



# Z A D Á N Í

## změny č. 4

### územního plánu obce

# BRODCE

zpracované přiměřeně podle § 47 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a přílohy č. 6 této vyhlášky

okres Mladá Boleslav; kraj Středočeský

---

**návrh k projednání**

**květen 2015**

---

*Předkládá pořizovatel:*

**Úřad městyse Brodce**

Dobrovická 34, 294 73 Brodce nad Jizerou

**Edita Nová v.r.**  
starostka městyse

Návrh zadání zpracoval a k projednání připravil výkonný pořizovatel:

Bc. Ladislav Vich, DiS., PRISVICH, s.r.o.

Ing. Ladislav Vich, PRISVICH, s.r.o.

Ladislav  
**PRISVICH**

**Spolupráce:**

**Petr Šelep**, určený zastupitel městyse Brodce

---

## O B S A H Z A D Á N Í

1. Důvody k pořízení změny č. 4 ÚPO Brodce a vymezení řešeného území .....	3
2. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů .....	3
3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů .....	4
4. Požadavky městyse .....	5
5. Požadavky na základní koncepci rozvoje území městyse .....	6
6. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....	8
7. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....	9
8. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci .....	9
9. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu .....	9
10. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	9
11. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....	10
12. Grafické přílohy zadání změny č. 4 ÚPO Brodce .....	10

## 1. Důvody k pořízení změny č. 4 ÚPO Brodce a vymezení řešeného území

Městys Brodce má platnou územně plánovací dokumentaci, a to **územní plán obce Brodce (ÚPO Brodce)**, schválený zastupitelstvem obce dne **12. ledna 2004**. V následujícím období byly pořízeny tři jeho změny.

**Zastupitelstvo městyse Brodce schválilo dne 30. března 2015 pořízení změny č. 4 ÚPO Brodce** (dále jen „**změna č. 4**“) na základě návrhů na pořízení změny ÚPO Brodce uplatněných Michalou Nyplovou, Jiřím Sekerou, Lenkou Rývovou, Ing. Václavem Karbanem, Jaroslavem Kovářem, Ing. Jitkou Novákovou, Zdeňkem Kadeřábkem a Janem Husákem dle § 46 odst. 1 stavebního zákona a schválených usneseními Zastupitelstva městyse Brodce č. 69/12 ze dne 17. 12. 2012, č. 34 a 35 ze dne 26. 1. 2015 a č. 57 ze dne 9. 3. 2015, v návaznosti na § 55 odst. 2.

**Pořizovatelem změny č. 4 je Úřad městyse Brodce**, který zajistil v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona uzavřením smlouvy s výkonným pořizovatelem, právnickou osobou, společností **PRISVICH, s.r.o.**, IČ 27101053, jejíž pracovník, **Ing. Ladislav Vich**, má osvědčení Ministerstva vnitra o zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800017664 a splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe. **Uzavření smlouvy se společností PRISVICH, s.r.o.**, na pořízení změny č. 4 schválilo Zastupitelstvo městyse Brodce **usnesením ze dne 30. března 2015** podle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona.

Současně se schválením pořízení změny č. 4 Zastupitelstvo městyse Brodce pověřilo **místostarostu městyse Petra Šelepou k tomu**, aby spolupracoval s pořizovatelem změny č. 4 ÚPO Brodce jako „určený zastupitel“ ve smyslu § 47 a násl. stavebního zákona, jak bylo schváleno usneseními Zastupitelstva městyse Brodce č. 34 a 35 ze dne 26. 1. 2015 a č. 57 ze dne 9. 3. 2015.

**Důvodem pořízení změny č. 4** je realizovat usnesení Zastupitelstva městyse Brodce a prověřit jednotlivé lokalizované záměry na změnu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, a poté stanovit pro vymezené zastavitelné plochy podmínky rozvoje území, ochrany jeho hodnot, urbanistické koncepce, uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury, a případně vymežit veřejně prospěšné stavby a opatření.

**Řešené území změny č. 4** (dále jen „**řešené území**“) je vymezeno **územím změnových lokality Z4-1 až Z4-4** (celkem 19,134 ha), které leží v katastrálním území Brodce nad Jizerou, jsou plošně vymezeny v grafických přílohách zadání. **Podrobné informace o požadavcích na změnu platného ÚPO Brodce jsou uvedeny v kapitole 4 tohoto zadání.**

**Území městyse Brodce** tvoří jedno katastrální území Brodce nad Jizerou o výměře 1098,0851 ha v okrese Mladá Boleslav a kraji Středočeském.

## 2. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Městys Brodce je dle **Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR)**, schválené usnesením vlády České republiky dne 15. dubna 2015,

součástí rozvojové osy „**Rozvojová osa OS3 Praha – Mladá Boleslav – Liberec**“, vymezené pro celé katastrální území Brodce na Jizerou.

**Změna č. 4 není v rozporu s žádnými konkrétními požadavky vyplývajícími z Aktualizace č. 1 PÚR ČR.**

Územně plánovací dokumentace kraje, **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje** (ZÚR Stč. kraje), byla vydána **dne 7. února 2012** podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje **č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011** a účinnosti nabyla **dne 22. února 2012**.

Veřejně prospěšné stavby ani jiné koncepční záměry stabilizované v ZÚR Stč. kraje nebudou **řešenou změnou dotčeny**.

S ohledem na skutečnost, že území městyse Brodce je součástí rozvoje osy OS3, vyplývají ze ZÚR Stč. kraje některé následující požadavky:

- rozvoj bydlení soustřeďovat především do města Benátky nad Jizerou a dále do sídel Brodce, Horky nad Jizerou, Předměřice nad Jizerou, Tuřice a Březina;
- ekonomické aktivity rozvíjet zejména v Benátkách nad Jizerou (město a zóna v bývalém vojenském prostoru Mladá), v Brodcích a Březině ve vazbě na MÚK na R10;
- logistické a výrobní areály umísťovat tak, aby nezatěžovaly svými dopravními vazbami centrální a obytná území sídel;
- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny.
- v Benátkách nad Jizerou a Brodcích ověřit možnosti transformace bývalých průmyslových a zemědělských areálů pro nové využití.

Z hlediska **širších územních vztahů nedojde změnou č. 4** k žádným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce – město Benátky nad Jizerou a Dobruška, obce Horky nad Jizerou, Hrušov, Luštěnice, Písková Lhota a Strašnov.

### **3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů.**

Řešené území je součástí ORP Mladá Boleslav, pro něž byly pořízeny územně analytické podklady (ÚAP) ve smyslu § 26 stavebního zákona. Vzhledem k charakteru změn a vymezení dotčeného území **nevyplývají ze zpracovaných ÚAP pro řešení změny č. 4 takové požadavky, které by měly negativní vliv na možnost** prověřit jednotlivé záměry na změnu funkčního využití území. Jako podklad pro návrh zadání dále sloužil platný územní plán a pracovní doplňující průzkumy a rozborů zpracovatele k vyhodnocení limitů území a jeho hodnot.

## 4. Požadavky obce

### Lokalita Z4-1

Požaduje se změna plochy z výhledu do návrhové zastavitelné plochy pro bytovou výstavbu;

### Lokalita Z4-2

Požaduje se na části pozemku parc. č. 579/3 a 662/11 zakreslit vedení VN v souladu se stávajícím stavem;

### Lokalita Z4-3

Požaduje se pro pozemky parc. 143 a st. 16 v zastavěném území rozšířit stávající regulaci pro obytné objekty a zahrady o možnost umístění nerušících služeb (autodílnu);

### Lokalita Z4-4

Část bývalého zemědělského areálu ve východní části městyse se požaduje přeradit do funkčního využití výroba a skladování – lehký průmysl. V ÚPO bude tato plocha vymezena jako „plocha přestavby“.

**Požadavky na rozvoj území městyse**, resp. požadavky na řešení změn využití území v lokalitách označených Z4-1 až Z4-4 jsou uvedeny v následující tabulce „**ZMĚNA Č. 4 ÚPO Brodce – PŘEHLED LOKALIT**“ a představují řešené území o výměře celkem 1,9134 ha, zastavitelné plochy se rozšiřují celkem o 7325 m<sup>2</sup> ha v kat. území Brodce nad Jizerou.

ZMĚNA Č. 4 ÚPO BRODCE – PŘEHLED LOKALIT ZMĚN					
Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č. v k.ú. Brodce nad Jizerou	Rozloha lokality [m <sup>2</sup> ] (orient.)	Funkční využití území		Rozšíření zastavitelné plochy [m <sup>2</sup> ] (orient.)
			dle platného ÚPO	navrhované změnou č. 4	
<b>Z4-1</b>	802/36 802/37 (část) PK 809/1 (část)	7325	plochy pro bytovou výstavbu - výhled	plochy pro bytovou výstavbu - návrh	7325
<b>Z4-2</b>	579/3 (část) 662/11 (část)	–	–	zakreslit vedení VN v souladu se stávajícím stavem	–
<b>Z4-3</b>	143 st. 16	2727	obytné objekty, zahrady	obytné objekty, zahrady s možností nerušících služeb (autodílna)	–
<b>Z4-4</b>	688/5 688/6 688/7 688/8 688/9 688/17 715/3 715/4 715/5 715/6 715/7 715/8 st. 299/1 st. 299/2 st. 299/3 st. 364/1 st. 364/2 st. 431	9082	zemědělský areál	výroba a skladování – lehký průmysl	–
<b>CELKEM</b>		1,9134 ha			<b>+7325</b>

## **5. Požadavky na základní koncepci rozvoje území městyse**

### **5.1. Požadavky na urbanistickou koncepci**

Urbanistická koncepce, stanovená ve schváleném ÚPO Brodce, se zpracovávánou změnou č. 4 mění v lokalitě Z4-3, kde se požaduje v zastavěném území rozšířit stávající regulaci pro obytné objekty a zahrady o možnost umístění nerušících služeb (autodílnu).

### **5.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

#### **Požadavky na řešení dopravní infrastruktury**

Žádné požadavky se nestanovují.

#### **Požadavky na řešení koncepce technické infrastruktury**

Změna č. 4 bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem.

#### **Vodohospodářské sítě**

Koncepce zásobování území městyse pitnou vodou bude v návrhu změny č. 4 doplněna o údaje, vyplývající z požadovaných bilancí nově navrhovaných ploch.

Změna č. 4 bude řešit koncepci odkanalizování nově definovaných území a bude se podle potřeby zabývat řešením dopadů nově zastavovaných ploch na odtokové poměry v území.

#### **Zásobování zemním plynem**

S předpokládaným rozvojem se požaduje i další rozvoj zásobování plynem.

#### **Zásobování elektrickou energií**

Změna č. 4 se nedotýká koncepce zásobování městyse Brodce elektrickou energií.

#### **Nakládání s odpady**

Změna č. 4 se nedotýká koncepce likvidace odpadů na území městyse Brodce.

#### **Požadavky na řešení občanského vybavení**

Změna č. 4 nevymezuje nové plochy pro občanskou (veřejnou) vybavenost.

#### **Požadavky na řešení veřejných prostranství**

Požadavky na veřejná prostranství městysně řeší § 7 a § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o městysných požadavcích na využívání území, které je nutno při řešení lokalit změny respektovat. Součástí veřejných prostranství se stanou rovněž obslužné, pěší a cyklistické komunikace, zařazené mezi požadavky na dopravní infrastrukturu.

### **5.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

Z přehledu lokalit v kapitole 4 je patrné, že záměry mají vesměs lokální charakter, resp. neovlivňují plošné a prostorové uspořádání krajiny.

### **5.4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Změna č. 4 bude v dotčených lokalitách změny usilovat o zajištění trvale udržitelného rozvoje všech složek území a osídlení – tedy zachování historických, kulturních a přírodních hodnot v území při zajištění podmínek pro rozvoj městyse.

Případné konkrétní požadavky na ochranu hodnot v území budou stanoveny při projednání tohoto zadání.

### **Ochrana nemovitých kulturních památek**

Změnou č. 4 se požaduje respektovat všechny nemovité kulturní památky nacházející se v území v souladu se zákonem č. 20/1887 Sb., o státní památkové péči.

### **Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny**

Změnou č. 4 se nepřepokládá dotčení vymezených prvků územního systému ekologické stability (ÚSES). Žádné požadavky se nestanovují.

### **Vodní hospodářství**

Z vodohospodářského hlediska se požaduje zajištění likvidace srážkových dešťových vod v místech jejich vzniku. V co nejvyšší míře bude využíváno zasakování srážkových vod, popřípadě retence na vlastním stavebním pozemku. Ve změně se stanoví, že nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů.

### **Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)**

Změnou č. 4 bude provedeno vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení změny na zemědělský půdní fond.

K záboru ZPF dojde pouze v lokalitě **Z4-1**. Předběžná bilance záboru ZPF je shrnuta v následující tabulce:

<b>ZMĚNA Č. 4 ÚPO BRODCE – ZÁBORY ZPF</b>						
Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č. v k.ú. Brodce u Dobřejovic	Rozloha lokality [m <sup>2</sup> ] (orient.)	Navrhované využití dle změny č. 4	Zábor ZPF [m <sup>2</sup> ] (orient.)	BPEJ	Třída ochrany
<b>Z4-1</b>	802/36 802/37 (část) PK 809/1 (část)	7325	plochy pro bytovou výstavbu - návrh	<b>7325</b>	2.30.0.1 2.31.0.1 2.31.1.1	III. IV. IV.
<b>CELKEM</b>		<b>7325</b>		<b>+7325</b>		

Plochy zemědělské půdy, navrhované k nezemědělskému využití, budou v návrhu změny územního plánu doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách, podklady budou zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF.

### **Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)**

Řešené území změny č. 4 se nedotýká PUPFL, ani neleží ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa.

### **Ochrana ovzduší**

Požadovanými rozvojovými záměry se nepředpokládá negativní ovlivnění kvality ovzduší.

## **Odpadové hospodářství**

Požadované rozvojové záměry se podstatným způsobem nedotýkají problematiky likvidace odpadů na území městysu Brodce. Navrhované využití ploch, které jsou předmětem řešení, nevyvolává produkci nebezpečného odpadu nebo jeho extrémního množství. Předpokládané odpady z řešených ploch budou likvidovány dle koncepce nakládání s odpady v městysi Brodce.

### **5.5. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů**

#### **Požadavky na ochranu veřejného zdraví**

V řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy.

#### **Požadavky na požární a civilní ochranu**

Z hlediska zájmů požární a civilní ochrany bude změna obsahovat:

1. požadavek na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle charakteru jejich požárního nebezpečí vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb.
2. jednoznačné řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k zamýšleným lokalitám změn, a to ve vztahu k jejich charakteru.
3. požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb., a to v případě nutnosti podle požadavku na technologie provozu a stavebního využití zamýšlené zástavby.
4. požadavky civilní ochrany v souladu s § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., vyhláškou č. 380/2002 Sb. a stanoviskem dotčeného orgánu.

#### **Požadavky na obranu státu a civilní obranu**

Žádné požadavky se nestanovují. Nebudou dotčeny zájmy obrany a bezpečnosti státu.

#### **Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin**

V řešeném území se nevyskytuje žádné chráněné ložiskové území, dobývací prostor ani výhradní ložisko, které by bylo nutné respektovat.

#### **Požadavky na geologické stavby území**

Požadavky na geologické stavby se nestanovují.

#### **Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy**

S ohledem na charakter změny č. 4 se požadavky nestanovují.

Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

## **6. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv se **nestanovují**, ve změně ÚPO se jejich vymezení nepožaduje.



## **7. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanačí, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Na území městyse Brodce nebudou změnou č. 4 do ÚPO Brodce doplněny nebo z něj vypuštěny, popř. upraveny, žádné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Změna č. 4 nepožaduje plošné asanační zásahy v území.

## **8. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií nebo uzavřením dohody o parcelaci, se nestanovují.

Zadání změny č. 4 nestanovuje žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které by regulační plán stanovil podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití.

## **9. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu**

Vzhledem k rozsahu a charakteru změny č. 4 se zpracování variant nepožaduje.

## **10. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Dokumentace změny č. 4 bude po obsahové stránce zpracována dle požadavků uvedených v tomto zadání a zejména v souladu s § 188 odst. 3 a 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a přiměřeně v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

**Textová část návrhu změny č. 4** bude zpracována formou doplnění relevantních kapitol textové části platného ÚPO Brodce (kapitoly, které nejsou změnou č. 4 dotčeny, nebudou do textové části návrhu změny č. 4 zařazeny a zůstávají nadále platné v původním znění); textová část odůvodnění bude vycházet z přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

**Grafická část návrhu změny č. 4** zahrne výkresy (případně jejich aktuální výřezy) dle struktury a členění v platném ÚPO Brodce, grafická část odůvodnění zahrne výkresy (případně příslušné výřezy) ve smyslu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Výkresy budou zpracovány v měřítku a v pojetí shodném s grafickou částí platného ÚPO Brodce. Názvy výkresů budou převzaty z odpovídajících výkresů platného územ-

ního plánu. Část odůvodnění změny č. 4 bude obsahovat výkres širších vztahů a výkres předpokládaných záboru půdního fondu dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část bude zpracována nad mapovým podkladem mapy katastru nemovitostí, která bude převedena do měřítka 1 : 5000 s ponecháním parcelních čísel.

**Návrh i odůvodnění změny č. 4** budou odevzdány ve 2 vyhotovení pro společné jednání a jednou pro veřejné projednání, po vydání (čistopis) pak ve 4 vyhotovení, vše bude odevzdáno také 1× na CD ve zdrojových (editovatelných) souborech a v PDF.

Navržené členění řešeného území – vymezení funkčních ploch, včetně regulace jejich využití a uspořádání – bude vycházet z platného ÚPO Brodce a obecně závazné vyhlášky obce Brodce. Změnou č. 4 mohou být regulativy platného územního plánu upřesněny nebo doplněny.

## **11. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Rozsahem lokalit řešené změnou č. 4 se nepředpokládá negativní vliv na udržitelný rozvoj území. **Pro lokalitu Z4-4 se požaduje vyloučení záměrů, které jsou uvedeny v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.**

Lokality řešené změnou č. 4 nezasahují do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

## **12. Grafické přílohy zadání změny č. 4 ÚPO Brodce**

**Příloha č. 1: Přehledná mapa oblasti** na podkladě výřezu platného koordinačního výkresu ZÚR Stř. kraje, grafické měřítko

**Příloha č. 2: Vymezení lokalit změny Z4-1 až Z4-4** na podkladě koordinačního výkresu ÚPO Brodce po změně č. 3, bez měřítka