat jako podklad pro rozhodování v území, s ohledem na nutnost zajištění požadavku související legislativy na úseku územního plánování ve smyslu vymezení logického systému veřejných prostranství v potřebném rozsahu, upřesnění řešení technické infrastruktury, kterou v měřítku územního plánu nelze jednoznačně předurčit, a dále (a to zejména) s ohledem na nezbytnost koncepčního řešení vybraných lokalit, přičemž tato nezbytnost nezaniká pouhým uplynutím času.

Odůvodnění odst. (84) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

Změnou č. 3 se nově doplňuje název kapitoly v souladu s aktuálním zněním přílohy č. 8 stavebního zákona.

9.13 Odůvodnění etapizace

Odůvodnění změn v kapitole

L. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Odůvodnění odst. (85) textové části výroku Změny č. 3 ÚP Louňovic

Vzhledem ke zrušení původní kapitoly H., je upraveno pořadí kapitoly a formálně je upraven nadpis kapitoly v souladu s aktuálním zněním přílohy č. 8 stavebního zákona.

V souvislosti s převedením ÚP do jednotného standardu jsou upraveny názvy typů ploch s rozdílným způsobem využití a související indexy. Kompletní rozdílová tabulka je v kapitole 9.7, podrobné odůvodnění metodické úpravy převedení ÚP do jednotného standardu je uvedeno v kapitole 9.1.

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

Změna č. 3 nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

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

11.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Změnou č. 3 je provedena aktualizace zastavěného území k datu 1. 11. 2025, viz kapitola 9.1. Zastavěné území je převážně účelně využíváno, nebyly identifikovány rozsáhlejší proluky v zástavbě. Vymezení zastavitelných ploch ve vztahu k vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch popsané v původním řešení ÚP Louňovic, ve znění pozdějších změn zůstává v platnosti.

11.2 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změnou č. 3 nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy.

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

Změnou č. 3 nejsou stanoveny prvky regulačního plánu.

Prvky regulačního plánu, stanovené v platném ÚP jsou zachovány. V souladu s požadavky jednotného standardu ÚPD je upraveno označení jednotlivých lokalit s prvky regulačního plánu následovně:

- RP1 → U.1
- RP2 → U.2
- RP3 → U.3
- RP4 → U.4
- RP5 → U.5

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

Změna č. 3 nevymezuje nové zastavitelné plochy, transformační plochy ani plochy změn v krajině nebo koridory, které by vyžadovaly nový zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) či pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).

V rámci věcného řešení Změny č. 3 je aktualizováno zastavěné území, v této souvislosti došlo ke stabilizaci využitých (částí) ploch změn vymezených územním plánem.

14. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno pořizovatelem po projednání.

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU LOUŇOVIC

Přílohy odůvodnění

Příloha č. 1: Posouzení souladu změny č. 3 ÚP Louňovic s požadavky jednotného standardu (protokol z kontrolního validátoru NGÚP)

Příloha č. 2: Text s vyznačením změn