



## **NÁVRH ZADÁNÍ**

### **ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU S REGULAČNÍMI PRVKY**

# **ČESKÝ BROD**

## **ZKRÁCENÝM POSTUPEM**

**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Požizovatel: **Městský úřad Český Brod**  
**Odbor výstavby a územního plánování**  
Nám. Husovo 70  
282 01 Český Brod

Oprávněná úřední osoba: Bc. Michaela Šafrová

Datum zpracování: 06/2025

Zpracovatel územního plánu: **UNITED ARCHITECT STUDIO, spol. s.r.o.**  
sídlo: Pod Vrstevnicí 494/8, Praha 4, 140 00  
zastoupený Ing. arch. Jaromírem Myškou  
datová schránka: yb29aej  
IČ: 257 34 695

Město, pro kterou je územní plán pořizován: **Město Český Brod**  
sídlo: náměstí Husovo 70, Český Brod, 282 01

Určený zastupitel: **Ing. arch. Markéta Havlíčková,**  
místostarostka města

**SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A POJMŮ:**

<b>ÚP</b>	Územní plán
<b>změna ÚP</b>	Změna č. 4 Územního plánu města Český Brod
<b>PÚR ČR</b>	Politika územního rozvoje ČR, ve znění pozdějších aktualizací
<b>ZÚR SK</b>	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
<b>ÚPP</b>	Územně plánovací podklady
<b>ÚAP</b>	Územně analytické podklady
<b>ÚS</b>	Územní studie
<b>ÚPD</b>	Územně plánovací dokumentace města Český Brod
<b>ÚRP</b>	Územní rozvojový plán
<b>RP</b>	Regulační plán
<b>ÚR</b>	Územní rozhodnutí
<b>ÚO</b>	Územní opatření
<b>nástroje územního plánování</b>	PÚR ČR, ÚPP-ÚAP + ÚS, ÚPD-ÚRP+ZÚR+ÚP+RP, ÚR, ÚŘ, ÚO o stavební uzávěře a o asanaci území, předkupní právo a náhrada za změnu v území
<b>Č. B.</b>	Český Brod
<b>KÚSK</b>	Krajský úřad Středočeského kraje
<b>KÚSK OŽPaZ</b>	Krajským úřadem Středočeského kraje, Odborem životního prostředí a zemědělství
<b>k. ú.</b>	katastrální území
<b>stavební zákon</b>	zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších změn
<b>Vyhláška 157/2024 Sb.</b>	vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánování dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších změn
<b>Vyhláška 146/2024 Sb.</b>	vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších změn
<b>ZM</b>	zastupitelstvo města
<b>ÚS ZZN</b>	registrovaná Územní studie – Návrh optimální regulace prostoru bývalého areálu ZZN a okolí, Český Brod (Ing. arch. Myška), schválena 11.6.2024
<b>SOP</b>	Studie odtokových poměrů včetně návrhů možných protipovodňových opatření na území ORP Český Brod
<b>RZV</b>	plochy s rozdílným způsobem využití
<b>HZS</b>	Hasičský záchranný sbor
<b>ZZS</b>	Zdravotnická záchranná služba
<b>DO</b>	dotčené orgány
<b>SEA</b>	Zkratka z anglického „Strategic Environmental Assessment“ Posuzování vlivů na životní prostředí
<b>URÚ</b>	Udržitelný rozvoj území
<b>SČK</b>	Středočeský kraj
<b>KRC ve SČK</b>	Koncepce rozvoje cyklistiky ve SČK na období 2024-2030

## Obsah zadání změny územního plánu

A) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	5
B) POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE .....	5
C) POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE.....	12
D) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, NEJEDNÁ-LI SE O ZADÁNÍ ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU	12
DALŠÍ POŽADAVKY ODPOVÍDAJÍCÍ OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE .....	13
Další požadavky .....	13
Případný požadavek na zpracování variant řešení .....	13
Požadavky na uspořádání obsahu .....	13
Požadavky na počet vyhotovení.....	13

## A) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Změna ÚP se pořizuje a vydává pro celé území města Český Brod (tzn. katastrální území Český Brod, Štolmíř a Liblice u Českého Brodu).

## B) POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Obsah navrhované změny:

- aktualizace a opravy dle současného stavu a dat včetně kontroly a případné aktualizace dle nástrojů územního plánování;
- aktualizace urbanistické koncepce ÚP Č. B. včetně doporučení budoucích změn – součást prací na aktualizaci ÚP;
- převod do právního prostředí platného od 01. 07. 2024 - změna obsahu a struktury územního plánu (zpracování změny ÚP v tomto právním prostředí + převod do jednotného standardu);
- konkrétní změny, jejichž zpracování do ÚP Č. B. připustilo prověřit zastupitelstvo Města Český Brod;

Pro změnu ÚP Č. B. bylo podáno celkem 33 podnětů.

Podněty byly shromažďovány v průběhu let 2018 - 2024 a postupně ZM schvalovány k prověření.

ZM Č. B. schválilo 12 podnětů pro obsah změny ÚP (konkrétně se jedná o podněty pod označením 4, 5, 6, 7, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 31 – podnět města a 32). Z toho jeden má 36 dílčích změn (podnět města), kde se všechny dílčí změny neschválily. Jejich soupis a stručný popis viz. tabulka č. 1 níže.

Podnět pod označením 5, byl dotčeným orgánem z návrhu vypuštěn, jelikož se týká území, ve kterém se nachází výhradní ložisko cihlářské suroviny č. 3107600 Český Brod – Vrátkov, jde o netěžený dobývací prostor č. 70372 Vrátkov a chráněné ložiskové území č. 10760000 Český Brod – Vrátkov.

**Schválené podněty ZM, v souladu se stanovisky a vyjádřením DO, které jsou obsahem změny ÚP Č. B.:**

A) ZM ze dne 25.11.2020 - č. 4, 6, 7;

B) ZM ze dne 30.1.2023 - č. 21, 22, 23, 24, 25, 26;

C) ZM ze dne 18.9.2023 - č. 31 (nebylo vyhověno těmto dílčím částem pod ozn. č. 4/31/7, 4/31/8, 4/31/19 a 4/31/25);

E) ZM ze dne 15.4.2024 - č. 32.

**Obsahem změny ÚP Č. B. je celkem 11 podnětů.**

V průběhu shromažďování a formování obsahu změny ÚP byly některé podněty podrobeny stanovisku KÚSK OŽPaZ, jako příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny podle § 45 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

K těmto podnětům bylo sděleno, že lze vyloučit významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí a orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů a nepožaduje se zpracovat vyhodnocení vlivů změny ÚP Č.B. na

životní prostředí (tzv. SEA), a to stanovisky č.j. 031606/2023/KUSK z 15.3.2023 a 127328/2023/KUSK z 26.10.2023.

V souladu s aktuálně platnou legislativou, byl zpracován návrh zadání změny ÚP Č. B. a jako celek zaslán k posouzení a vyjádření DO, nadřízenému orgánu územního plánování, územním samosprávným celkům s řešeným územím přímo sousedícím, příslušnému úřadu a orgánu ochrany přírody podle § 88 a § 89 stavebního zákona.

O tato vyjádření a na základě výsledků projednání, pořizovatel v souladu s § 90 stavebního zákona, upravil návrh zadání a předložil jej schvalujícímu orgánu ke schválení.

### **Stručný popis podaných podnětů ke změně ÚP:**

*Zkratky rozdílného způsobu využití (dále jen „RZV“) jsou zde uvedeny dle současně platného Územního plánu a jeho změn, který ještě není v podobě jednotného standardu.*

### **TABULKA č. 1 - SCHVÁLENÉ A PROVĚŘENÉ podněty, které jsou obsahem změny ÚP města Č. B.:**

<b>Podněty součástí stanoviska KÚSK OŽPaZ č.j. 031606/2023/KUSK z 15.3.2023:</b>		
<b>Pořadové č.</b>	<b>Označení podnětu:</b>	<b>Jeho stručný popis:</b>
1.	Z4/4	pozemky p. č. 588/22 a p. č. st. 1180 v k. ú. Český Brod z plochy ZK – plochy smíšené nezastavěného území do plochy VN – plochy výroby a skladování – výroba nerušící – lehký průmysl, drobná a řemeslná výroba – sjednotit do plochy VN z důvodu záměru stavby autoopravny;
2.	Z4/6	změna funkčního využití pozemků p. č. 1058/2 a p. č. st. 1263 v k. ú. Český Brod z plochy OK – plochy občanského vybavení – komerční na SM – plochy smíšené obytné – městské – z důvodu záměru realizace „Bytového sociálního kondominia“;
3.	Z4/7	severní část pozemku p. č. 600/1 v k. ú. Liblice u Českého Brodu vyjmout z funkční plochy ZN – plochy smíšené nezastavěného území a zařadit do funkční plochy VN – plochy výroby a skladování, výroba nerušící, lehký průmysl, drobná a řemeslná výroba;
4.	Z4/21	změna funkční plochy pozemku p. č. st. 1182 v k. ú. Český Brod ze ZS – plochy zemědělské – zahrady a sady na BV – plochy bydlení – individuální, venkovského typu;
5.	Z4/22	pozemky p. č. st. 294/1 a 294/3 v k. ú. Český Brod zařadit do funkční plochy BH – plochy bydlení – hromadné, v bytových domech;
6.	Z4/23	pozemek p. č. st. 110 v k. ú. Český Brod z funkční plochy DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční pro realizaci pohybu na SM – plochy smíšené obytné – městské;
7.	Z4/24	část pozemku p. č. st. 383/1 je navržen do plochy DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční pro realizaci pohybu, požaduje se nechat ve funkční ploše SM – plochy smíšené obytné – městské;
8.	Z4/25	pozemky p. č. st. 1182 a p. č. 1102, 1007/7 a 1007/8 převést z ZS – plochy zemědělské – zahrady a sady na BI – plochy bydlení – individuální, v rodinných domech;

9.	Z4/26	navrácení pozemku p. č. s. 999/1 do původního funkčního využití SM – plochy smíšené obytné – městské;
<b>Podněty součástí stanoviska KÚSK OŽPaZ č.j. 127328/2023/KUSK z 26.10.2023:</b>		
10.	Z4/31	Tento podnět se skládá z 36 dílčích změn, které podalo Město Český Brod (vlastní podnět).;
	Z4/31/01	Zpracování změn standardu ÚP (platné od 01. 01. 2023): celý územní plán i změnu převést do jednotného standardu ÚPD je povinností ze stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky č. 157/2024 Sb., a je tedy nezbytností při návrhu změny ÚP Č.B.;
	Z4/31/02	areál ZZN – zpracování výsledku ÚS ZZN - Návrh optimální regulace prostoru bývalého areálu ZZN a okolí, Český Brod (Ing. arch. Myška) – pouze jejich funkčních ploch POPIS: Podnět odpovídá jednomu z účelů, pro který byla studie zpracována, a ÚS ZZN byla dokončena dle výsledků konzultované činnosti zhotovitele se zástupci vedení města a jejich pokynů. Okružní křižovatka je realizována, dle ÚS ZZN byla provedena přeparcelace dílčího prostoru a převod některých pozemků. Změny jsou potvrzeny ÚS ZZN, vzniklou z vůle Města Č. B. a objednatelkou přijatou, která urbanistické řešení variantně podrobně prověřila a rozpracovala a změny oproti ÚP odůvodnila.;
	Z4/31/03	zpracování Studie odtokových poměrů (dále jen SOP“) v k. ú. Český Brod POPIS: Opatření navrhovaná SOP plní významné úkoly územního plánování (viz například § 39 písm. l, m) stavebního zákona, odst. 25 PÚR ČR ve znění závazném od 01.03.2024, odst. 206a, 206b, 215a ZÚR SK v úplném znění k 26.04.2024), a to ochranu zemědělského půdního fondu proti negativním vlivům souvisejícím zejména s klimatickými jevy a jejich změnami, a hospodaření se srážkovými vodami.;
	Z4/31/04	Posoudit a prověřit potřebu Malechovské spojky v trase od křižovatky u Penny Marketu a Lidlu až na Malechov. Zda je trasa optimální s ohledem na morfologii terénu a posouzení potřeby s ohledem na dopravu a zásobování.;
	Z4/31/06	Prověřit členění samostatných ploch zeleně na sídlišti; upřesnění: jedná se o jednu samostatnou plochu ZP v centru sídliště Jahodiště, která by do budoucna byla vhodná k přeřešení z hlediska parkování a úpravy zeleně, avšak plocha ZP je příliš omezující. Ostatní plochy zeleně na sídlišti jsou zahrnuté do ploch BH nebo DS. Požadavek zatřídit například do plochy DS, jejíž regulativy nejsou tak jednoznačně stanovující konkrétní využití.;
	Z4/31/11	Prověřit možnost navrhnutí kruhové křižovatky u hal Penny Marketu / Lidlu – vhodné umístění se vhodnými parametry.;
	Z4/31/12	Zakreslit stávající a prověřit další propojení cyklostezek na Zahrady, na Tuchoraz, do Přistoupimi, na Bylany, Lstiboř, Klučov, Štolmíř, Novou Ves, zokružovat Liblice k Nouzovu. Zakreslení propojení blízkých sídel okolo Českého Brodu

		cyklostezkami a tím dopomoci bezpečnějšímu pohybu cyklistů mezi těmito obcemi.;
Z4/31/13		Prověřit vedení cyklostezky podél Šembery - Zahrady, Kutilka, Park, Pod Malechovem, Břetislava Jedličky, Liblice, Klučov. Odůvodnění: Propojení jednotlivých částí města a blízké obce pro pěší a cyklisty.;
Z4/31/14		Prověřit možnost vedení stezky od Doliny podél ZZN, přes most a na nádraží, pro zpřístupnění vlakového nádraží další cestou. Odůvodnění: Jedná se o úpravu a doplnění trasy již v hlavním výkresu ÚP obsažené. Trasa byla již prověřena ús ZZN viz podnět s ozn. 4/31/02.;
Z4/31/15		Prověřit možnost zokruhování „Topolky“ k fotbalovému hřišti ve Štolmíři a zpět po asfaltové zemědělské cestě. Odůvodnění: zlepšení prostupnosti krajiny pro občany.;
Z4/31/16		Posoudit zanesení chodníku podél ulice Klučovské k pekárně. Odůvodnění: Zlepšení bezpečnosti pro pěší a cyklisty pohybující se v tomto směru, ať už do zaměstnání, nebo i dále směrem na Klučov.;
Z4/31/17		Začátek „Topolky“: Prověřit změnu plochy TI za plochu sportu – hřiště pro pumptrack. Odůvodnění: sportovní využití pro zastavěné a zastavitelné území.;
Z4/31/18		Prověřit sjednocení plochy na náměstí bez různého zatřídění - plocha DS místo ZP (parc. č. 923/1, 923/3, 923/8, 923/18), změnu plochy kolem kostela na zeleň (145), zahrnutí domků pod kostelem do plochy SC. Odůvodnění: Dát do souladu funkční plochy se skutečným stavem. V rámci připravované architektonické soutěže bude plocha řešena jako celek včetně zeleně ale bez předem určených ploch.;
Z4/31/20		Prověřit zrušení parkoviště před finančním úřadem – na severní polovině (č. parc. 1071/2) ve prospěch BI-Ř, v jižní polovině (č. parc. 1071/88) pro sport a objekt technické infrastruktury. Odůvodnění: Začlenění plochy mezi okolní plochy a využitelnost pro funkci okolních ploch s možností sportu a posílení TI.;
Z4/31/21		Prověřit zahrnutí prostoru severovýchodního kvadrantu křižovatky Klučovská - Za Drahou: pozemky OV pro ZZS a HZS, do plochy OV návrhové zastavitelné a územní rezervy dle existující parcelace nově vložené do katastru nemovitostí.;
Z4/31/24		Prověřit úpravu napojení ul. Tuchorazské – Ke Kutilce. Odůvodnění: Úprava stávajícího napojení a zvolení optimálního řešení v nepřehledné křižovatce.;
<b>Bez stanoviska KÚSK OŽPaZ:</b>		
Z4/31/05		Prověřit, a případně upravit (povolit vyšší) procentuální zastavěnost v centru města.;
Z4/31/09		Prověřit možnost sjednocení požadavků na výskyt zeleně v plochách VN a VP, které jsou po změně č. 3 rozdílné, tj. stanovit u plochy VN - nad 300 m <sup>2</sup> zelená střecha, zastavěnost 50 % (stejně jako VP). Jedná se o velmi podobné funkční plochy.;

	Z4/31/10	Prověřit možnost snížení procenta zeleně na pozemku při užití zelené střechy s větší mocností zeminy.;
	Z4/31/22	Prověřit požadavek na změnu V Lukách – č. parc. 653/2, 653/3, 653/5 v k. ú. Štolmíř, požadavek: zastavěnost změnit na 30 %, stejně tak část pozemku č. parc. 752 v k. ú. Český Brod (naproti Ústavu sociální péče Zvoneček Bylany) – viz. celé město (v ploše BH dnes obecně stanovena zastavěnost max. 30 %, pro výše jmenované pozemky v regulativech stanoveno 20 %). Odůvodnění: sjednocení regulativů stejných ploch.;
	Z4/31/23	Prověřit úpravu plochy rezervy hřbitova - spíše k uvažovanému obchvatu v prodloužení stávající plochy - možnost oboustranné zástavby rodinnými domy kolem budoucí komunikace. Odůvodnění: přesun plochy hřbitova v prodloužení stávající změnové plochy namísto rozšíření k ulici Prokopa Velikého.;
	Z4/31/26	Prověřit možnost převedení pozemku parc. č. 517/26 z majetku státu do vlastnictví města (plocha VPS pro sport, OS).;
	Z4/31/27	Prověřit možnost v ploše DS variantní situování zpomalovacího prvku (konkrétně na silnici III/1131).;
	Z4/31/28	Prověřit možnost v ploše DS variantní situování zpomalovacího prvku na (konkrétně na silnici II/271).;
	Z4/31/29	Prověřit možnost realizace kruhového objezdu v křižovatce ulic Klučovská a Za Drahou.;
	Z4/31/30	Prověřit možnost zahrnout celý pozemek parc. č. 479/22 v k. ú. Liblice do územní rezervy.;
	Z4/31/31	Prověřit změnu hranice ploch RZV u pozemku parc. č. 263/165 v k. ú. Č. B.;
	Z4/31/32	Prověřit možnost úpravy hranic ZK a DS u hřbitova ve Štolmíři, pro možnost parkování.;
	Z4/31/33	Prověřit změnu vymezení plochy DS u křižovatky I/12 x III/1133 pro možnost umístění úrovňového přechodu přes I/12.;
	Z4/31/34	Prověřit změnu části plochy BH na DS mezi domy sídliště Jahodiště.;
	Z4/31/35	Prověřit změnu plochy při západním okraji Jahodiště s preferencí směru III/1133 k II/113.;
	Z4/31/36	Prověřit změnu požadavku na výpočet parkování dle vyhl. č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu a stanovit procentuální korekci.;
11.	Z4/32	Prověřit možnost zahrnutí celého pozemku parc. č. 479/22 v k. ú. Liblice u Č. B. do rezervy funkční plochy VN (tak, aby hranice této funkční plochy korespondovala s katastrální hranicí tohoto pozemku) (viz. 4/31/30).

K poslední, 6. úplné aktualizaci ÚAP obce s rozšířenou působností Český Brod, došlo v roce 2024. Pro město Č. B. byl vyhotoven rozbor udržitelného rozvoje, jehož výsledky je potřeba zohlednit při plánování území. Dále bylo v ÚAP identifikováno několik problémů, které by se měly eliminovat procesem územního plánování:

**Požadavky na odstranění nebo zmírnění vlivů negativ v území:**

- 1) vysoký průměrný věk obyvatel,
- 2) vysoké průměrné stáří domovního fondu,
- 3) území s žádnou nebo velice nízkou mírou zvláštní ochrany přírody a krajiny a mimo přírodní parky
- 4) vysoký podíl nestabilních krajinných struktur
- 5) vysoký stupeň ohrožení suchem,
- 6) vysoký počet zdrojů znečištění ovzduší v území,
- 7) vysoký počet skládek (nebo starých ekologických zátěží) v území,
- 8) vysoké ohrožení území plynoucí z povodňového rizika
- 9) vysoké ohrožení území technickou infrastrukturou

**Závady v území**

- 1) nevyužitá zástavba („brownfields“),
- 2) bariéra pohybu sídlem,
- 3) negativní dominantanta,
- 4) úsek častých dopravních nehod,
- 5) průchod úseku silnice s intenzitou dopravy nad 5 000 vozidel denně, nebo nad 1 000 těžkých nákladních vozidel denně zastavěným územím nebo v jeho blízkosti,
- 6) stará zátěž území nebo kontaminovaná plocha,
- 7) sesuvné území,
- 8) zdroj znečištění ovzduší,

**Střety v území**

- 1) střet záměru ze ZÚR se záměry v ÚP,
- 2) střet záměrů z ÚP s ostatními (oborovými) záměry,
- 3) střet záměru dopravní a technické infrastruktury se zastavěným územím a zastavitelnou plochou,
- 4) střet záměru dopravní a technické infrastruktury a zastavitelné plochy s ochranou vodních zdrojů,
- 5) střet záměru technické infrastruktury a zastavitelné plochy s památkovou ochranou,
- 6) střet zastavitelné plochy se záplavovým územím  $Q_{100}$
- 7) střet záměru v oblasti životního prostředí s dopravní a technickou infrastrukturou a zastavěným územím

Z ÚAP dále vyplývají následující úkoly k řešení v územním plánu:

**Špatný stav přírodního prostředí**

- 1)  
prověřit možnost vyhlášení prvků zvláštní ochrany přírody a krajiny v přírodních a přírodě blízkých územích (ÚS, jiné dokumentace), a v rámci ÚPD tato území chránit před nepříznivým rozvojem;
- 2)  
prověřit možnost vyhlášení přírodních parků, významných krajinných prvků k registraci (ÚS, jiné dokumentace), a v rámci ÚPD tato území chránit před nepříznivým rozvojem;
- 3)  
respektovat stávající ochranu přírody a krajiny v nejvyšší možné míře (ZÚR, ÚP, RP, ÚS, následná řízení);

- 4) důsledně zajistit ochranu významných krajinných prvků ze zákona – údolních niv, vodních ploch, lesů a dalších (ÚP, RP, ÚS, následná řízení);
- 5) zahrnout plochy ÚSES při zohlednění všech oborových dokumentací a vymezovat je s předpokladem jejich vysoké funkčnosti, možnosti založit nefunkční části prvků, prověřit návaznost na prvky v okolních ÚPD (ZÚR, ÚP);
- 6) chránit cenné krajinné prvky a struktury vhodnou skladbou ploch s rozdílným způsobem využití (ÚP);
- 7) v nejvyšší možné míře zamezit snižování ekologické stability území vinou redukce stabilních ploch a prověřit vymezení ploch pro zvýšení jejich podílu (krajinná opatření, zeleň v sídlech apod.) (ÚP, RP);
- 8) zamezit výstavbě bez vazby na sídla, výstavbě na zelené louce, se zjevně negativním vlivem na uspořádání ZPF apod., v případě již platných dokumentací prověřit možnost takovéto rozvojové plochy rušit a vymezovat jako nezastavitelné (ÚP);
- 9) důsledně zvažovat další zábor ZPF, prověřit možnosti využití stávajících zastavěných ploch a reálnou potřebu vymezovat další zastavitelné plochy s ohledem na demografický vývoj (ÚP);
- 10) změny v území provádět citlivě k povaze daných ploch, zachovávat drobnou zeleň a další krajinné prvky, a chránit je podmínkami využití území, pokud je to v rámci dané dokumentace účelné (ÚP, RP, následná řízení);
- 11) hospodaření v nezastavěném území (lesní a zemědělská produkce) provádět způsobem šetrným k dotčeným plochám, postupy přizpůsobit stávající situaci a vývoji s ohledem na sucho, erozi ZPF, kůrovcovou kalamitu a další negativní jevy (zejména další řízení a jiné dokumentace, legislativa, v ÚP vhodnou skladbou ploch s rozdílným způsobem využití a podmínkami k nim).

Změna ÚP dále prověří:

- potřebu stávajících návrhových ploch, případně doporučí jejich redukcí,
- vymezené plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno již registrovanými ÚS a v případě potřeby navrhne vhodnější řešení,
- zpracování ÚS v území, kde je nejednoznačné řešení s vazbou i na plochy rezervy,
- u vymezených ploch (transformačních a zastavitelných nebo jejich částí) nutnost uzavření plánovací smlouvy podle §§ 131 a 132 stavebního zákona.  
Půjde zejména o rozsáhlejší plochy, u nichž není jednoznačné řešení. Uzavření plánovací smlouvy bude stanoveno v souladu s § 81 odst. 3 stavebního zákona, tzn. do 6 let od nabytí účinnosti ÚP v úplném znění po této změně.,

- opatření proti dlouhodobější absenci srážek a změnu jednotného odkanalizování na oddílné (ochrana proti přívalovým záplavám / bleskovým povodním),
- užití nových technologií a situování ploch na výrobu energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaických elektráren nahrazujících spalování fosilních paliv),
- ochrana zemědělské půdy proti klimatickým jevům, zejména proti vodní a větrné erozi zemědělské půdy,
- navázání dalších tras na KRC ve SČK na období 2024-2030,
- kapacity veřejné infrastruktury.

Nepředpokládá se nové vymezování ploch podmíněných zpracováním ÚS, regulačním plánem anebo vymezování ploch podmíněné vyhlášením pro architektonickou nebo urbanistickou soutěž.

Dojde pouze k aktualizaci ÚS Liblické předměstí, která bude doplněna o funkční a prostorovou návaznost na okolí, o demografické ukazatele (počet obyvatel, bytů), o plochy veřejné infrastruktury včetně občanského vybavení na minimálně navrženou kapacitu tohoto území a o další náležitosti dle urbanistických ukazatelů a podmínek obecných i konkrétně stanovených pro toto území. Pro ochranu, zachování a rozvoj urbanistických a architektonických hodnot v území bude tato aktualizace zpracovaná kvalifikovanou osobou.

### C) POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Účelem změny ÚP je zapracování podaných podnětů, které ZM odsouhlasilo.

Změny právního prostředí účinné od vydání nového stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů vyžaduje současně s další změnou ÚP provedení jeho převodu do platného právního prostředí včetně převodu některých jeho částí do jednotného standardu.

Provéřit soulad dat (v ÚP od data jeho zpracování v r. 2016), jeho koncepce a jejich naplňování, zejména v souvislosti se změnami PÚR ČR a ZÚR SK, tj. s úkoly územního plánování.

### D) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, NEJEDNÁ-LI SE O ZADÁNÍ ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU

Na území města Český Brod se nenachází lokalita soustavy Natura 2000 ani ptačí oblast.

Některé podněty (viz. výše v tabulce) byly již KÚSK OŽPaZ vyhodnoceny na předpokládaný vliv změny ÚP na URÚ a to stanovisky č.j. **031606/2023/KUSK z 15.3.2023 a 127328/2023/KUSK z 26.10.2023.**

Krajský úřad, jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“) ve svém stanovisku zaevidovaném pod č. j. 35637/2025 ze dne 2.6. 2025 sdělil na návrh zadání změny ÚP města Č. B., že v souladu s § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. **Ize vyloučit významný vliv** předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu.

## DALŠÍ POŽADAVKY ODPOVÍDAJÍCÍ OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

### Další požadavky

Podněty byly a budou posouzeny ve vztahu k celkové koncepci rozvoje města, ochraně jeho hodnot a respektování limitů území z ÚAP a dalších nástrojů územního plánování.

Požadavky dotčených orgánů budou posouzeny a po zjištění oprávněného zájmu budou do návrhu změny ÚP zaneseny.

Pokud bude ve změně ÚP města Č. B. použita terminologie nedefinovaná stavebním zákonem, bude výklad daných pojmů definován ve výrokové části ÚP.

### Případný požadavek na zpracování variant řešení

Variantní řešení změny ÚP není požadováno.

### Požadavky na uspořádání obsahu

Změna ÚP bude zpracována v souladu se stavebním zákonem v platném znění. Obsah změny ÚP bude dodržovat strukturu dle přílohy č. 8 ke stavebnímu zákonu, pokud není dále uvedeno jinak.

Obsah zadání změny ÚP byl vyhotoven v souladu s přílohou č. 6 vyhlášky 157/2024 Sb.

### Požadavky na počet vyhotovení

Dokumentace bude odevzdána v následujících počtech vyhotovení:

- Návrh změny č. 4 územního plánu (§ 93 stavebního zákona) - 1x tištěné a 1x digitální vyhotovení.
- Čistopis změny č. 4 územního plánu, včetně úplného znění – 2x tištěné a 2x digitální vyhotovení.

Počet tištěných a digitálních vyhotovení může být po domluvě s pořizovatelem v průběhu zpracování upraven.

Dokumentace bude zpracována v jednotném standardu územně plánovací dokumentace.

Textová část bude zpracována jako dokument Microsoft Office v aplikaci Word, Excel.

Výkresová část bude zpracována v systému CAD nebo GIS, ve formátech DXF nebo SHP/GDB – strojově čitelný formát.

Výsledky jednotlivých fází dokumentace, texty i výkresy, budou odevzdány i ve formátu PDF a JPG a přizpůsobeny internetové prezentaci.

Návrh změny č. 4 pro společné i veřejné projednání bude doložen kontrolou z ETL nástroje. (Vzhledem k tomu, že se tato projednání budou konat v jeden den.)

Dokumentace změny č. 4 územního plánu pro vydání zastupitelstvem bude odevzdána v digitální podobě (formát \*.pdf) a bude doložena kontrola z ETL nástroje.