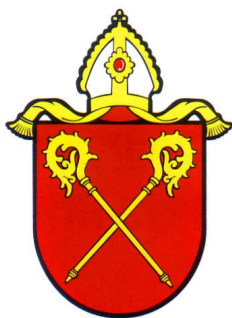




# **III. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE MNICHOVO HRADIŠTĚ**



**Pořizovatel III. změny ÚPO : Město Mnichovo Hradiště,  
Masarykovo nám. 1, Mn. Hradiště  
Nadřízený orgán ÚP : Krajský úřad Stč. kraje, odbor ÚP a SŘ,  
Zborovská 11, Praha 5  
říjen 2009**

# III. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE MNICHOVO HRADIŠTĚ

## Textová část

Zpracovaná podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

### **Obsah návrhu III. změny ÚPO:**

- a) Vymezení zastavěného území
- b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění
- e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popř. podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách)
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo
- i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části
- j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověřen změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

### **Obsah odůvodnění III. změny ÚPO:**

- a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- b) Údaje o splnění zadání
- c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
- d) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na ŽP
- e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

### NÁVRH III. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE MNICHOVO HRADIŠTĚ

#### a) Vymezení zastavěného území

III. změnou ÚPO MH se mění rozsah zastavěného území v jednotlivých místních částech. Zastavěné území se rozšiřuje o pozemky, na nichž byly od doby schválení II. změny ÚPO MH zkolaudovány stavby a byly zapsány do evidence katastru nemovitostí k 1. lednu 2009. Zastavěné území je vyznačeno v grafické části ve výkresu 1) – základní členění území.

Řešeným územím je celé správní území města Mnichovo Hradiště včetně místních částí : Dneboh, Dobrá Voda, Hněvousice, Hoškovice, Hradec, Kruhy, Lhotice, Olšina, Podolí, Sychrov a Veselá.

#### b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území vychází z již schváleného ÚPO MH, I. a II. změny ÚPO MH, III. změna doplňuje plochy s rozdílným způsobem využití, popřípadě mění funkční využití navržené již v předcházejících schválených dokumentech. Hlavním cílem řešení III. změny ÚPO MH je zajistit trvale udržitelný rozvoj města i všech jeho místních částí za předpokladu zachování kvalitního životního prostředí.

#### c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce je vyjádřena rozčleněním území na plochy s rozdílným způsobem využití – navrženým a stávajícím. Podrobně je vyznačeno v grafické části dokumentace, především v hlavním výkresu.

Plochy přestavby a systému sídelní zeleně stanovené již schválenými dokumenty nejsou touto změnou dotčeny. Současně není ani navrhována nová plocha přestavby ani nový prvek systému sídelní zeleně.

Přehled a charakteristika ploch navržených III. změnou ÚPO MH :

#### k.ú. Mnichovo Hradiště :

**P 1.2** – část parc.č. 1992/161 – dle II. změny ÚPO lokalita 15 – protihlukové opatření s veřejnou zelení se mění na zónu komerční občanské vybavenosti. Výstavba za ČSPH je podmíněna přeložkou již kapacitně nevyhovujícího vodovodního řadu LT 100 za řad LT 200 v ul. Olbrachtově a V. Nejedlého a přeložkou stoky DN 400 v ul. Černá silnice a vybudováním nového kanalizačního přivaděče na ČOV, dešťové vody budou likvidovány vsakem.

**P 1.3** – část parc.č. 1992/161 – dle II. změny ÚPO lokalita 14 – čisté bydlení městského typu středněpodlažní hromadné (bytové domy) se mění na čisté bydlení městského typu nízkopodlažní individuální (řadové a rodinné domy). Nejpozději při územním řízení je třeba hlukovou studií prověřit zatížení lokality hlukem ze silnice II/268 a jejího křížení se silnicí II/610 a navrhnout protihluková opatření. Výstavba za ČSPH je podmíněna přeložkou již kapacitně nevyhovujícího vodovodního řadu LT 100 za řad LT 200 v ul. Olbrachtově a V. Nejedlého a přeložkou stoky DN 400 v ul. Černá silnice a vybudováním nového kanalizačního přivaděče na ČOV, dešťové vody budou likvidovány vsakem.

**P 1.4** – část parc.č. 2658 – dle ÚPO lokalita K85Z – zařízení technické infrastruktury se změní na parkovací a odstavné plochy. Odvodnění parkovacích míst bude provedeno přes odlučovače lehkých kapalin / lapače ropných látek (lapoly), dešťové vody budou likvidovány vsakem.

**P 1.5** – část parc.č. 2627/1 a 2628/89 dle ÚPO část lokality B52Z – čisté bydlení městského typu nízkopodlažní individuální se mění na čisté bydlení městského typu středněpodlažní hromadné (bytové domy). Napojení na vodovodní řad v ul. Na Salabce a Na Úvoze, výstavba je podmíněna přeložkou stoky DN 400 v ul. Černá silnice a vybudováním nového kanalizačního přivaděče na ČOV, dešťové vody budou likvidovány vsakem.

**P 1.6** - část parc.č. 2639/1, 2640, 2638, 2654, 2660 – dle ÚPO lokalita K 114 + sousední pozemky – zařízení technické infrastruktury se mění na lehký průmysl, skladová zóna

(rozšíření areálu Kofola a.s.). Před vydáním územního rozhodnutí o umístění staveb v této lokalitě je třeba souhlas příslušného vodoprávního úřadu podle § 17 odst.1 písm.c) vodního zákona. Výškové umístění podlah obytných a provozních místností nových objektů bude navrženo nad hladinou vody při průtoku Q100. Záměr bude předložen správci povodí k posouzení.

**Z 1.7** – dle PK parc.č. 652, 651, 625, 626 je zařazeno jako plocha změny – funkční využití čisté bydlení městského typu nízkopodlažní individuální. **Lokalita bude prověřena studií podrobnějšího členění území** (parcelace, umístění technické a dopravní infrastruktury, prostorové uspořádání objektů). Nejpozději při územním řízení je třeba hlukovou studií prověřit zatížení lokality hlukem ze silnice II/610 a navrhnout protihluková opatření, popř. zmenšit plochu lokality o území zatížené nadlimitním hlukem. Přes lokalitu je veden vodovodní řad PE 160, nutné respektovat jeho trasu, napojení lokality možné na tento řad. Odkanalizování lokality není v současné době možné z důvodu přetížení stoky A kanalizační sítě, napojení bude možné až po přestavbě a úpravě stoky A, do té doby je nutné zajistit likvidaci odpadních vod jiným způsobem v souladu s platnou legislativou, dešťové vody budou likvidovány vsakem.

**K 1.8** – vodní tok Veselka – protipovodňové opatření navržené na základě studie odtokových poměrů – úprava rybníka u Přestavlk, úprava toku, suchý poldr a další související opatření a stavby –je zařazeno mezi VPO (veřejně prospěšné opatření) .

**Z 1.9** – trasa cyklostezky Greenway Jizera, zařazená mezi VPS (veřejně prospěšná stavba) – k.ú. Mnichovo Hradiště a k.ú. Veselá u Mnichova Hradiště. Stavba se nachází ve vymezené aktivní zóně záplavového území. Před vydáním povolení stavby vydá příslušný vodoprávní úřad (MěÚ Mnichovo Hradiště) souhlas podle § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona, kterého je třeba ke stavbám v záplavových územích. Přesná trasa cyklostezky a její technické provedení v údolní nivě Jizery bude konzultována se správcem povodí již ve fázi záměru.

#### **k.ú. Dneboh**

**Z 2.1** – parc.č. 814/4 a 814/1 je zařazeno do smíšené bydlení venkovského typu individuální. Část lokality se nachází v potenciálním sesuvném území, v případě realizace stavby na tomto sesuvném území je potřebné provedení podrobného inženýrsko-geologického průzkumu.

#### **k.ú. Lhotice u Bosně**

**Z 3.1** – parc.č. 250/4 je zařazeno do smíšené bydlení venkovského typu individuální.

#### **k.ú. Podolí u Mnichova Hradiště**

**Z 4.1** – parc.č. 20/3 je zařazeno do smíšené bydlení venkovského typu individuální. Lokalita se nachází v potenciálním sesuvném území, v případě realizace stavby na tomto sesuvném území je potřebné provedení podrobného inženýrsko-geologického průzkumu.

**Z 4.2** – parc.č. 4/2 je zařazeno do smíšené bydlení venkovského typu individuální. Lokalita se nachází v potenciálním sesuvném území, v případě realizace stavby na tomto sesuvném území je potřebné provedení podrobného inženýrsko-geologického průzkumu.

**Z 4.3** – dle PK parc.č. 228, 229, 230 je zařazeno do plochy změn – funkční využití sportovní a rekreační plochy.

**Z 4.4** – parc.č. 279/1, 279/3 a 281/3 je zařazeno do smíšené bydlení venkovského typu individuální (Hradec). Lokalita je okrajově zasažena ochranným pásmem živočišné výroby – areál PROMA.

**Z 4.5** – parc.č. 281/1 je zařazeno do smíšené bydlení venkovského typu individuální (Hradec).

#### **k.ú. Sychrov nad Jizerou**

**Z 5.1** – parc.č. 7/1 je zařazena do smíšené bydlení venkovského typu individuální. Lokalita se nachází v potenciálním sesuvném území, v případě realizace stavby na tomto sesuvném území je potřebné provedení podrobného inženýrsko-geologického průzkumu.

**Z 5.2** – část parc.č. 204/1 je zařazeno do smíšené bydlení s možností provozování drobného podnikání a řemeslné výroby – náhradní pozemek pro manžele Kocmanovy, od kterých by měla být jejich nemovitost v Klášterské ulici vykoupena z důvodu výstavby protipovodňové hráze kolem Jizery. Lokalita bude oddělena izolační zelení od stávajícího areálu zemědělské výroby Hněvousice. V tomto areálu už zemědělská výroba neprobíhá, záměrem je přebudovat areál na restaurační, sportovní a kulturní centrum (v souladu s I. změnou ÚPO).

Pro plochu Z 5.2 se stanovují následující doplňující regulativy:

Na ploše Z 5.2 budou postaveny maximálně dva objekty určené k bydlení. Při vzniku objektů hospodářského či výrobního charakteru bude přihlíženo k tomu, aby celkové procento zastavění parcel bylo co nejnižší. Všechny budovy budou přízemní se sedlovými či polovalbovými střechami s taškovou krytinou cihlově červené barvy. Na vnějších pláštích staveb se budou uplatňovat tradiční materiály a tradiční vzhled, tj. dřevo, omítané plochy. Obytné stavby budou mít navíc jednoduchý obdélný půdorys, případně půdorys tvaru L, sklon střech 35 – 45 °, obytné podkroví a tradičně pojatý rozvrh fasád bez lodžii a rizalitů.

**Z 5.3** – st. parc.č. 117, část parc.č. 276/6 je zařazeno do čisté bydlení městského typu nízkopodlažní individuální (st.parc.č. 117 je bývalá jímka na kejdu) – Mnichovo Hradiště za Orlí branou. Nejpozději při územním řízení je třeba hlukovou studií prověřit zatížení lokality hlukem z provozu letiště.

**Z 5.4** – část parc.č. 259/1 je zařazeno do čisté bydlení městského typu nízkopodlažní individuální, navazuje na zastavitelné území Mnichovo Hradiště za Orlí branou. **Lokalita bude prověřena studií podrobnějšího členění území** (parcelace, umístění technické a dopravní infrastruktury, prostorové uspořádání objektů). Minimální procento veřejné zeleně v lokalitě je min. 5%. Příjezd do lokality po komunikaci K603. Nutno respektovat trasu lokálního biokoridoru LBK37, biokoridor doplnit vhodnou zelení. Nejpozději při územním řízení je třeba hlukovou studií prověřit zatížení lokality hlukem z letiště.

**Z 5.5** - parc.č. 263/12, 263/11, 263/14, st.parc.č. 79, dle PK 263/8, 263/9, 263/10, 263/11, 263/12 jsou zařazeny do čisté bydlení městského typu nízkopodlažní individuální. Nejpozději při územním řízení je třeba hlukovou studií prověřit zatížení lokality hlukem z provozu letiště. Lokalita bude dopravně napojena z komunikace III/26813 na Podolí.

#### **k.ú. Veselá u Mnichova Hradiště**

**P 6.1** – parc.č. 63 a část 845/9 – dle II. změny ÚPO lokalita č.25 – sport a rekreace, veřejně prospěšná stavba –se vyřazuje a navrácí se do veřejná a vyhrazená zeleň.

**k.ú. Hoškovice** : beze změny

**k.ú. Olšina** : beze změny

#### **pro všechna k.ú.**

K **zalesnění** jsou přípustné pozemky splňující následující podmínky:

pozemky o malé výměře obklopené stávajícími a navrhovanými lesy, pozemky sousedící se stávajícími a navrhovanými lesy na svažitých pozemcích nevhodných k zemědělskému využití a pozemky v nejnižších třídách ochrany ZPF. Žádná hranice navrhovaného lesa nesmí být blíže než 50 m od stávajících nebo navrhovaných staveb a liniového vedení nadzemních inženýrských sítí. Pozemky lze zalesnit pouze se souhlasem orgánu ochrany přírody a krajiny.

Mění se text I. změny str. 13 – regulativy funkčního využití takto :

**Červená B : smíšené bydlení venkovského typu – individuální :**

**Přípustné využití** – drobná podnikatelská činnost a zemědělská malovýroba bez negativních vlivů mimo hranice pozemku, služby, drobné řemeslnické provozovny, zahradnictví, max. 2 apartmány, které budou součástí stavby rodinného domu, bez restauračních služeb, s parkováním na vlastním pozemku.



Ve všech místních částech kromě Olšiny a Dnebohu je možné umístit stavby RD na pozemcích v zastavěném území (zahrady, pastviny, trvalý travní porost, orná půda, ostatní plocha) za předpokladu splnění podmínek Vyhl. 268/2009 Sb. Na Olšině a Dnebohu je možné na zahradách umísťovat pouze stavby sloužící pro obhospodařování těchto ploch (kůlny, stodoly apod.). Ve Lhoticích nelze umísťovat stavby RD na pozemky sousedící s památkově chráněným areálem polygonálního dvora.

Str.14 textové části I. změny se doplňuje :

Šedá P : Lehký průmysl, skladová zóna :

Minimální procento zeleně je min. 10 %.

**d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování se III. změnou ÚPO nemění.

**Voda, kanalizace :**

V místech, kde existuje veřejný vodovod a kanalizace, je možné nově navrhované lokality připojit, v místních částech bez kanalizace bude nutné vybudovat odpadní jímky na vyvážení, popř. domovní čistírny odpadních vod. V místních částech bez veřejného vodovodu bude řešeno zásobování lokalit domovními studnami.

**Požární zásah :**

Odběrní místa pro odběr vody k hašení požárů budou řešena nadzemními hydranty. V místních částech, kde není hydrantová síť, musí být k tomuto účelu využity stávající nebo vybudovány nové vodní zdroje.

**Zásobování el. energií :**

Napojení na elektrickou síť je proveditelné u všech navrhovaných lokalit dle generelu technické infrastruktury (příloha již schváleného ÚPO), některé lokality je třeba posílit výstavbou nové trafostanice. Stavby v lokalitách, které křížuje stávající vedení VN musí být navrženy tak, aby nezasahovaly do ochranného pásma tohoto vedení. Alternativním řešením je přeložka stávající sítě, která je v územním plánu zakreslena.

**Doprava :**

Nové rozvojové lokality musí respektovat ochranná pásma silnic II. a III. tříd. Inženýrské sítě pro nové lokality budou budovány mimo silnice II. a III. třídy, k zásahu do těchto komunikací dojde jen v místech křížení, popř. napojení.

V lokalitách, které budou řešeny studií bude v rámci podrobného řešení vyřešena i pěší doprava – chodníky.

**e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace**

Koncepce uspořádání krajiny se III. změnou ÚPO nemění, jsou respektovány všechny prvky ÚSES a další krajinné prvky.

Ve schváleném ÚPO MH je vyznačena hranice aktivní zóny záplavového území, které byly stanoveny pro vodní tok Jizera. Nenavrhují se protierozní opatření.

Území se nachází v 3. pásmu hygienické ochrany vodního zdroje Káraný, kde platí rozhodnutí OVHZL středočeského KNV čj. 4090/85-233 z 18.3.1986. V tomto rozhodnutí jsou stanovena závazná omezení činností na ochranu podzemních a podpovrchových vod, která je nutno respektovat.

**f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popř. podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách)**

Pro nové rozvojové plochy je navržena změna funkčního využití. Jednotlivé druhy funkčního využití jsou shodné s druhy funkčního využití ve schváleném ÚPO a I. změně ÚPO. Z toho důvodu jsou i podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stejné i pro plochy ve III. změně.

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

Veřejně prospěšné stavby:

Technická infrastruktura :

**WT 1** – trafostanice pro lokalitu Z 5.4 k.ú. Sychrov (Za Orlí branou, Mnichovo Hradiště)

**WT 2** - trafostanice pro lokalitu Z 1.7 k.ú. Mnichovo Hradiště

Dopravní infrastruktura :

**WD 1** – trasa cyklostezky Greenway Jizera

**WD 2** – komunikace ve Lhoticích mezi lokalitou Z 3.1 a B 32 (B 32 je vymezena původním územním plánem)

**WD 3** – komunikace ve Lhoticích k lokalitě B 405 – propojení komunikace III/2688 a účelové komunikace na Býčinu (po jižní hranici zastavěného území)

Veřejně prospěšnými stavbami jsou veškerá zařízení technické infrastruktury, tzn. objekty a rozvody zásobování vodou, odkanalizování, zásobování el. energií a plynem, sdělovací techniky, zásobování vodou k hašení požárů a dále veškeré dopravní stavby a zařízení, navrhované v této změně, ale i v územním plánu obce a v jeho předchozích změnách.

Veřejně prospěšná opatření :

**WK 1** – protipovodňové opatření na vodním toku Veselka (suchý poldr, úprava rybníka u Přestavlk, úprava toku Veselka)

Ze III. změny nevyplývají nové požadavky k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit. Řešení této problematiky je ve schváleném ÚPO MH.

**h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Nevymezují se.

**i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Návrh :

- 1) Výkres základního členění území – soubor výkresů pro všechny místní části 1:5000
- 2) Hlavní výkres - soubor výkresů pro všechny místní části 1:2880
- 3) Výkres veřejně prospěšných staveb 1:2880

Odůvodnění :

- 4) Koordinační výkres - soubor výkresů pro všechny místní části 1:2880
- 5) Širší vztahy 1:50000
- 6) Výkres předpokládaných záborů ZPF 1:2880

Dokumentace je provedena v těchto vyhotoveních :

Návrh III. změny – dva papírové výtisky

Konečná úprava díla po projednání s DO (§50) a veřejném projednání (§52) – 4 papírové výtisky, 2 vydání na CD nosiči ve formátu dwg.

**j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování nejsou III. změnou ÚPO MH vymezeny.

Stanovuje se však následující:

Všechny rozvojové plochy pro bydlení individuální, na kterých bude umístěno 5 a více RD, a takové plochy, které jsou obtížně napojitelné z veřejné komunikace, budou prověřeny studií podrobnějšího řešení území (parcelace, umístění technické a dopravní infrastruktury, prostorové uspořádání objektů). Tato **studie podrobnějšího řešení území** bude sloužit jako podklad pro vydání územního rozhodnutí o dělení pozemků, umístění technické a dopravní infrastruktury (i pěší doprava). Ve studii lze stanovit podmínky prostorového uspořádání objektů.

Studie podrobnějšího řešení území bude zpracována oprávněnou autorizovanou osobou. Bude zpracována a projednána s pořizovatelem nejpozději před podáním žádosti o územní rozhodnutí.

Studií podrobnějšího řešení území budou řešeny především tyto rozvojové plochy :

1.7 k.ú. Mnichovo Hradiště

5.4 k.ú. Sychrov nad Jizerou (Mnichovo Hradiště za Orlí branou)

Tyto plochy jsou v grafické části (výkres základního členění území) vyznačené šrafováním.



### ODŮVODNĚNÍ III. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE MNICHOVO HRADIŠTĚ

#### **a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Cílem územního plánu obce a jeho změn je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Rozvoj území má uspokojovat potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

III. změna Územního plánu obce Mnichovo Hradiště (dále jen ÚPO) je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a podle přílohy č. 7 k Vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. Zadání III. změny bylo veřejně projednáno v souladu s ustanovením § 47 odst. 2 stavebního zákona v termínu od 15.10. do 15.11.2008 a bylo schváleno Zastupitelstvem Města Mnichovo Hradiště 23.2.2009.

Středočeský kraj do doby zpracování tohoto návrhu nevydal územně plánovací dokumentaci, která by řešila i správní území Mnichova Hradiště. Existuje rozpracovaný územní plán velkého územního celku, který pro řešené území nestanovuje žádné omezující podmínky.

Usnesením vlády č. 929 ze dne 20. července 2009 byl schválen dokument Politika územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „Politika 2008“). Tímto dokumentem jsou stanoveny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a vymezeny rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti a koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury. Řešené území (správní území města Mnichovo Hradiště) leží v rozvojové ose OS3 (Praha-Liberec-hranice ČR/Německo, Polsko (- Gorlitz/Zgorzelec)). Hlavním důvodem vymezení je ovlivnění území silnicemi R10 a R35 (S5) při spolupůsobení center Mladá Boleslav a Turnov. Řešeným územím prochází silnice R10, která je součástí zmíněného dopravního koridoru. III. změna ÚPO trasu R10 plně respektuje. Současně řešeným územím prochází dopravní koridor kombinované dopravy KD1 (C65 Zawidów (Polsko-PKP)-Frýdlant-Liberec-Turnov-Mladá Boleslav- Milovice-Lysá nad Labem- Praha). Hlavním důvodem vymezení je splnění požadavků mezinárodní dohody AGTC. Dále řešeným územím prochází dopravní koridor kapacitní silnice S5 (úsek R10/R35 (Mnichovo Hradiště-Rádelský Mlýn)-Úliblice (E442)). Hlavním důvodem vymezení je zkvalitnění silničního spojení Hradec Králové-Liberec (součást TEN-T).

III. změna ÚPO MH je s výše uvedenou Politikou 2008 v souladu, resp. není s ní v rozporu, neboť navrhované plochy změn jsou umisťovány v lokalitách těsně přiléhajících k hranici zastavěného území mimo hlavní dopravní tahy. Koncepce rozvoje města vychází ze zásad trvale udržitelného rozvoje kulturní krajiny a vytváří podmínky pro stabilizaci počtu obyvatel obce. Je součástí schváleného ÚPO MH a zůstává beze změny. III. změna ÚPO MH přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a archeologického dědictví respektuje, chrání a rozvíjí. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území prostřednictvím regulativů. Zastavitelné plochy navazují na zastavěné území tak, že budoucí zástavba bude tvořit ucelené území.

III. změna ÚPO MH nezasahuje do nadregionální a regionální koncepce ÚSES ČR.

III. změna ÚPO MH nemění a nezasahuje do základních regionálních vztahů a vazeb, které mají vysokou stabilitu a zůstanou proto bez zásadních změn i v budoucnosti.

#### **b) Údaje o splnění zadání**

Zadání III. změny bylo veřejně projednáno v souladu s ustanovením § 47 odst. 2 stavebního zákona v termínu od 15.10. do 15.11.2008 a bylo schváleno Zastupitelstvem Města Mnichovo Hradiště 23.2.2009.

Návrh III. změny plně respektuje schválené zadání.

Všechny požadavky dotčených orgánů, uplatněné v projednání návrhu zadání, byly respektovány ve schváleném zadání a přeneseny a řešeny v návrhu III. změny.

**c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

Město Mnichovo Hradiště má schválený územní plán obce, který byl schválen Zastupitelstvem Města Mnichovo Hradiště dne 31.5.2004, číslo usnesení 44. I. změna územního plánu obce Mnichovo Hradiště byla schválena Zastupitelstvem Města Mnichovo Hradiště dne 19.6.2006, číslo usnesení 65. II. změna územního plánu obce Mnichovo Hradiště byla schválena Zastupitelstvem Města Mnichovo Hradiště dne 3.3.2008, číslo usnesení 7. Zpracovatelem územního plánu obce, I. II. i III. změny je Atelier ARSPRO, nám. Míru 14, Mladá Boleslav, Ing.arch. Jiří Štěrba.

Cílem územního plánu obce a jeho změn je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Rozvoj území má uspokojovat potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Koncepce rozvoje města vychází ze zásad trvale udržitelného rozvoje kulturní krajiny a vytváří podmínky pro stabilizaci počtu obyvatel obce. Je součástí schváleného ÚPO MH a zůstává beze změny. III. změna ÚPO MH přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a archeologického dědictví respektuje, chrání a rozvíjí. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území prostřednictvím regulativů.

Řešení III. změny ÚPO MH nebylo pro svoji jednoznačnost a rozsah zpracováno ve variantách. Jednotlivé lokality zpracované do III. změny ÚPO MH jsou přesně plošně a funkčně definovány. Jejich zpracování do III. změny ÚPO MH úzce navazuje na stávající funkční využití sousedních ploch a celého správního území. Zastavitelné plochy navazují na zastavěné území tak, že budoucí zástavba bude tvořit ucelené území. Navrhované funkce logicky navazují na stávající, nejsou s nimi v kolizi.

Řešení navrhované III. změnou ÚPO MH svojí povahou a rozsahem neovlivní základní známé faktory udržitelného rozvoje území.

**Zdůvodnění dle § 55 odst. 3 stavebního zákona :**

**Mnichovo Hradiště :**

Většina výše uvedených požadavků je změnou funkčního využití stávajících rozvojových ploch. Tyto požadavky vyplynuly ze zpracovaných studií a dalších dokumentací, které prověřily, že v některých případech není pro konkrétní záměr potřeba tak velká plocha a zbývající část plochy lze využít jiným způsobem (bod 1.2 - 1.5). Přemístěním lokality K114 do části lokality K85Z umožní rozšíření výrobního areálu Kofola a.s. Navrhovaný zábor z výše uvedených představuje návrh v bodě 1.7 a návrh cyklostezky Greenway Jizera.

**Podolí :**

V místní části Podolí se navrhuje jen 2 rozvojové plochy pro výstavbu RD. Jedná se o doplnění proluk, kde jsou konkrétní zájemci připraveni započít s výstavbou ihned po vydání této změny ÚPO. Dále se v části Podolí navrhuje 1 plocha pro sport a rekreaci, plocha s tímto funkčním využitím se v části Podolí dosud nevyskytuje. Požadavky 4.4 a 4.5 se týkají osady Hradec. V této osadě byla II. změnou ÚPO vymezena 1 rozvojová plocha pro bydlení – č.6. Tato plocha je v současné době již obsazena a v osadě Hradec současný územní plán nenabízí žádné rozvojové možnosti.

**Sychrov :**

V místní části Sychrov se navrhuje pouze 1 rozvojová plocha, která vhodně doplňuje severovýchodní část obce, je přístupná ze dvou stran z veřejné komunikace a napojitelná

na inženýrské síti. Na Sychrově je v současné době pouze 1 rozvojová plocha pro bydlení B IX.

Ostatní výše uvedené požadavky jsou rozšířením zastavitelného území v lokalitě Za Orlí branou v Mnichově Hradišti. V této lokalitě jsou již 3 etapy zcela zastavěny (západně od komunikace), pro čtvrtou (východně od komunikace – dle I. změny ÚPO č. XX.) je připravena projektová dokumentace pro dělení pozemků a vedení tras inženýrských sítí. Během roku 2009 bude zahájena výstavba rodinných domů. Vzhledem k atraktivní poloze města (dobrá dopravní dostupnost z Prahy i z Liberce, blízkost Českého ráje) je o bydlení v Mnichově Hradišti velký zájem. Lze konstatovat, že poptávka po pozemcích pro výstavbu RD převyšuje nabídku současného územního plánu.

**Dneboh :**

Požadavek 2.1 navrhuje zástavbu stávající zahrady jedním RD, kde konkrétní vlastníci jsou připraveni započít s výstavbou ihned po schválení III. změny a následného vyřízení stavebního povolení.

**Lhotice :**

Lokalita 3.1 je doplněním proluky v severní části Lhotic. Stávající rozvojové plochy č. 3 a B 32 jsou již obsazeny.

**Veselá :**

Nenavrhuje se nový zábor ZPF, v místě zrušené a zavezené vodní nádrže mělo být sportovní hřiště, nyní se navrhuje ostatní plocha s veřejnou zelení, popř. drobnou architekturou (lavičky, hrací prvky).

**d) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na ŽP**

Návrh zadání III. změny ÚPO MH byl projednáván i s dotčeným orgánem na úseku posuzování vlivů na životní prostředí – Krajským úřadem Středočeského kraje. Tento dotčený orgán v koordinovaném stanovisku ze dne 11.11.2008 stanovil, že pro navrhovanou lokalitu č. 1.1 v k.ú. Mnichovo Hradiště požaduje zpracování vyhodnocení vlivů III. změny ÚPO MH na ŽP (SEA). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání III. změny ÚPO MH upravil tak, že předmětnou lokalitu vypustil a takto upravený návrh zadání III. změny ÚPO MH předložil ke schválení zastupitelstvu města Mnichovo Hradiště. To jej v předložené podobě schválilo.

Vzhledem k tomu, že schválené zadání III. změny ÚPO MH tedy neobsahovalo požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu změny územního plánu na životní prostředí, ani na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebyly tyto dokumenty zpracovány.

### **e. Vyhodnocení předpokládaných důsledků na půdní fond**

V rámci III. změny ÚPO Mnichovo Hradiště byly zapracovány veškeré požadavky ze strany občanů a požadavky města Mnichovo Hradiště schválené v Zadání. Z hlediska vyhodnocení vlivů na zemědělský půdní fond jsou vyhodnoceny pouze požadavky na nové rozvojové plochy. Požadavky týkající se změny funkčního využití území řešeny nejsou, vyhodnocení záboru bylo již provedeno v předchozích dokumentacích - v ÚPO Mnichovo Hradiště a ve změnách I. a II. ÚPO Mnichovo Hradiště.

#### **e.1 Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch, podílu půdy náležející do ZPF a druhu pozemku dle katastrálních území**

III. změna ÚPO Mnichovo Hradiště (hodnocení důsledků na ZPF) se týká města Mnichova Hradiště a místních částí Dneboh, Lhotice, Podolí vč. osady Hradec, Sychrova a Veselé:

| katastrální území    | celkem<br>m <sup>2</sup> | ZPF<br>m <sup>2</sup> | orná<br>m <sup>2</sup>         | zahrada<br>m <sup>2</sup>   | sad<br>m <sup>2</sup>       | TTP<br>m <sup>2</sup>        |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Mnichovo Hradiště    | 8882                     | 8882                  | 8331                           | 0                           | 0                           | 551                          |
| Dneboh               | 1209                     | 1209                  | 0                              | 1209                        | 0                           | 0                            |
| Lhotice u Bosně      | 6707                     | 6707                  | 6707                           | 0                           | 0                           | 0                            |
| Podolí u Mn.Hradiště | 13831                    | 13831                 | 2277                           | 6212                        | 1733                        | 3609                         |
| Sychrov nad Jizerou  | 99186                    | 98070                 | 92150                          | 0                           | 0                           | 5920                         |
| Veselá u Mn.Hradiště | 3391                     | 3391                  | 975                            | 0                           | 0                           | 2416                         |
| <b>celkem</b>        | <b>133206</b>            | <b>132090</b>         | <b>110440</b><br><b>83,6 %</b> | <b>7421</b><br><b>5,6 %</b> | <b>1733</b><br><b>1,3 %</b> | <b>12496</b><br><b>9,5 %</b> |

celkem: 13,3206 ha  
z toho ZPF 13,2090 ha tj. 99,2 %

ZPF celkem: 13,2090 ha  
z toho orná půda 11,0440 ha tj. 83,6 %  
zahrada 0,7421 ha 5,6 %  
sad 0,1733 ha 1,3 %  
TTP 1,2496 ha 9,5 %

#### **e.2 Údaje o zařídění dotčené zemědělské půdy do tříd ochrany ZPF**

III. změna ÚPO Mnichovo Hradiště (ochrana ZPF) se týká města Mnichova Hradiště a místních částí Dneboh, Lhotice, Podolí vč. osady Hradec, Sychrova a Veselé:

| katastrální území    | ZPF<br>m <sup>2</sup> | třída ochrany ZPF           |                             |                                |                              |          |
|----------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------------|----------|
|                      |                       | I                           | II                          | III                            | IV                           | V        |
| Mnichovo Hradiště    | 8882                  | 0                           | 0                           | 8882                           | 0                            | 0        |
| Dneboh               | 1209                  | 0                           | 0                           | 1209                           | 0                            | 0        |
| Lhotice u Bosně      | 6707                  | 0                           | 6707                        | 0                              | 0                            | 0        |
| Podolí u Mn.Hradiště | 13831                 | 0                           | 0                           | 6350                           | 7481                         | 0        |
| Sychrov nad Jizerou  | 98070                 | 0                           | 0                           | 93635                          | 4435                         | 0        |
| Veselá u Mn.Hradiště | 3391                  | 3391                        | 0                           | 0                              | 0                            | 0        |
| <b>celkem</b>        | <b>132090</b>         | <b>3391</b><br><b>2,6 %</b> | <b>6707</b><br><b>5,1 %</b> | <b>110076</b><br><b>83,3 %</b> | <b>11916</b><br><b>9,0 %</b> | <b>0</b> |

ZPF celkem: 13,2090 ha  
z toho: III. 11,0076 ha tj. 83,3 %  
IV. 1,1916 ha 9,0 %  
II. 0,6707 ha 5,1 %  
I. 0,3391 ha 2,6 %  
V. 0,0000 ha 0 %

Tříd ochrany je celkem 5 a jsou odstupňovány od nejhodnotnějších půd (v rámci příslušného klimatického regionu) s nejvyšším stupněm ochrany - I; pro půdy nejméně kvalitní s nejnižším stupněm ochrany - V. Návrhem jsou nejvíce dotčeny půdy zařazené do III. třídy ochrany s podprůměrnou Nejlepší půdy jsou návrhem dotčeny k.ú. Veselá (č. 1.9 cyklostezka Greenway Jizera).

#### **e.3 Investice v půdě**

Dle podkladů Státní vodohospodářské správy ÚP Mladá Boleslav je přibližně 25 % zemědělské půdy odvodněno systematickou drenáží. Odvodnění pochází převážně z let 1924 - 1930. Životnost odvodnění je 40 let. Přestože stavby odvodnění doznaly značných změn (rekonstrukce, stavební činnost, výstavba

komunikací ap.), jsou částečně funkční a v případě realizace zástavby je nutno drenážní systém podchytit vně zájmového území. Změnou III. je dotčeno celkem 0,6927 ha odvodněných ploch, tj. 5,2 % požadované zemědělské půdy v návrhovém období:

| č. lok.            | katastrální území    | plocha<br>odvodnění<br>m <sup>2</sup> |
|--------------------|----------------------|---------------------------------------|
| 4.4                | Podolí u Mn.Hradiště | 1650                                  |
| 4.5                | Podolí u Mn.Hradiště | 2277                                  |
| 5.2                | Sychrov nad Jizerou  | 3000                                  |
| <b>c e l k e m</b> |                      | <b>6927</b>                           |

#### e.4 Odůvodnění návrhu (dle katastrálních území)

##### Mnichovo Hradiště

- 1.1 lokalita vyřazena
- 1.2 část parc. 1992/161 - dle II. změny ÚPO lokalita 15 (pův.Z83Z) - protihlukové opatření s veřejnou zelení změněno na komerční občanské vybavení. Výstavba za ČSPH je podmíněna přeložkou již kapacitně nevyhovujícího vodovodního řadu LT 100 za řad LT 200 v ul. Olbrachtově a V. Nejedlého a přeložkou stoky DN 400 v ul. Černá, vč. vybudování nového kanalizačního přivaděče na ČOV, dešťové vody budou likvidovány vsakem.  
Lokalita není předmětem hodnocení ZPF, jedná se o změnu funkčního využití území.
- 1.3 část parc.č. 1992/161 - dle II. změny ÚPO lokalita 14 (pův.R72Z) - bydlení městského typu středněpodlažní hromadné (bytové domy) změněno na bydlení městského typu nízkopodlažní individuální (řadové a rodinné domy). Nejpozději při územním řízení je třeba hlukovou studií prověřit zatížení lokality hlukem ze silnice II/268 a jejího křížení se silnicí II/610 a navrhnout protihluková opatření. Dále je výstavba za ČSPH je podmíněna přeložkou již kapacitně nevyhovujícího vodovodního řadu LT 100 za řad LT 200 v ul. Olbrachtově a V. Nejedlého a přeložkou stoky DN 400 v ul. Černá, vč. vybudování nového kanalizačního přivaděče na ČOV, dešťové vody budou likvidovány vsakem.  
Lokalita není předmětem hodnocení ZPF, jedná se o změnu funkčního využití území.
- 1.4 část parc.č. 2658 - dle ÚPO lokalita K85Z - zařízení technické infrastruktury změněno na parkovací a odstavné plochy (přemístění lokality K114). Odvodnění parkovacích míst bude provedeno přes odlučovače ropných látek (lapoly) a neznečištěné dešťové vody mimo parkovací plochy budou likvidovány vsakem.  
Lokalita není předmětem hodnocení ZPF, jedná se o změnu funkčního využití území.
- 1.5 část parc. č. 2627/1 a 2628/89 - dle ÚPO část lokality B52Z - bydlení městského typu nízkopodlažní individuální změněno na bydlení městského typu středněpodlažní hromadné (bytové domy). Napojení na vodovodní řad v ul. Na Salabce a Na Úvoze, výstavba je podmíněna přeložkou stoky DN 400 v ul. Černá silnice a vybudováním nového kanalizačního přivaděče na ČOV, dešťové vody budou likvidovány vsakem.  
Lokalita není předmětem hodnocení ZPF, jedná se o změnu funkčního využití území.
- 1.6 část parc.č. 2639/1, 2640, 2638, 2654, 2660 - dle ÚPO lokalita K114 - zařízení technické infrastruktury změněno na lehký průmysl a sklady (rozšíření areálu Kofola, a.s.). Před vydáním územního rozhodnutí o umístění staveb v této lokalitě je třeba souhlas příslušného vodoprávního úřadu podle § 17 odst. 1 písm.c) vodního zákona. Výškové umístění podlah obytných a provozních místností nových objektů bude navrženo nad hladinou vody Q100. Záměr bude předložen správci povodí k posouzení. Parkovací plochy (K114) jsou přemístěny na lokalitu 1.4.  
Lokalita není předmětem hodnocení ZPF, jedná se o změnu funkčního využití území.
- 1.7 nový záměr - parc.č. 2568 (TTP) a část parc.č. 2561/1 (orná) dle PK části parc.č. 652, 651, 625, 626 zařazeny do plochy bydlení městského typu nízkopodlažní individuální. Nejpozději při územním řízení je třeba hlukovou studií prověřit zatížení lokality hlukem ze silnice II/610 a navrhnout protihluková opatření, popř. zmenšit území o plochu zatíženou limitním hlukem. Přes lokalitu je veden vodovodní řad PE 160, nutné je respektovat jeho trasu, napojení je možné na tento řad. Napojení do kanalizační sítě je možné až po přestavbě a úpravě stoky A, do té doby je nutné zajistit likvidaci odpadních vod jiným způsobem v souladu s platnou legislativou, dešťové vody budou likvidovány vsakem. Rozvojová plocha bude řešena územní studií.  
k.ú. Mnichovo Hradiště - parc. č. 258 (TTP), část par.č. 2561/1 (orná půda)  
celkem: 0,8882 ha

ZPF: 0,8882 ha  
třída ochrany: III. (BPEJ 3.25.01)

- 1.8** vodní tok Veselka - protipovodňové opatření navržené na základě studie odtokových poměrů - úprava rybníku u Přestavlk, úprava toku, suchý poldr a další související opatření a stavby - zařazeno mezi VPO (veřejně prospěšné stavby).

Záměr není předmětem hodnocení ZPF v rámci III. změny ÚPO. Důvodem je skutečnost, že Zemědělská vodohospodářská správa Mladá Boleslav, ÚP Kosmonosy (správce vodoteče) v současné době zadala zpracování projektu a dosud nejsou známy přesné polohy úpravy vodoteče, včetně umístění suchého poldru. Podrobné vyhodnocení ZPF bude předmětem projektové dokumentace. Úprava vodoteče zasahuje do tří katastrů - k.ú. Hoškovice (Přestavky), Mnichovo Hradiště a Veselá.

- 1.9** trasa cyklostezky Greenway Jizera (VPS - veřejně prospěšná stavba), k.ú. Mnichovo Hradiště a k.ú. Veselá. Stavba se nachází ve vymezené aktivní zóně záplavového území. Před vydáním povolení stavby je třeba povolení vodoprávního úřadu, že se jedná o nezbytnou stavbu dopravní infrastruktury (souhlas dle §17 odst.1 písm.c). Přesná trasa cyklostezky a její technické provedení v dolní nivě Jizery bude konzultována se správcem povodí již ve fázi záměru. Předběžně bylo provedeno vyhodnocení v k.ú. Veselá, neboť zde je trasa vedena po TTP a orné půdě; v k.ú. Mnichovo Hradiště trasa využívá stávající cestní síť a komunikace.

Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch, podílu půdy náležející do ZPF, druhu pozemku a třídě ochrany dle lokalit:

| k.ú. Mnichovo Hradiště |               |               |                 |             |               |                |                  |                |                |
|------------------------|---------------|---------------|-----------------|-------------|---------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
| lokalita<br>č.         | ZPF - kultura |               |                 |             |               | ochrana ZPF    |                  |                |                |
|                        | ZPF<br>(ha)   | orná<br>(ha)  | zahrada<br>(ha) | sad<br>(ha) | TTP<br>(ha)   | kód<br>BPEJ    | třída<br>ochrany | výměra<br>(ha) | celkem<br>(ha) |
| <b>1.7</b>             | <b>0,8882</b> | <b>0,8331</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>    | <b>0,0551</b> | <b>3.25.01</b> | <b>III.</b>      | <b>0,8882</b>  | <b>0,8882</b>  |

## Dneboh

- 2.1** rozvojová plocha určená pro bydlení individuální venkovského typu, plocha bude zařazena do zastavitelného území obce Dneboh. Lokalita je součástí zastavěného území obce. Požadavek navrhuje zástavbu stávající zahrady jedním RD, kde konkrétní vlastníci jsou připraveni započít s výstavbou ihned po schválení III. změny a následujícího stavebního povolení. Potenciální sesuv č. 1290 Dneboh.

k.ú. Dneboh - parc. č. 814/4 (zahrada), 814/1 (zahrada)

celkem: 0,1209 ha

ZPF: 0,1209 ha

třída ochrany: III. (BPEJ 5.53.01)

- 2.2** lokalita vyřazena na základě nesouhlasu dotčeného orgánu

Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch, podílu půdy náležející do ZPF, druhu pozemku a třídě ochrany dle lokalit:

| k.ú. Dneboh    |               |              |                 |             |             |                |                  |                |                |
|----------------|---------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
| lokalita<br>č. | ZPF - kultura |              |                 |             |             | ochrana ZPF    |                  |                |                |
|                | ZPF<br>(ha)   | orná<br>(ha) | zahrada<br>(ha) | sad<br>(ha) | TTP<br>(ha) | kód<br>BPEJ    | třída<br>ochrany | výměra<br>(ha) | celkem<br>(ha) |
| <b>2.1</b>     | <b>0,1209</b> | <b>0</b>     | <b>0,1209</b>   | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>5.53.01</b> | <b>III.</b>      | <b>0,1209</b>  | <b>0,1209</b>  |

## Lhotice u Bosně

- 3.1** rozvojová plocha určená pro bydlení individuální venkovské typu, plocha bude zařazena do zastavitelného území. Lokalita 3.1 navazuje na zastavěné území obce, je doplněním proluky v severní části Lhotic v návaznosti na rozvojové lokality B32 a č.3.

k.ú. Lhotice u Bosně - část parc. č. 250/2 (orná půda) - dle PK parc.č. 250/4

celkem: 0,6707 ha

ZPF: 0,6707 ha

třída ochrany: II. (BPEJ 3.11.00)

- 3.2** lokalita vyřazena na základě nesouhlasu dotčeného orgánu



Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch, podílu půdy náležející do ZPF, druhu pozemku a třídě ochrany dle lokalit:

| k.ú. Lhotice u Bosně |               |              |                 |             |             |             |                  |                |                |
|----------------------|---------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|------------------|----------------|----------------|
| lokalita<br>č.       | ZPF - kultura |              |                 |             |             | ochrana ZPF |                  |                |                |
|                      | ZPF<br>(ha)   | orná<br>(ha) | zahrada<br>(ha) | sad<br>(ha) | TTP<br>(ha) | kód<br>BPEJ | třída<br>ochrany | výměra<br>(ha) | celkem<br>(ha) |
| 3.1                  | 0,6707        | 0,6707       | 0               | 0           | 0           | 3.11.00     | II.              | 0,6707         | 0,6707         |

### Podolí u Mnichova Hradiště

- 4.1** rozvojová plocha určená pro bydlení individuální venkovské typu. Lokalita je součástí zastavěného území obce. Jedná se o doplnění proluky, kde jsou konkrétní vlastníci připraveni započít s výstavbou ihned po schválení změny III ÚPO a vydání následujícího stavebního povolení. Řešení zahrady bude dotvořeno do podoby venkovského ovocného sadu se stromy vyššího vzrůstu a zatravněnou plochou, vytvářející tak přirozenou přechodovou zónu mezi volnou krajinou (navrženým VKP) a venkovskou zástavbou. Potenciální sesuv č. 1062 Podolí.

k.ú. Podolí u Mnichova Hradiště - parc. č. 20/3 (ovocný sad)

celkem: 0,1733 ha

ZPF: 0,1733 ha

třída ochrany: III. (BPEJ 5.20.01)

- 4.2** rozvojová plocha určená pro bydlení individuální venkovského typu. Lokalita je součástí zastavěného území obce. Jedná se o doplnění proluky, kde jsou konkrétní vlastníci připraveni započít s výstavbou ihned po schválení změny III ÚPO a vydání následujícího stavebního povolení. Řešení zahrady bude dotvořeno do podoby venkovského ovocného sadu se stromy vyššího vzrůstu a zatravněnou plochou, vytvářející tak přirozenou přechodovou zónu mezi volnou krajinou (navrženým VKP) a venkovskou zástavbou. Potenciální sesuv 1062 Podolí.

k.ú. Podolí u Mnichova Hradiště - parc. č. 4/2 (zahrada)

celkem: 0,1008 ha

ZPF: 0,1008 ha

třída ochrany: III. (BPEJ 5.20.01)

- 4.3** rozvojová plocha určená pro sport a rekreaci. Plocha s tímto funkčním využitím se v části Podolí dosud nevyskytuje.

k.ú. Podolí u Mnichova Hradiště - část parc. č. 229/1 (TTP) - dle PK části parcel č. 228, 229, 230

celkem: 0,3609 ha

ZPF: 0,3609 ha

třída ochrany: III. (BPEJ 5.20.01, 5.20.11)

- 4.4** rozvojová plocha určená pro bydlení individuální venkovského typu v osadě Hradec. Lokalita je částečně součástí zastavěného území obce (parc. č. 279/1 a 281/3), částečně je vymezena mimo zastavěné území obce (parc. č. 279/3). Mimo zastavěné území je plocha odvodněna systematickou drenáží. Hranice OP chovu zvířat (PROMA družstvo Březina).

k.ú. Podolí u Mnichova Hradiště - parc. č. 279/1 (zahrada), 279/3 (zahrada), 281/3 (zahrada)

celkem: 0,5204 ha

ZPF: 0,5204 ha

třída ochrany: IV. (BPEJ 5.22.12)

- 4.5** rozvojová plocha určená pro bydlení individuální venkovského typu v osadě Hradec. Lokalita navazuje na zastavěné území obce. Mimo zastavěné území je plocha odvodněna systematickou drenáží. Hranice OP chovu zvířat (PROMA družstvo Březina).

k.ú. Podolí u Mnichova Hradiště - parc. č. 281/1 (orná půda)

celkem: 0,2277 ha

ZPF: 0,2277 ha

třída ochrany: IV. (BPEJ 5.22.12, 5.23.10)

| k.ú. Podolí u Mnichova Hradiště |               |              |                 |             |             |             |                  |                |                |
|---------------------------------|---------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|------------------|----------------|----------------|
| lokalita<br>č.                  | ZPF - kultura |              |                 |             |             | ochrana ZPF |                  |                |                |
|                                 | ZPF<br>(ha)   | orná<br>(ha) | zahrada<br>(ha) | sad<br>(ha) | TTP<br>(ha) | kód<br>BPEJ | třída<br>ochrany | výměra<br>(ha) | celkem<br>(ha) |
| 4.1                             | 0,1733        | 0            | 0               | 0,1733      | 0           | 5.20.11     | III.             | 0,1733         | 0,1733         |
| 4.2                             | 0,1008        | 0            | 0,1008          | 0           | 0           | 5.20.11     | III.             | 0,1008         | 0,1008         |
| 4.3                             | 0,3609        | 0            | 0               | 0           | 0,3609      | 5.20.01     | III.             | 0,1804         | 0,3609         |

|               |               |               |               |               |               |                    |            |                  |               |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|------------|------------------|---------------|
|               |               |               |               |               |               | 5.20.11            | III.       | 0,1805           |               |
| 4.4           | 0,5204        | 0             | 0,5204        | 0             | 0             | 5.22.12            | IV.        | 0,5204           | 0,5204        |
| 4.5           | 0,2277        | 0,2277        | 0             | 0             | 0             | 5.22.12<br>5.23.10 | IV.<br>IV. | 0,0468<br>0,1809 | 0,2277        |
| <b>celkem</b> | <b>1,3831</b> | <b>0,2277</b> | <b>0,6212</b> | <b>0,1733</b> | <b>0,3609</b> | -                  | -          | <b>1,3831</b>    | <b>1,3831</b> |

## Sychrov nad Jizerou

- 5.1** rozvojová plocha určená pro bydlení individuální venkovského typu v místní části Sychrov. Plocha vhodně doplňuje severovýchodní část obce, je přístupná ze dvou stran z veřejné komunikace a je napojitelná na inženýrské sítě. Na část lokality zasahuje navržené VKP, z tohoto důvodu je nutno v maximální míře chránit stávající vzrostlou zeleň a pro výsadby se doporučují ovocné dřeviny - vysokokmeny původních krajových odrůd (rozvolněné výsadby v lučních porostech). Návrh sadových úprav podléhá stanovisku orgánu ochrany přírody. Potenciální sesuv č. 1059 Sychrov.  
k.ú. Sychrov nad Jizerou - parc. č. 7/1 (TTP)  
celkem: 0,5920 ha  
ZPF: 0,5920 ha  
třída ochrany: III. - 25,1% (BPEJ 5.53.01), IV. - 74,9 % (BPEJ 5.30.51)
- 5.2** rozvojová plocha určená pro smíšené bydlení s možností provozování drobného podnikání a řemeslné výroby. Jedná se o náhradní pozemek mimo zastavěné území obce pro manžele Kocmanovy, od kterých by měla být jejich nemovitost v Klášterské ulici vykoupěna z důvodu výstavby protipovodňové hráze kolem Jizery. Lokalita bude oddělena izolační zelení od stávajícího zemědělského areálu Hněvousice. V tomto areálu již zemědělská výroba neprobíhá, záměrem je přebudovat areál na restaurační, sportovní a kulturní centrum (v souladu s I. změnou ÚPO). Areál hospodářského dvora Hněvousice je evidovaná kulturní památka. Území odvodněno systematickou drenáží.  
k.ú. Sychrov nad Jizerou - část parc. č. 204/1 (orná půda)  
celkem: 0,3000 ha  
ZPF: 0,3000 ha  
třída ochrany: III. (BPEJ 3.13.00)
- 5.3** rozvojová plocha určená pro bydlení městského typu nízkopodlažní individuální. Lokalita je vymezena mimo zastavěné území obce v návaznosti na rozvojové lokality v oblasti Mnichovo Hradiště za Orlí branou. Jedná se o bývalou jímku na kejdu (parc. č. st.177) a navazující pozemek orné půdy. Před zahájení stavby bude nutné provést asanaci pozemku s ohledem na požnou kontaminaci půdy zdraví škodlivými látkami.  
k.ú. Sychrov nad Jizerou - parc.č. .117 (zastavěná plocha a nádvoří), 276/6 (orná půda)  
celkem: 0,3336 ha  
ZPF: 0,2220 ha  
třída ochrany: III. (BPEJ 3.13.00)
- 5.4** rozvojová plocha určená pro bydlení městského typu nízkopodlažní individuální. Lokalita je vymezena mimo zastavěné území obce v návaznosti na rozvojové lokality v oblasti Mnichovo Hradiště za Orlí branou. Rozvojová plocha bude řešena územní studií.  
k.ú. Sychrov nad Jizerou - parc.č. 259/133 (orná půda), 336/1 (orná půda), část parc.č. 259/1 (orná půda)  
celkem: 7,4000 ha  
ZPF: 7,4000 ha  
třída ochrany: III. (BPEJ 3.13.00)
- 5.5** rozvojová plocha určená pro bydlení městského typu nízkopodlažní individuální. Lokalita je vymezena mimo zastavěné území obce v návaznosti na rozvojové lokality v oblasti Mnichovo Hradiště za Orlí branou. Lokalita upravena na základě nesouhlasu dotčeného orgánu s původním návrhem.  
k.ú. Sychrov nad Jizerou - část parc.č. 263/1 (orná půda)  
celkem: 1,2930 ha  
ZPF: 1,2930 ha  
třída ochrany: III. (BPEJ 3.13.00)

| k.ú. Sychrov nad Jizerou |               |               |                 |             |               |                    |                  |                  |                |
|--------------------------|---------------|---------------|-----------------|-------------|---------------|--------------------|------------------|------------------|----------------|
| lokality<br>č.           | ZPF - kultura |               |                 |             |               | ochrana ZPF        |                  |                  |                |
|                          | ZPF<br>(ha)   | orná<br>(ha)  | zahrada<br>(ha) | sad<br>(ha) | TTP<br>(ha)   | kód<br>BPEJ        | třída<br>ochrany | výměra<br>(ha)   | celkem<br>(ha) |
| 5.1                      | 0,5920        | 0             | 0               | 0           | 0,5920        | 5.30.51<br>5.53.01 | IV.<br>III.      | 0,4435<br>0,1485 | 0,5920         |
| 5.2                      | 0,3000        | 0,3000        | 0               | 0           | 0             | 3.13.00            | III.             | 0,3000           | 0,3000         |
| 5.3                      | 0,2220        | 0,2220        | 0               | 0           | 0             | 3.13.00            | III.             | 0,2220           | 0,2220         |
| 5.4                      | 7,4000        | 7,4000        | 0               | 0           | 0             | 3.13.00            | III.             | 7,4000           | 7,4000         |
| 5.5                      | 1,2930        | 1,2930        | 0               | 0           | 0             | 3.13.00            | III.             | 1,2930           | 1,2930         |
| <b>celkem</b>            | <b>9,8070</b> | <b>9,2150</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>    | <b>0,5920</b> | <b>-</b>           | <b>-</b>         | <b>9,8070</b>    | <b>9,8070</b>  |

## Veselá u Mnichova Hradiště

- 1.9** trasa cyklostezky Greenway Jizera (VPS - veřejně prospěšná stavba), k.ú. Mnichovo Hradiště a k.ú. Veselá. Stavba se nachází ve vymezené aktivní zóně záplavového území. Před vydáním povolení stavby je třeba povolení vodoprávního úřadu, že se jedná o nezbytnou stavbu dopravní infrastruktury (souhlas dle §17 odst.1 písm.c). Přesná trasa cyklostezky a její technické provedení v dolní nivě Jizery bude konzultována se správcem povodí již ve fázi záměru. Předběžně bylo provedeno vyhodnocení v k.ú. Veselá, neboť zde je trasa vedena po TTP a orné půdě; v k.ú. Mnichovo Hradiště trasa využívá stávající cestní síť a komunikace.  
k.ú. Veselá u Mnichova Hradiště - parc.č. 201/2 (TTP), 209 část (orná půda), 130/1 část (TTP), 128 část (TTP), 360/2 část (TTP), 359 část (orná půda). Pozn. ostatní plochy nejsou započítány.  
celkem: 0,3391 ha  
ZPF: 0,3391 ha  
třída ochrany: I. (BPEJ 5.56.00)

- 6.1** parc. č. 63 a část 845/6 - dle změny II. ÚPO lokalita č. 25 - sport a rekreace (po zrušené vodní nádrži) bude změněna na ostatní plochu s veřejnou zelení, popř. s drobnou architekturou (lavičky, hrací prvky).  
Lokalita není předmětem hodnocení ZPF, jedná se o změnu funkčního využití území.

Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch, podílu půdy náležející do ZPF, druhu pozemku a třídě ochrany dle lokalit:

| k.ú. Veselá u Mnichova Hradiště |               |               |                 |             |               |                |                  |                |                |
|---------------------------------|---------------|---------------|-----------------|-------------|---------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
| lokality<br>č.                  | ZPF - kultura |               |                 |             |               | ochrana ZPF    |                  |                |                |
|                                 | ZPF<br>(ha)   | orná<br>(ha)  | zahrada<br>(ha) | sad<br>(ha) | TTP<br>(ha)   | kód<br>BPEJ    | třída<br>ochrany | výměra<br>(ha) | celkem<br>(ha) |
| <b>1.9</b>                      | <b>0,3391</b> | <b>0,0975</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>    | <b>0,2416</b> | <b>5.56.00</b> | <b>I.</b>        | <b>0,3391</b>  | <b>0,3391</b>  |

## e.5 zalesnění

Pozemky splňující následující podmínky, mohou být zalesněny : pozemky o malé výměře obklopené stávajícími a navrhovanými lesy, pozemky sousedící se stávajícími a navrhovanými lesy na svažitéch pozemcích nevhodných k zemědělskému využití a pozemky v nejnižších třídách ochrany ZPF. Žádná hranice navrhovaného lesa nesmí být blíže než 50 m od stávajících nebo navrhovaných staveb a liniového vedení nadzemních inž. sítí. Pozemky lze zalesnit pouze se souhlasem orgánu ochrany přírody a krajiny.

**Přehled vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení III. změny ÚPO Mnichovo Hradiště na ZPF**

| lok. č. | katastrální území | rozvojová plocha                | ZPF - kultura  |                |                 |               |               | ochrana ZPF        |                  |                  |                |
|---------|-------------------|---------------------------------|----------------|----------------|-----------------|---------------|---------------|--------------------|------------------|------------------|----------------|
|         |                   |                                 | ZPF<br>(ha)    | orná<br>(ha)   | zahrada<br>(ha) | sad<br>(ha)   | TTP<br>(ha)   | kód<br>BPEJ        | třída<br>ochrany | výměra<br>(ha)   | celkem<br>(ha) |
| 1.7     | Mnichovo Hradiště | bydlení měst.nízkopodlaž.indiv. | 0,8882         | 0,8331         | 0               | 0             | 0,0551        | 3.25.01            | III.             | 0,8882           | 0,8882         |
| 1.9     | Veselá            | cyklostezka Greenway Jizera     | 0,3391         | 0,0975         | 0               | 0             | 0,2416        | 5.56.00            | I.               | 0,3391           | 0,3391         |
| 2.1     | Dneboh            | bydlení indiv.venkovského typu  | 0,1209         | 0              | 0,1209          | 0             | 0             | 5.53.01            | III.             | 0,1209           | 0,1209         |
| 3.1     | Lhotice u Bosně   | bydlení indiv.venkovského typu  | 0,6707         | 0,6707         | 0               | 0             | 0             | 3.11.00            | II.              | 0,6707           | 0,6707         |
| 4.1     | Podolí            | bydlení indiv.venkovského typu  | 0,1733         | 0              | 0               | 0,1733        | 0             | 5.20.11            | III.             | 0,1733           | 0,1733         |
| 4.2     | Podolí            | bydlení indiv.venkovského typu  | 0,1008         | 0              | 0,1008          | 0             | 0             | 5.20.11            | III.             | 0,1008           | 0,1008         |
| 4.3     | Podolí            | sport a rekreace                | 0,3609         | 0              | 0               | 0             | 0,3609        | 5.20.01<br>5.20.11 | III.<br>III.     | 0,1804<br>0,1805 | 0,3609         |
| 4.4     | Podolí (Hradec)   | bydlení indiv.venkovského typu  | 0,5204         | 0              | 0,5204          | 0             | 0             | 5.22.12            | IV.              | 0,5204           | 0,5204         |
| 4.5     | Podolí (Hradec)   | bydlení indiv.venkovského typu  | 0,2277         | 0,2277         | 0               | 0             | 0             | 5.22.12<br>5.23.10 | IV.<br>IV.       | 0,0468<br>0,1809 | 0,2277         |
| 5.1     | Sychrov n.J.      | bydlení indiv.venkovského typu  | 0,5920         | 0              | 0               | 0             | 0,5920        | 5.30.51<br>5.53.01 | IV.<br>III.      | 0,4435<br>0,1485 | 0,5920         |
| 5.2     | Sychrov n.J.      | smíšené bydlení s drobnou výr.  | 0,3000         | 0,3000         | 0               | 0             | 0             | 3.13.00            | III.             | 0,3000           | 0,3000         |
| 5.3     | Sychrov n.J.      | bydlení měst.nízkopodlaž.indiv. | 0,2220         | 0,2220         | 0               | 0             | 0             | 3.13.00            | III.             | 0,2220           | 0,2220         |
| 5.4     | Sychrov n.J.      | bydlení měst.nízkopodlaž.indiv. | 7,4000         | 7,4000         | 0               | 0             | 0             | 3.13.00            | III.             | 7,4000           | 7,4000         |
| 5.5     | Sychrov n.J.      | bydlení měst.nízkopodlaž.indiv. | 1,2930         | 1,2930         | 0               | 0             | 0             | 3.13.00            | III.             | 1,2930           | 1,2930         |
|         |                   | <b>celkem</b>                   | <b>13,2090</b> | <b>11,0440</b> | <b>0,7421</b>   | <b>0,1733</b> | <b>1,2496</b> | <b>-</b>           | <b>-</b>         | <b>13,2090</b>   | <b>13,2090</b> |