



Podkladový materiál pro jednání zastupitelstva města dne 08.12.2025

TISK č. 21

Schválení změny č. 4 Územního plánu města Český Brod

Předkládá: Ing. arch. Markéta Havlíčková

Zpracoval: Bc. Michaela Šafrová

Konzultováno: Ing. Evžen Pospíšil, Ing. Milan Majer, Ing. Miloslava Tůmová, Ing. arch. Markéta Havlíčková, Ing. Šárka Jedličková, JUDr. Jana Marková, Martin Sahula, DiS., Mgr. Hana Dočkalová, Mgr. Jiří Paulů, Mgr. Tomáš Klinecký, Pavel Kvasnička, Pavlína Králová, PhDr. Vladimír Jakub Mrvík, Ph.D.

Návrh na usnesení

Zastupitelstvo města

I. schvaluje

dle § 104 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších změn (dále jen "stavební zákon"), návrh změny č. 4 Územního plánu města Český Brod a konstatuje že je v souladu s:

- požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- se stanovisky dotčených orgánů,
- s Politikou územního rozvoje,
- se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění.

II. vydává

v souladu s § 27 (1) písm. d) a 104 stavebního zákona, změnu č. 4 Územního plánu města Český Brod a jeho úplné znění v předkládané podobě tj. dle příloh.

Důvodová zpráva:

1) Informace o materiálu pro ZM

O pořízení změny č. 4 zkráceným způsobem rozhodlo Zastupitelstvo města Český Brod dne 18. 9. 2023 usn. č. 152/2023.

Touto změnou došlo:

- k aktualizaci a opravě dle současného stavu a dat (Územně analytických podkladů) včetně kontroly a případné aktualizace dle nadřazené územně plánovací dokumentace a Politiky územního rozvoje,
- k aktualizaci urbanistické koncepce Územního plánu města Český Brod (dále jen "ÚP Č. B.") včetně doporučení budoucích změn,
- k převodu celého ÚP a jeho změny č. 4 (změna obsahu struktury ÚP) do právního prostředí platného od 1. 7. 2024 (účinnost zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích vyhlášek) (dále jen "stavební zákon")
- ke konverzi ÚP Český Brod do tzv. jednotného standardu (§ 59 stavebního zákona - zákonná povinnost),



- zapracování konkrétních změn, které Zastupitelstvo Města Český Brod (dále jen "ZM") připustilo k prověření a s výsledky tohoto procesu.

Pořizování této změny č. 4 probíhalo nejdříve v právním prostředí zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích vyhlášek (č. 500/2006Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, platných ve znění k roku 2023).

Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., stanovil v § 334a (zvláštní ustanovení o použitelnosti zákona v přechodném období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024), že ve věcech týkajících se územního plánování se od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024 postupuje dle dosavadních právních předpisů, a že pro účely přechodných ustanovení k územnímu plánování se za den nabytí účinnosti tohoto zákona považuje 1. 7. 2024.

V současnosti (po 1. 7. 2024) je v platnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, včetně přílohy č. 8 tohoto zákona, vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, a vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Dle § 323 odst. (6) stavebního zákona, je třeba zajistit úpravu návrhu územně plánovací dokumentace, u kterého nebylo zahájeno projednání ke dni nabytí účinnosti stavebního zákona, v souladu s tímto zákonem.

Změna č. 4 ÚP Č. B. je tedy nakonec zpracována v novém právním prostředí platném od 1. 7. 2024 (tzn.: změny v textové části dle přílohy č. 8 stavebního zákona - Obsah a struktura územního plánu, platné od 1. 7. 2024, a stanovující jiný obsah a strukturu – například názvy kapitol textu i odůvodnění apod., a jednak dále požadavky převodu předpisem stanovených částí Územního plánu do jednotného standardu, platné již dříve).

Projektantem změny č. 4 je UNITED ARCHITECT STUDIO, s. r. o., Pod Vrstevnicí 494/8, 140 00 Praha 4, Ing. arch. Jaromír Myška, autorizovaný arch., ČKA 02 788.

Pro právní jistotu a zajištění souladu se stavebním zákonem bylo pořizovatelem rozhodnuto zpracování návrhu zadání změny č. 4 ÚP Č. B. a to k datu 05/2025. Tento návrh zadání změny č. 4 ÚP Č. B. byl projednán s dotčenými orgány státní správy. Čistopis návrhu Zadání změny č. 4 ÚP Č. B., byl ZM schválen usnesením č. 0373/2025-Z dne 23. 6. 2025.

Krajský úřad Stč. kraje si z hlediska zákona č. 100/2001 Sb. a zákona č. 114/1992 Sb., s ohledem na charakter jednotlivých změn, nevyžádal do návrhu Zadání ÚP Č.

B. zpracovat požadavek na Vyhodnocení změny č. 4 ÚP Č. B. z hlediska vlivů na životní prostředí a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Po zpracování návrhu změny č. 4 bylo v červenci 2025 oznámeno konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání, které se uskutečnilo dne 27. 8. 2025. V průběhu příslušných lhůt byla uplatněna stanoviska a připomínky.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotili výsledky sloučeného společného jednání a veřejného projednání, vč. návrhu vyhodnocení připomínek. Toto vyhodnocení bylo následně kladně dohodnuto s dotčenými orgány.

Po absolvování veškerých výše uvedených kroků, je nyní návrh změny č. 4 předkládán ZM ke schválení a vydání.

Z důvodu velikosti dokumentů, je návrh změny č. 4 ÚP Český Brod a předběžné úplné znění po této změně, k dispozici na stránkách MěÚ Český Brod případně v kanceláři Úřadu Územního plánování: 1. patro v budově nám. Husovo č. p. 70, Český Brod:

Město Český Brod | Úřad územního plánování / Územní plán města Český Brod / Změna č. 4 ÚP Český Brod / Dokumentace pro sloučené jednání – Disk Google.



- 2) Návrh odboru na řešení (doporučení – zamítnutí)
- 3) Dopady řešení na rozpočet města
- 4) Vztah k vnitřnímu předpisu pro zadávání veřejných zakázek malého rozsahu

Přílohy:

Návrh usnesení

- 1.1. TEXT ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO Z4 - ZÁVAZNÁ ČÁST ÚP 09.11.2025
- 2.2.1. HLAVNÍ VÝKRES - ZMĚNY VE VYMEZENÍ PLOCH S RZV A POPISa 1_5000
- 2.1. VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ 1_5000
- 2.2. HLAVNÍ VÝKRES 1_5000
- 2.3. VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ 1_5000
- 2.4. VÝKRES KONCEPCE VEŘ. INFRA - DI, DOPRAVA 1_5000
- 2.5.1. VÝKRES KONCEPCE VEŘ. INFRA - TI, ZÁSOBOVÁNÍ VODOU 1_5000
- 2.5.2. VÝKRES KONCEPCE VEŘ. INFRA - TI, ODKANALIZOVÁNÍ 1_5000
- 2.5.3. VÝKRES KONCEPCE VEŘ. INFRA - TI, ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM, ROPA 1_5000
- 2.5.4. VÝKRES KONCEPCE VEŘ. INFRA - TI, ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ 1_5000
- 2.5.5. VÝKRES KONCEPCE VEŘ. INFRA - TI, TELEKOMUNIKACE 1_5000
- 2.6. VÝKRES KONCEPCE VEŘ. INFRA - ZI, OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY 1_5000
- 4.1. KOORDINAČNÍ VÝKRES 1_5000
- 4.2. VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1_20 000
- 4.3. VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PF 1_5000
- 4.8. VÝKRES ARCHEOLOGICKÉ A PAMÁTKOVÉ OCHRANY 1_5000