

ODŮVODNĚNÍ ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE VRÁTKOV PO ZMĚNĚ Č.1

VRÁTKOV

B. Změny textu odůvodnění navržené změnou č.1

POŘIZOVATEL:
MěÚ Český Brod

ZPRACOVATEL:
Ing. arch. Lucie Odehnalová Lhotová
Ing. arch. Helena Busta
Ing. arch. Klára Bažantová

Červen 2024

Textová část odůvodnění územního plánu Vrátkov a jeho změny č.1 obsahuje tyto kapitoly:

1.	Postup při pořizování územního plánu Vrátkov.....	03
2.	Vyhodnocení koordinace využívání území.....	03
2.1	Širší územní vztahy.....	03
2.2	Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a s Politikou územního rozvoje ČR.....	04
2.3.	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....	05
2.4	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů.....	05
3.	Údaje o splnění zadání.....	05
4.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	06
4.1	Vyhodnocení důsledků navrženého řešení.....	06
4.1.1	Soulad územního plánování s cíli územního plánování.....	06
4.1.2	Vymezení ploch sídelní zeleně.....	06
4.1.3	Vymezení ploch zemědělských a záborů ZPF.....	07
4.1.4	Limity využití území.....	07
4.1.5	Ochrana kulturních hodnot.....	08
5.	Výsledek vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	08
5.1	Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.....	08
6.	Vyhodnocení vlivu řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa a vlivu na zemědělský půdní Fond.....	08
6.1	Pozemky určené k plnění funkce lesa – vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa.....	09
6.2	Pozemky zemědělského půdního fondu – vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF.....	09
7.1	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	12
7.2	Sdělení, jak bylo stanovisko zohledněno.....	12
8.	Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek.....	12
8.1	Rozhodnutí o námitkách.....	12
8.2	Vyhodnocení připomínek.....	12
8.3	Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů.....	12
9.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	13

B. Odůvodnění po vydání změny č.1

1. Postup při pořizování územního plánu Vrátkov a jeho změny č. 1

Obec Vrátkov nemělo platnou územně plánovací dokumentaci, pouze opatřením obecné povahy spis. zn. 3849/2009/STAV/KU ze dne 4.8.2009 bylo vymezeno zastavěné území obce.

Zastupitelstvo obce Vrátkov usnesením č. 2/2010 ze dne 8.11.2010 rozhodlo o pořízení územního plánu, usnesením č. 41/2010 ze stejného dne zvolilo pověřeným zastupitelem starostu obce Ing. Václava Pažouta.

Pořizovatelem územního plánu je Úřad územního plánování Městského úřadu Český Brod, odbor stavební a územního plánování.

Na základě územně plánovacích podkladů byl pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem vypracován návrh zadání, který byl projednán podle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Návrh zadání byl jednotlivě zaslán krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím. Veřejnosti bylo projednávání zadání včetně poučení o lhůtách, ve kterých je možné podávat k návrhu zadání připomínky, oznámeno veřejnou vyhláškou. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlížení v tištěné podobě po dobu 30 dnů na obecním úřadu, v elektronické podobě na internetových stránkách obce. Po uplynutí lhůt k podání připomínek veřejnosti, požadavků a stanovisek dotčených orgánů a podnětů sousedních obcí byl návrh zadání pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem upraven podle výsledku projednání. Upravený návrh zadání byl v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona předložen Zastupitelstvu města, které jej svým usnesením č. 2/2012 ze dne 9.1.2012 schválilo.

Na základě schváleného zadání byl vypracován návrh územního plánu. K projednání návrhu územního plánu pořizovatel v souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona nařídil na den 27.8.2013 společné jednání o územním plánu, oznámení o jeho konání, včetně lhůt k uplatnění stanovisek a připomínek, bylo zasláno krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím jednotlivě. Z konání společného jednání o územním plánu byl pořízen protokol. Veřejnosti bylo zadání územního plánu včetně poučení o lhůtách, ve kterých je možné podat připomínky, oznámeno veřejnou vyhláškou. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlížení v tištěné podobě po dobu 30 dnů na obecním úřadu a u pořizovatele, v elektronické podobě na internetových stránkách obce i pořizovatele.

Po uplynutí lhůt k podání připomínek veřejnosti, požadavků a stanovisek dotčených orgánů a připomínek sousedních obcí, byl návrh zadání pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem upraven podle výsledku projednání.

Upravený návrh byl se sdělením, že z návrhu územního plánu byly odstraněny nedostatky z hledisek uvedených v § 50 odst. 7 stavebního zákona, zaslán k vyjádření krajskému úřadu. Ten přípisem č.j. 002413/2014/KUSK spis. zn. SZ 187017/2013/KUSK REG/MP ze dne 6.1.2014 odstranění nedostatků potvrdil a souhlasil s dalším projednáním územního plánu.

Opatřením ze dne 4.2.2014 pořizovatel oznámil zahájení projednání a současně na den 26.3.2014 nařídil jeho veřejné projednání, ze kterého byl pořízen záznam. Oznámení o konání veřejného projednání, včetně poučení o podání stanovisek a připomínek, bylo krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím doručeno jednotlivě. Veřejnosti bylo zadání územního plánu, včetně poučení o lhůtách, ve kterých je možné podat námítky a připomínky, oznámeno veřejnou vyhláškou. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlížení v tištěné podobě po dobu, ve které bylo možné podat námítky či připomínky, na obecním úřadu Vrátkov a u pořizovatele, v elektronické podobě na internetových stránkách obce i pořizovatele.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání a zpracoval, s ohledem na veřejné zájmy, návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Návrh rozhodnutí byl spolu s výzvou k uplatnění stanovisek do 30 dnů od obdržení výzvy doručen dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. Následně rozhodnutí o námítkách usnesením č. 30/2014 ze dne 29.9.2014 schválilo zastupitelstvo obce Vrátkov. Návrh územního plánu byl dán do souladu se schváleným rozhodnutím o námítkách a se stanovisky dotčených orgánů uplatněnými při veřejném projednání. Jednalo se o nepodstatné úpravy a tudíž se již nekonalo opakované veřejné projednání.

Projednání návrhu územního plánu Vrátkov proběhlo v souladu s ustanoveními § 46 – 53 stavebního zákona.

Obec Vrátkov má platnou územně plánovací dokumentaci a to územní plán Vrátkov, který byl schválen zastupitelstvem obce dne 22.6.2015 a nabyl účinnosti 15.7.2015.

Projednání změny č. 1 Územního plánu Vrátkov proběhlo v souladu s ustanoveními § 55a – 55b.

V souladu s § 55a odst. 2) o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), dne 21.6.2021 zastupitelstvo obce Vrátkov usnesením č. 20/2021 schválilo pořízení změny č.1 ÚP Vrátkov.

Obec Vrátkov dne 20.7.2021 předložila Úřadu územního plánování Městského úřadu Český Brod (jako pořizovateli) návrh, na pořízení změny č.1 **zkráceným způsobem**. Tento návrh podal pan Jan Sklenář, Vrátkov č.p. 7, 28201 Vrátkov. V souladu s § 55a odst. 2) písm. d) a e) stavebního zákona, bylo také pořizovateli předloženo stanovisko z krajského úřadu č.j. 076886/2021/KUSK ze dne 16.7.2021, kde byl vyloučen významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň uvedeno, že nevyžaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Vrátkov na životní prostředí (SEA). Tudiž mohlo být k pořízení této změny přistoupeno.

Oznámením ze dne 6.4.2022 pořizovatel oznámil zahájení řízení o návrhu změny č. 1 ÚP Vrátkov a současně na den 23.5.2022 nařídil jeho veřejné projednání, ze kterého byl pořízen záznam. Oznámení o konání veřejného projednání, včetně poučení o podání stanovisek a připomínek, bylo krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím doručeno jednotlivě. Veřejnosti bylo návrh změny č. 1 ÚP Vrátkov, včetně poučení o lhůtách, ve kterých je možné podat námítky a připomínky, oznámeno veřejnou vyhláškou. Návrh změny č. 1 ÚP Vrátkov byl vystaven k veřejnému nahlížení v tištěné podobě po dobu, ve které bylo možné podat námítky či připomínky, na obecním úřadu Vrátkov a u pořizovatele, v elektronické podobě na internetových stránkách obce i pořizovatele.

Zastupitelé obce Vrátkov, přijali na svém zasedání dne 6. 3. 2023 následující usnesení: Usnesení 10/2023: Zastupitelstvo obce Vrátkov dle § 55a) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, souhlasí s pořízením Změny Územního plánu č. 1 dle předloženého návrhu. Jako osobu pověřenou ve věci jednání Změny Územního plánu č. 1 určuje zastupitele Bc. J. Rejzka, MBA., LL.M.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání, s ohledem na veřejné zájmy, návrh rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení připomínek uplatněných ke změně č. 1 územního plánu Vrátkov.

Vzhledem ke skutečnosti, že dotčené orgány (DO) měly ke změně č. 1 ÚP Vrátkov svá stanoviska bez připomínek či stanovisek nebo byla souhlasná, nebyl zpracován návrh rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení připomínek.

Stanoviska, která byla DO obdržena, byla do změny č. 1 ÚP Vrátkov zanesena. Jedná se pouze o tyto DO:

Ministerstvo průmyslu a obchodu - doplnění zákresu dobývacího prostoru a výhradní ložisko,

Ministerstvo obrany – doplnit limity a zájmy MO,

MĚÚ Český Brod odbor živ. pr. a zemědělství – nakládání s odpady, vyznačit trasy vodovodu a kanalizace v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací, a OP lesa,

Obvodní báňský úřad – nemá námítek

Státní pozemkový úřad – souhlasí

Hašičský záchranný sbor - souhlasné stanovisko

KÚ Středočeského kraje – KOOS – nemá námítky

Ministerstvo vnitra – nemá námítky

Ministerstvo životního prostředí – bez námítek.

Dne 23.11.2022 byla Krajskému úřadu zaslána žádost o stanovisko k návrhu změny č. 1 ÚP Vrátkov dle §55b odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona. Z hlediska zajištění koordinace využívání území pořizovatel dne 21.12.2022 stanovisko obdržel pod č.j. MUCB 65048/2022/Jin.

Zastupitelstvo obce Vrátkov na svém zasedání dne 6.3.2023 určilo usnesením č. 10/2023 Bc. J Rejzka MBA, jako určeného zastupitele pro pořizování změny č. 1 ÚP Vrátkov.

Po korekci textu a grafiky změny č. 1 ÚP Vrátkov dostala v 06/2024 tato územně plánovací dokumentace finální podobu a mohlo se přistoupit k vydání této změny č. 1.

(24.9.2024 bylo dotčeným orgánům a obci zasláno sdělení, že se návrh vyhodnocení připomínek nezpracovával a pořizovatel bude dále pokračovat ve vydání změny č. 1 Územní plánu obce Vrátkov.)

Dne 17.6.2024 zastupitelstvo obce Vrátkov usnesením č. 18/2024 schválilo vydání změny č. 1 Územního plánu a usnesením č. 19/2024 a vydalo Opatření obecné povahy č. 1, kterým se vydává Změna č. 1 Územního plánu obce Vrátkov.

2. Vyhodnocení koordinace využívání území

2.1 Širší územní vztahy – tato část se nemění

Obec Vrátkov leží přibližně 30 km východně vzdušnou čarou od centra Prahy a 17 km od východní hrance správního území hlavního města. Praha je dopravně poměrně dobře dosažitelná. Obec leží v blízkosti regionálních center Český Brod a Kolín.

Rozloha obce Vrátkov je 2,41km².

Podle geomorfologického členění lze území zařadit do provincie Česká vysočina, subprovincie Česká tabule, oblasti středočeská tabule.

Krajina je intenzivně zemědělsky využívána, nacházejí se zde rozsáhlé plochy lesů. Pod obcí na Šembeře se nacházejí rybníky Podviňák a Mlýnský. Rozvinuté je sadařství, dobře se zde daří jablkům a jahodám. Díky své poloze poblíž Polabí patří obec k nejsušším a nejteplejším oblastem v Čechách.

K celkově poměrně dobrým rozvojovým předpokladům obce Vrátkov je kromě blízkosti Prahy a regionálních center Český Brod a Kostelce nad Černými Lesy také dobrá kvalita životního prostředí s atraktivními podmínkami pro bydlení, z infrastruktury můžeme zmínit veřejný vodovod fungující v horní části obce. Bylo by žádoucí další rozšíření této vodovodní sítě. Tento stávající rozvojový potenciál by bylo dobré ještě vylepšit, proto územní plán navrhuje dobudování technické infrastruktury, rozšíření cest a také je třeba zabránit negativnímu ovlivňování území nevhodnými podnikatelskými aktivitami.

Pro další rozvoj dosud slabé občanské vybavenosti obce (obecní úřad, hospoda, fotbalové hřiště, dětské hřiště) jsou proto územním plánem vymezeny další plochy pro rozvoj občanské vybavenosti. Pro žádoucí rozvoj obce je dále třeba všemožně podporovat vznik a rozvoj vhodných živností, a proto územní plán vymezuje rozsáhlé plochy smíšené obytné, kde lze kombinovat bydlení a vhodné živnosti a také nové plochy pro občanské vybavení.

Přirozeným spádovým centrem je bývalé okresní město Český Brod. Z pražské aglomerace jsou nejbližší Úvaly. Český Brod pro obec plní některé svěřené funkce státní správy. Vrátkov leží mimo trasy hlavních dopravních komunikací jako dálnice D11 Praha – Hradec Králové i dálnice D2 Praha – Brno a mimo celostátní železniční dráhu

Dle Politiky územního rozvoje ČR se obec Vrátkov nachází v blízkosti rozvojové oblasti OB1 (Praha) a mezi rozvojovými osami OS3 a OS6, ale není přímo součástí rozvojové oblasti nebo osy.

Řešeným územím obce procházejí některé nadřazené subsystémy technické infrastruktury nebo na území zasahují jejich ochranná pásma. Tyto skutečnosti se projevují jako limity využití území. Jedná se o tranzitní plynovod DN900 a DN1000 a jeho ochranné pásmo, které je 12m, bezpečnostní pásmo 200m, je třeba tyto respektovat.

Co se týče elektrické energie, tak obec protíná vzdušné vedení 22kV, jeho ochranné pásmo je 10m od krajního vodiče na obě strany.

U pozemků sousedících s vodním tokem bude zachován pruh 6m od břehové čáry koryta, které bude sloužit ke správě drobného vodního toku.

Přestože obec neleží v záplavovém území vodotečí, přívalové deště a terénní konfigurace způsobují na části území záplavy, proto územní plán počítá s protipovodňovými opatřeními.

Vysoká intenzita osídlení, relativně malé vzdálenosti mezi sídly i jejich urbanistické utváření jsou dány historicky dominantním způsobem obživy obyvatelstva v zemědělství a přírodními podmínkami zemědělsky velmi intenzivně využívané oblasti s příznivými klimatickými podmínkami.

Z hlediska širších územních vztahů je možné mezi pozitivní faktory územního rozvoje obce počítat:

- a) geografickou polohu v blízkosti hlavního města a regionálního subcentra Český Brod s vysokou dynamikou rozvoje.
- b) Relativně kvalitní životní prostředí, poskytující dobrý potenciál pro bydlení a rekreaci
- c) Udržení zemědělské a ovocnářské výroby, pěstitelství a rozvoj moderních služeb zemědělství a logistiky
- d) Vysoká kvalita životního prostředí, množství lesů
- e) Dobré podmínky pro pěší turistiku a cykloturistiku

Celkově lze obec charakterizovat jako stabilizované sídlo ve čtyřstupňové škále sídel:

- stabilizovaných
- slabě stabilizovaných
- středně problémových
- silně problémových

2.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a s Politikou územního rozvoje ČR

Územní plán obce Vrátkov je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR“), schválené vládou 20.7.2009, pro obec z něj nevyplývají žádné zvláštní požadavky. Obec Vrátkov neleží přímo na žádné rozvojové ose.

Územní plán Vrátkova respektuje v PÚR České republiky stanovené priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, tj. vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.

Územní plán obce Vrátkov není v rozporu s vydanými Zásadami územního rozvoje (dále jen „ZÚR“) Středočeského kraje schváleného dne 19.11.2011 a platnými aktualizacemi. Vrátkov se nachází mimo vymezené rozvojové oblasti a rozvojové osy krajského významu a nepatří mezi specifické oblasti a není dotčen vymezenými koridory a plochami dopravní infrastruktury. Pro obec Vrátkov z něj nevyplývají žádné zvláštní požadavky, snad pouze důraz na rozvoj cyklostezek v oblasti, podpora turisticky atraktivních lokalit a zlepšení dopravních vazeb jsou prioritami udržitelného rozvoje.

Z hlediska širších územních vztahů, které nejsou obsahem schválení PÚR ani ZÚR, nevyplývají pro návrh ÚP žádné zvláštní požadavky. V územním plánu Vrátkova nejsou vytvořeny překážky, které by záměry ZÚR a PÚR znemožňovaly.

[Změna č. 1 je v rámci řešeného území v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje včetně jeho aktualizací.](#)

2.3. Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu a jeho změny č. 1 s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán byl vypracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 18 a § 19 stavebního zákona, vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. ÚP zohledňuje žádoucí vyváženost podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území ve snaze adekvátně uspokojit potřeby současné generace bez ohrožení podmínek života generací budoucích. V podmínkách plošného a prostorového uspořádání konkrétních návrhových ploch i jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou respektovány cíle i úkoly územního plánování.

Územní plán Vrátkov byl zpracován v souladu se stavebním zákonem, s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Obsahová struktura splňuje požadavky na obsah územního plánu tak, jak jsou stanoveny stavebním zákonem, citovanou vyhláškou č. 500/2006 Sb. a zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

Změna č.1 ÚP Vrátkov byla vypracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023, v návaznosti na ustanovení § 334a odst. 2 nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

2.4 Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu a jeho změny č. 1 s požadavky zvláštních právních předpisů – tato část se nemění

Návrh územního plánu byl projednán s dotčenými orgány chránícími zájmy podle zvláštních právních předpisů, uplatněná stanoviska byla do návrhu územního plánu zapracována. Územní plán je proto navržen v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Rozpory ve smyslu ustanovení § 4 odst. 7 stavebního zákona a ustanovení § 136 odst. 6 správního řádu při projednávání návrhu územního plánu nebyly řešeny.

3. Údaje o splnění zadání

Zastupitelstvo obce Vrátkov rozhodlo 15.3. 2010 o pořízení územního plánu obce. Zpracováním byly pověřeny Ing. arch. Lucie Odehnalová a Ing. arch. Helena Busta. Obec Vrátkov měla v té době zpracovanou územní studii z roku 1997.

Návrh zadání územního plánu Vrátkova vycházel z požadavků obce a průběžně byl s obcí konzultován. Byly zapracovány připomínky jednotlivých občanů Vrátkova, okolních vesnic i DOSS. Návrh zadání byl zastupitelstvem obce schválen dne 9.1.2012

Územní plán Vrátkova je zpracován v souladu s návrhem zadání územního plánu Vrátkova a splňuje jeho požadavky.

Změna č.1 se projednává ve zkráceném režimu, tudíž zpracování zadání nevyžaduje.

4. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

4.1 Vyhodnocení důsledků navrženého řešení

Územní plán Vrátkova stanovuje základní koncepci rozvoje území, ochrany jeho hodnot, urbanistickou koncepci sídla, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Územní plán Vrátkova je koncepčním materiálem dlouhodobého charakteru, který bude koordinovat a usměřňovat rozvoj a obnovu obce. Tím lze zamezit nekonceptním rozhodnutím, která se časem mohou projevit jako zábrana harmonického rozvoje obce. Územní plán obce vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. Zvláštní zřetel kromě zabezpečení rozvoje sídel je přitom brán na péči o životní prostředí, ochranu přírody, lesů a vodních toků.

Změnou č.1 nedochází ke změně.

4.1.1 Soulad územního plánování s cíly územního plánování

Územní plán Vrátkova je řešen v souladu s cíly územního plánování. V sídle Vrátkov vytváří územní plán 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 a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán Vrátkova vytváří předpoklady k zajištění udržitelného rozvoje území svým komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál obce.

Územní plán Vrátkova koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Konkrétně jsou v územním plánu vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření.

V územním plánu Vrátkova jsou přiměřeně velikosti sídla navrženy plochy občanského vybavení, veřejné infrastruktury, veřejných prostranství, veřejné zeleně a ploch dopravní a technické infrastruktury. Zároveň struktura navržených ploch vytváří územním plánem prostor pro plné uplatnění soukromých záměrů v oblasti bydlení a podnikatelských aktivit.

V územním plánu Vrátkova je navržen rozvoj všech sídlových složek, zahrnující rozvoj bydlení, vhodných podnikatelských aktivit, občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury. Návrh zastavitelných ploch odpovídá velikosti a významu sídla v širším okolí.

Územní plán Vrátkova vytváří předpoklady k budoucímu rovnoměrnému rozvoji sídla v krajině. Navržené zastavitelné plochy přímo navazují na současně zastavěné území sídla a jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství (např. seníky, hnojiště, technická zařízení na pastvinách – ohrady, napajedla, příkrmovací zařízení, přístřešky na pastvinách, zimoviště apod.), lesnictví (např. lesnické inženýrské stavby, revitalizace vodních toků, krmelce apod.), pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky pro jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. cyklostezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Na nezastavitelných plochách lze výjimečně a podmíněně (tj. se souhlasem DOSS) umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Územní plán Vrátkov ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, přitom chrání přírodu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

[Změnou č.1 nedochází ke změně.](#)

4.1.2 Vymezení ploch sídelní zeleně

V územním plánu jsou vymezeny v zastavěném území a na zastavitelných plochách tyto druhy zeleně:

Veřejná zeleň– NV – stávající

Zahrady – NZ – stávající a navrhované

Travnaté plochy – NT – stávající

I když je vesnice v krásném přírodním prostředí, je možné ještě mnoho udělat pro zlepšení ekologického i estetického stavu, proto budou provedeny dosadby a nové výsadby dřevin a plochy parkových úprav. Podél stávajících vodotečí a polních cest v úsecích, kde dosud chybí budou dosázeny vhodné dřeviny v úsecích, kde dosud chybí.

Z hlediska udržení obrazu obytného prostředí a bezpečnosti dopravy půjde o zeleň středně vysokou a nízkou. Systematicky bude také vysázena a udržována zeleň na veřejných prostranstvích.

[Změnou č.1 nedochází ke změně.](#)

4.1.3 Vymezení ploch zemědělských a záborů ZPF

Jedná se o stávající plochy, nové nejsou navrhovány. Tyto plochy jsou dále ještě členěny na ornou půdu - Z a sady - ZS, u části těchto ploch je navrženo vyjmutí ze ZPF. Plochy, které nejsou navrženy k vyjmutí ze ZPF jsou nezastavitelné plochy. Ve výkrese předpokládaných záborů ZPF je zemědělská půda dále rozdělena podle bonity jednotlivých půd (BPEJ) a v textové části je tabulka předpokládaných záborů ZPF s výměrami.

Zábory ZPF většinou navazují na zastavěné území obce, na již vybudovanou technickou a dopravní infrastrukturu. Byla snaha umísťovat tyto zábory na půdy s nižší BPEJ, nicméně ne všude to bylo možné, neboť orná půda v této lokalitě je poměrně kvalitní.

[Změna č.1 je umístěna na ploše zahrad \(NZ\), orné a neplodné půdě.](#)

Katastrální území	Orná půda	Travní porost	Sady, zahrady	Celkem
Vrátkov	10,76ha	0,429ha	0,436ha	11,6ha

4.1.4 Limity využití území

V územním plánu Vrátkova jsou respektovány všechny limity využití území stanovené podle zvláštních předpisů. Limity využití území omezují, případně podmiňují umístování staveb v území, tj. jeho funkční využití. Graficky zobrazitelné limity území jsou graficky vyznačeny na výkrese: Koordinační výkres (1:5000). Je třeba respektovat tyto limity využití území:

- limity vyplývající z jednotlivých legislativních předpisů, norem aj. celostátně platných předpisů
- limity stanovené rozhodnutími státní správy
- silniční komunikace a jejich ochranné pásmo
- pozemky určené k plnění funkcí lesa a pozemky do vzdálenosti 50m od okraje lesa
- plynovod a jeho ochranné a bezpečnostní pásmo
- elektrické vedení a jeho ochranné a bezpečnostní pásmo, včetně ochranných pásem trafostanic
- ochranné pásmo telekomunikací
- výhradní ložisko cihlářské suroviny č. 3107600 Český Brod – Vrátkov, chráněné ložiskové území výhradního ložiska cihlářské suroviny Český Brod – Vrátkov (č.ložiska 107 60000), netěžený dobývací prostor č. 70372 Vrátkov,
- ochranné pásmo vodojemu
- ochranné pásmo drobného vodního toku (u pozemků sousedících s vodním tokem bude zachováno pásmo 6m od břehové čáry koryta, které bude sloužit ke správě drobného vodního toku)
- pro zastavěné a zastavitelné území obce jsou stanovena využití území týkající se: nejvyšší přípustná výška stavby, nejvyšší přípustná zastavitelnost pozemku
- celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany (jev 102a)
- celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb podle ustanovení §175 zákona 183/2006Sb. a jevů 119 a 102a aktualizovaných Územně analytických podkladů
 - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komun., silnic I. II. a III.
 - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
 - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
 - výstavba vedení VN a VVN
 - výstavba větrných elektráren
 - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základové stanice...)
 - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terémem
 - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
 - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

Ochranná a bezpečnostní pásma a ochranné režimy, které je nutno dodržovat jsou stanoveny obecnou legislativou a také jsou uvedeny v textové části územního plánu.

V rámci změny č.1 došlo ke koordinaci s aktualizovanou nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

4.1.5 Ochrana kulturních hodnot

Ve správním území obce nejsou památkově chráněné objekty.

- Urbanistické hodnoty území: hladina zástavby, terénní konfigurace krajiny

- Architektonicky cenné stavby a jejich soubory: některá citlivě opravená vesnická stavení, předzahrádky, prvky drobné architektury – zvonička na návsi a křížek.
- Stavební dominanty: konfigurace zástavby nenahrává výrazným stavebním dominantám v pozitivním významu. Negativní dominantou byl bezesporu areál bývalého JZD, který svým měřítkem narušoval ucelený charakter venkovské zástavby, nicméně tento areál byl nedávno zbourán.
- Lokality zástavby se zachovalým stavebním rázem: náves s bývalou hospodou, opravený hospodářský dvůr ve spodní části obce u rybníčku.

Bude zachován charakter zástavby a historické kulturní krajiny. Územní plán stanovuje podmínky pro jejich rozvoj.

Změnou č.1 nedochází ke změně.

5. Výsledek vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

5.1 Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

V souladu se zadáním ÚP Vrátkova a stanoviskem Krajského úřadu středočeského kraje, odboru životního prostředí k návrhu zadání ÚP Vrátkov není posuzován návrh ÚP Vrátkov z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA) a vlivu na udržitelný rozvoj území, neboť se v řešeném území (k.ú. Vrátkov) nejedná o záměry, které by mohly zásadně ovlivnit životní prostředí.

Před realizací záměru RL- 1 (plochy pro vzlety a přistávání SLZ v nepravidelném) a RS – 1 (plocha pro sport) je nutné si dle zákona č. 100/2001 Sb. vyžádat stanovisko příslušného úřadu k posouzení, zda záměr nepodléhá posouzení ve smyslu stanovení § 4 zákona. Vzhledem k návaznosti ploch RL-1 a RS – 1 se doporučuje projednat záměr v obou plochách jak celek (viz koordinované stanovisko vydané KÚSK ze dne 24.2.2014).

Změnou č.1 nedochází ke změně.

6. Vyhodnocení vlivu řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa a vlivu na zemědělský půdní fond

6.1 Pozemky určené k plnění funkce lesa – vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa

Lesy (pozemky určené k plnění funkce lesa – PUPFL) pokrývají část území obce Vrátkov. Celková rozloha lesních porostů je 0,32km².

Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) jsou graficky znázorněny ve výkresové části. V územním plánu Vrátkova nejsou navrženy žádné zaboru pozemků určených k plnění funkce lesa. Ochranné pásmo lesa je 50m od hranice stávajících lesních pozemků.

U zastavitelných ploch, které jsou situovány v ochranném 50-ti metrovém pásmu lesa se stanovuje podmíněně přípustné využití. S jakoukoliv stavbou musí být na těchto pozemcích udělen souhlas (výjimka) dle § 14 lesního zákona č. 289/1995 Sb. V platném znění. Případné stavby musí být umístovány v minimální vzdálenosti 25m od lesa.

Změnou č.1 nedochází ke změně.

6.2 Pozemky zemědělského půdního fondu – vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Vyhodnocení předpokládaných zaborů zemědělské půdy je provedeno podle zákona č. 334/1992 Sb. O ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF) ve znění pozdějších platných předpisů a podle přílohy č.3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb.

Vyhodnocení kvality zemědělské půdy

(dle bonitovaných půdně ekologických jednotek - BPEJ)

Kvalita zemědělské půdy je charakterizována bonitovanou půdně ekologickou jednotkou BPEJ, ze které vychází zařazení zemědělské půdy do 5ti tříd ochrany. Vyhodnocení kvality zemědělské půdy a její zařazení do tříd ochrany odpovídá Metodickému pokynu MŽP České republiky č.j. OOLP/ 1097/ 96, ze dne 1.10 1996, k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu, dle zákona č. 334/ 1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění zákona č. 10/1993 Sb.

Kód BPEJ, bonitovaná půdně ekologická jednotka vyjadřuje soubor agronomicky významných činitelů, které jsou charakteristické pro jednotlivé typy zemědělské půdy. První číslice kódu BPEJ značí klimatický region. Druhá a třetí číslice vyjadřuje hlavní půdní jednotku (HPJ), čtvrtá je kód kombinace skeletovitosti a expozice. Pátá číslice označuje kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdního profilu

Celková rozloha zemědělské půdy ve správním území Vrátkov je celkem 1,68km².

Podíl zemědělského půdního fondu v území

Katastrální území	Celková výměra	Výměra ZPF	% ZPF
Vrátkov	1,68km ²	0,135km ²	8,03%

Vliv řešení ÚP Vrátkov na zábor zemědělské půdy

Celková výměra navržených záborů zemědělské půdy vyvolaná vlivem řešení ÚP Vrátkov, který řeší správní území obce Vrátkov o celkové rozloze 241 ha činí celkem na celém území 13,5 ha.

Struktura zábohem dotčené zemědělské půdy (ha)

Katastrální území	Orná půda	Travní porost	Sady, zahrady	Celkem
Vrátkov	10,76ha	0,429ha	0,436ha	11,6ha

Jednotlivé funkce mají na záboru zemědělské půdy celkový následující podíl (ha):

BV- plochy bydlení individuální	7,584ha
SC – plochy smíšené obytné	0,22ha
OV – plochy občanské vybavenosti	0,194ha
RL- plocha pro vzlety a přistávání v nepravidelném provozu	1,40ha
D - plochy pro dopravní infrastrukturu	0,146ha
T- plochy pro technickou infrastrukturu	1,58ha
RS – sportovní plochy	0,24ha
NZ – plochy zahrad	0,25ha

Struktura zábohem dotčené zemědělské půdy podle ochrany ZPF (ha):

k.ú.	I.třída	II.třída	III.třída	IV.třída	V.třída	Celkem
Vrátkov	1,96ha	8,7ha	0	0,98ha	0	11,6ha

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Rozsah navržených zastavitelných ploch odpovídá svým rozsahem stávající velikosti obce Vrátkov, jejímu významu a předpokládanému demografickému vývoji. Geografická poloha obce Vrátkov v malebném prostředí, výrazný vzrůst mobility obyvatel a zejména přírodní hodnoty a zdravější životní prostředí v současné době

vyvolávají a pravděpodobně budou nadále vyvolávat zájem o bydlení a rozvoj obslužné sféry v této obci a mohou také vyvolat výšší zájem o rozvoj podnikatelských aktivit.

V územním plánu Vrátkov je navržen rozvoj všech potřebných sídlotvorných složek, zahrnujících zejména rozvoj bydlení, občanského vybavení, drobné výroby, dopravní a technické infrastruktury a sídelní zeleně. Návrh zastavitelných ploch tak vytváří předpoklady k přiměřenému komplexnímu rozvoji obce, rozsah zastavitelných ploch odpovídá velikosti a významu sídla. Zastavitelné plochy určené pro bydlení navazují na stávající zástavbu a jsou rovnoměrně rozloženy po celé obci v podobě menších lokalit a vytváří tak předpoklad k budoucímu rovnoměrnému rozvoji kompaktního sídla v krajině se zástavbou soustředěnou rovnoměrně od středu historického jádra.

Největší podíl na předpokládaných zábořích ZPF mají zastavitelné plochy navržené plochy pro bydlení (BV – bydlení individuální venkovské). Navržené zábořích jsou buď v prolukách zastavěného území nebo přímo na zastavěném území navazují. Rozvojové zastavitelné plochy jsou dimenzovány tak, aby byly dostačující i v případě zvýšeného zájmu o bydlení v obci. Současně s výstavbou bydlení na těchto plochách je třeba posílit technickou infrastrukturu.

Návrh situování zastavitelných ploch je nejvýhodnější zejména z hlediska prostorového urbanistického uspořádání tohoto sídla, komunikačního přístupu a z hlediska možnosti napojení na inženýrské sítě.

Velká část navržených zastavitelných ploch se dotýká zemědělské půdy s velmi dobrými produkčními schopnostmi, zařazených do I. a II. třídy ochrany, neboť Vrátkov má značné plochy poměrně hodně kvalitní zemědělské půdy. Některé plochy nacházející se na půdách třídy I. nebudou přímo zastavěny, ale budou využívány jako travnatá plocha (např. plocha pro vzlety SLZ a přistávání v nepravidelném provozu).

Část zábořích se také týká dopravní infrastruktury, kdy je třeba rozšířit komunikace s nevyhovující šířkou.

Část zábořích je také v ploše smíšené obytné a v ploše občanského vybavení, neboť je nezbytné v obci předpoklady i pro umístění drobných podnikatelských aktivit a tím i vytvoření pracovních příležitostí přímo v obci.

Navrženými předpokládanými zábořích zemědělské půdy nedochází k narušení organizace obdělávání zemědělské půdy a k porušení zemědělských účelových komunikací.

Předpokládané zábořích pozemků ZPF s příslušnými kódy ochrany zemědělské půdy jsou znázorněny na výkresu zábořích ZPF.

Tabulka předpokládaných zábořích ZPF

ÚDAJE O MAXIMÁLNÍM ROZSAHU ZÁBORU ZPF

FUNKČNÍ PLOCHA	DRUH POZEMKU	KATASTR. ČÍSLO POZEMKU	BPEJ	PLOCHA M2	1. TŘÍDA	2. TŘÍDA	3. TŘÍDA A	4. TŘÍDA A	5. TŘÍDA A	mimo ZPF	LP F	celkem
BV-1	orná půda	806/2	31000	4834		4834						34426,2
				29592,2		29592,2						
BV-2	orná půda	806/17	31010	1115		1115						8561
		806/3	31010	7446		7446						
BV-3	ovocný sad	714/1	31010	4149		4149						4149
BV-4	orná půda	711/1	20850	563		563						2134
			31010	1192		1192						
			20810	8		8						
	orná půda	711/7	31010	362		362						
20810			9		9							
BV-5	orná půda	707/1	31010	226		226						4506
	orná půda	707/3	31010	1128		1128						
	orná půda	707/4	31010	929		929						
	orná půda	707/5	31010	791		791						
	orná půda	707/6	31010	730		730						
	orná půda	707/7	31010	702		702						
BV-6	ostatní plocha	716/1	nemá	2506								0
BV-7	orná půda	696	20810	1669		1669						3162,6
	orná půda	699/1	20810	1325,3		1325,3						

Změna č.1

	orná půda	699/5	20810	168,3		168,3					
	ostaní plocha	704/2	nemá								
BV-8	orná půda	678/1	21010	558,2		558,2					5213,6
					2707,4						
	orná půda		21000	2707,4							
	orná půda	678/15	21010	1948		1948					
BV-9	orná půda	588	30850	1780		1780					3345
			21010	1565			1565				
BV-10		763/6	31010	3643,5		3643,5					3643,5
BV-11	trvalý travní porost	1411/2	20850	1359				1359			3596
			31010	386		386					
	trvalý travní porost	1411/5	31010	457		457					
			20850	493			493				
	trvalý travní porost	1411/6	31010	517		517					
			20850	384			384				
BV-12	orná půda	659/1	31010	1281		1281					1358
	zahrada	661/2	31010	77		77					
	neplošná půda	740/2	nemá					151			
SC-1	orná půda	806/5	31010	2145		2145					2160
	orná půda	806/19	31010	15		15					
	zastavěná plocha a nádv.	190	nemá								
	ostatní plocha	716/1	nemá								
	ostatní plocha	806/7	nemá								
SC-2	manipulační plocha	722/4	nemá								0
	manipulační plocha	722/7	nemá								
	manipulační plocha	722/8	nemá								
	jiná plocha	1484	nemá								
	jiná plocha	1485	nemá								
	jiná plocha	1486	nemá								
	jiná plocha	1487	nemá								
OV-1	orná půda	806/3	31010	1942,8		1942,8					1942,8
RL-1	orná půda	831/4	31000	14061	14061						14061
RS-1	orná půda	829/2	31000	2397	2397						2397
D-1	orná půda	678/1	21000	433,8	433,8						456,8
			21010	148,6		148,6					
			20810	177,2		177,2					
	orná půda	678/16	21010	131		131					
D-2	trvalý travní porost	708/1	31010	632						632	
D-3	orná půda	806/2	31010	369,5		369,5				369,5	
T-1	orná půda	606/1	31010	754,9		754,9					897,9
	zahrada	637/4	31010	75		75					
	zahrada	637/5	31010	68		68					
T-2	orná půda	595/1	31010	2472			2472				14866
			30850	3538			3538				
	orná půda	596	31010	1475		1475					
	orná půda	597/1	31010	6625		6625					
	orná půda	597/2	31010	587		587					
	orná půda	597/3	31010	169		169					
NZ-1	orná půda	678/1	20810	407,5		407,5					407,5
NZ-2	orná půda	763/6	31010	1981,9		1981,9					1981,9

7.1 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. nebylo vydáno.
Změnou č.1 nedochází ke změně.

7.2 Sdělení, jak bylo stanovisko zohledněno

Vydání stanoviska krajského úřadu podle § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. nebylo požadováno.
Změnou č.1 nedochází ke změně.

8. Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek

7 dotčených orgánů k návrhu změny č. 1 územního plánu Vrátkov neuplatnilo žádné námitky nebo se změnou souhlasí a 1 ostatní subjekt neměl žádné připomínky. Z toho jeden z dotčených orgánů (Ministerstvo životního prostředí) podal námitku po lhůtě. Tři dotčené orgány měly ke změně č. 1 ÚP Vrátkov svá stanoviska, která byla zapracována.

8.1 Rozhodnutí o námitkách

1. Pořizovatel zamítl tyto námitky:

• Námitka RNDr. Vojtěcha Zadražila ze dne 31.03.2014 č.j. MUCB 9814/2014

RNDr. Vojtěch Zadražil jako vlastníka pozemku parc. č. 580/4 v k. ú. Vrátkov proti jeho zařazení pod kategorii zahrady. Na tomto pozemku jsou umístěny dvě stavby:

1. Studna na pitnou vodu
2. budova vodárny

Vzhledem k tomu, že tento pozemek funguje po celou dobu více jak 50 let především jako lokalita zdroje pitné vody pro obytný dům ve Vrátkově č.p. 90, navrhuji nové zařazení pozemku parc. č. 580/4 pod kategorii: PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ.

Odůvodnění: Pozemek se nachází za hranicí zastavěného i zastavitelného území, je obklopen pozemky s funkčním využitím orná půda. Stávající stavba studny a budova vodárny nejsou v rozporu s navrhovaným funkčním využitím plochy Zahrady – NZ – stávající, změna funkční plochy z důvodu umístění těchto staveb na pozemku není nutná. Záměrem zpracovatele i obce není rozšiřování zástavby do uvedeného prostoru, neboť zde není k dispozici potřebná kvalitní dopravní ani technická infrastruktura.

• Námitky Ing. Jindřišky Moravcové a Ing. Pavla Moravce ze dne 27.03.2014 č.j. 9539/2014

- a. Ing. Moravcová a Ing. Moravec jsou vlastníky pozemku parc. č. st. 82 v k.ú. Vrátkov s budovou č.p. 8, který je dle návrhu zařazen do plochy bydlení venkovského typu. Pozemek i budovy v minulosti sloužily i k drobné zemědělské výrobě, kterou by zde chtěli ve stávajících budovách provozovat i v budoucnu – živočišnou i rostlinnou. V souvislosti s provozováním rostlinné a živočišné výroby by chtěli využít produktů z této činnosti ve stravovacím zařízení, které by zde chtěli provozovat. Manželé Moravcovi proto žádají o zařazení pozemku parc. č. st. 82 v k.ú. Vrátkov s budovou č. 8 do plochy smíšené obytné. Důvodem zařazení do plochy smíšené obytné je provozování drobné zemědělské výroby a provozování stravovacího zařízení, zvýšení občanské vybavenosti a zaměstnanosti v obci.

Odůvodnění: Pozemek se stavbou jsou zařazeny v ploše s funkčním využitím plochy pro bydlení venkovského typu, kde je přípustné drobné podnikání slučitelné s bydlením. Pořizovatel i obec jsou toho názoru, že v této lokalitě není žádoucí provozovat zemědělskou výrobu (hluk, zápach, nakládání s odpady) ve vztahu k bydlení v okolních rodinných domech. Jiné drobné podnikání, které nezvyšuje nároky na dopravu a negativně neovlivní okolní zástavbu, je možné i při zařazení pozemku do plochy bydlení venkovského typu.

- b. Ing. Moravcová a Ing. Moravec jako vlastníci pozemku parc. č. st. 50/1 v k.ú. Vrátkov s budovou č. p. 13 podávají námitku proti zařazení do plochy stávající plocha pro bydlení venkovského typu. Pozemek i budovy v minulosti sloužily i k drobné zemědělské výrobě, kterou by zde chtěli ve stávajících budovách provozovat i v budoucnu – živočišnou i rostlinnou. V souvislosti s provozováním rostlinné a živočišné

výroby by chtěli využít produktů z této činnosti v maloobchodní prodejně – provozovně, kde by produkty prodávali. Žádají proto zařazení pozemku parc. č. st. 50/1 v k.ú. Vrátkov s budovou č. p. 13 do plochy smíšené obytného typu. Důvodem je provozování drobné zemědělské výroby a provozování maloobchodní prodejny, zvýšení občanské vybavenosti a zaměstnanosti v obci.

Odůvodnění: *Stavba se nachází v klidné části obce, kde na zachování klidové zóny trvají jak obec, tak i pořizovatel. Pozemek se stavbou jsou zařazeny v ploše s funkčním využitím plochy pro bydlení venkovského typu, kde je přípustné drobné podnikání, které nesnižuje pohodu bydlení a bude sloužit obyvatelům ve vymezené ploše. I současné zařazení pozemku umožňuje v objektu zřídit maloobchodní prodejnu.*

- c. Ing. Jindřiška Moravcová a Ing. Pavel Moravec dále podávají připomínku k začlenění pozemku parc. č. 806/2 - část, 806/16 - část, 806/17, 714/1, 711/1, 711/7, 707/1, 707/3, 707/4, 707/5, 707/6, 707/7, 716/1 - část, 704/2, 969 - část, 699/1 – část, 699/5 – část, 678/1 – část, 558, 763/6, 1411/2, 1411/5 a 1411/6, to vše v k.ú. Vrátkov, do plochy pro bydlení individuální bez veřejné zeleně, přestože se jedná ve velké míře o pozemky ve vlastnictví obce. Navrhují proto, aby na takto navržených pozemcích ve vlastnictví obce byla v ÚP navržena i plocha pro veřejnou zeleň. Důvodem je dosavadní členění obce a výskyt zelených ploch v podobě zahrad a ovocných sadů ve staré zástavbě v obci i zachování rázu obce i v nově zastavitelných lokalitách. Pokud by byly pozemky rozparcelovány na malé pozemky, bylo by v zástavbě dle popsanych pravidel málo zelených ploch. Obec nereprezentuje svůj záměr o vypracování regulačního plánu a na nově vytvořené plochy k bydlení není zpracována územní studie. V návrhu ÚP není přesně vymezeno, kde a kolik zeleně je vzhledem k plánované nové výstavbě předepsáno. Proto manželé Moravcovi žádají tento údaj do návrhu ÚP doplnit.

Odůvodnění: *Připomínku spatřuje obce i pořizovatel za splněnou, neboť požadavek na vytvoření ploch zeleně je dán nejen navrhovaným územním plánem, ale také vyhláškou č. 501/2006 Sb. V návrhové ploše BV-1 je určeno, že součástí této plochy budou plochy pro veřejná prostranství, bez jejich vymezení nebude možné vydat rozhodnutí o dělení pozemků. U dalších ploch vzhledem k jejich výměře není vyhláškou tato povinnost uložena. Protože začlenění zeleně do rozvojových ploch je návrhem územního plánu respektováno, byla námítka zamítnuta.*

2. Pořizovatel vyhověl těmto námítkám:

- **Námítka Ing. Jindřišky Moravcové a Ing. Pavla Moravce ze dne 27.03.2014 č.j. 9539/2014**
Ing. Moravcová a Ing. Moravec jako vlastníci pozemku **parc. č. st. 67** v k.ú. Vrátkov s budovou č.p. 2 nesouhlasí s tím, aby tato parcela se stavbami byla zakreslena jako stávající plocha pro **bydlení venkovského typu**. Jedná se o jednu z nejrozlehlejších původních zemědělských usedlostí v obci, která byla za účelem zemědělské činnosti vystavěna v 19. století. K tomuto účely by chtěli stávající budovy užívat i v budoucnu a provozovat zde drobnou zemědělskou výrobu – živočišnou i rostlinnou. V minulosti zde byla aktivně provozována jak živočišná tak i rostlinná výroba. Manželé Moravcovi proto žádají o zařazení **do stávající plochy smíšené obytné**. Důvodem námítky je původní rozloha a charakter staveb, které jsou od 19. století určeny k provozování zemědělské výroby, kterou by tam chtěli obnovit. Jedná se o stejný případ jako například parc. č. st. 66 s budovou 11 nebo parc. č. st. 161 s budovou č.p. 42 apod., které jsou v návrhu zařazeny do plochy stávající plochy smíšené obytné.

Odůvodnění: *Pozemek leží v blízkosti centra obce, které má funkční využití jako plocha smíšená obytná. Protože do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze stavby a zařízení, které svým provozováním technických zařízení nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem nezvyšují dopravní zátěž v území, změnou funkčního využití pozemku nelze předpokládat rušivou funkci okolní zástavby. S ohledem na výše uvedené a charakter stavby (jedná se o zemědělskou usedlost), která již v minulosti sloužila k podnikání, bylo námítce vyhověno.*

• **Námítka Romany Budské a Miroslava Budského ze dne 1.4.2014 č.j. MUCB 9929/2014**

Paní Romana Budská a pan Miroslav Budský podali námítku proti zařazení pozemků **parc. č. st. 257 a parc. č. 594/12** v k.ú. Vrátkov, které vlastní, do plochy k **bydlení venkovského typu** a žádají, aby obě parcely byly zařazeny **do plochy smíšené obytné**. Důvodem je plánované drobné podnikání jejich syna, které bude slučitelné s bydlením.

***Odůvodnění:** Pozemek se stavbou se nachází při severním okraji obce při hranici zastavěného území, kdy ze severu a východu je pozemek obklopen zelení, z jihu je komunikace. Zařazením pozemku do plochy venkovské smíšené nelze předpokládat rušivou funkci pro okolní zástavbu.*

• **Námítka města Český brod ze dne 13.3.2014 č.j. MUCB 8124/2014**

Město Český Brod zastoupené starostou Bc. Jakubem Nekolným jako vlastník pozemků **parc. č. st. 253 a parc. č. 1421/5 a 1421/6** v k.ú. Vrátkov podalo námítku proti zařazení celého areálu do plochy **bydlení venkovské**. Toto zařazení nekoresponduje s určením celého objektu a s jeho možným budoucím využitím. Lesní správce připravuje záměr výroby palivového dřeva, v jehož rámci bude areál zatížen hlukem z dopravy surovin, hlukem z manipulace s ním, hlukem z motorových pil, hlukem z dopravy hotového paliva. Kromě tohoto záměru jsou hospodářské budovy zázemím pro celý lesní majetek, takže zde parkuje traktor a stroje pro práci v lese, je zde skladován materiál pro údržbu lesního majetku. Výše popsaná činnost jistě nepatří do venkovského bydlení, jejich rozsah však není takový, aby byl důvod areálu lesovny do ploch výrobních, ve kterých mj. není možné situovat obytné prostory. Námítka spočívá v tom, že navrhované bydlení venkovské na uvedených pozemcích neodpovídá využití a záměrům vlastníka na využití areálu lesovny. Město se domnívá, že vhodnější je zařazení do kategorie **bydlení smíšené**.

***Odůvodnění:** Pozemky se stavbou leží samostatně na jihozápadním okraji obce, od obytné části obce je dělí lesní pozemky. Vzhledem k umístění areálu nemůže dojít k negativnímu ovlivnění obytné části obce, proto lze námítce vyhovět.*

3. Pořizovatel částečně vyhověl těmto námítkám:

-

V průběhu pořizování změny č. 1 nebyly uplatněny žádné námítky.

8.2 Vyhodnocení připomínek:

Pořizovatel vyhodnotil připomínky takto:

V průběhu řízení nebyly uplatněny připomínky.

V průběhu pořizování změny č. 1 nebyly uplatněny žádné připomínky.

8.3 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů:

Stanoviska dotčených orgánů k veřejnému projednání ze dne 26.03.2014

- Koordinované stanovisko vydané KÚSK ze dne 24.2.2014
- stanovisko podle zákona č. 114/1992 Sb. – do ÚP doplnit podmínky pro realizaci v ploše RL-1 a RS-1- na plochách BV-1 a BV-3 se doporučuje před zahájením prací provést přírodovědný průzkum za účelem ověření možné přítomnosti ohrožených živočišných druhů
- stanovisko podle zákona č. 100/2001 Sb. – před realizací záměru v ploše RL-1 a RS-1 je nutné si vyžádat vyjádření příslušného úřadu, zda záměr podléhá posouzení ve smyslu stanovení § 4 zákona. Vzhledem

k návaznosti ploch RL-1 (plocha pro vzlety a přistání SLZ v nepravděpodobném provozu) a RS-1 (plocha sportovní, nezbytné zázemí) příslušný úřad doporučuje ve smyslu citovaného zákona projednat záměr v obou plochách jako celek.

Připomínky budou zpracovány do textové části územního plánu

- Státní pozemkový úřad ze dne 13.3.2014 – zůstává v platnosti stanovisko ze dne 14.8.2013
- koncepce uspořádání krajiny umožňovala umístění společných zařízení na základě přesných zjištění situace v terénu a jednání s vlastníky. S odkazem na § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. budou tato společná zařízení umístěna v nezastavěném území.
- Respektování stávajícího stavu polních cest v terénu a hlavně možnost jejich doplnění.
- Účelové komunikace – polní cesty v ÚP nebudou stanoveny jako plochy dopravní infrastruktury

Připomínky budou zpracovány do územního plánu

- ČR- Ministerstvo obrany, agentura hospodaření s nemovitým majetkem
- doplnění regulativu do textové i grafické části ÚP: V řešeném území se nachází ochranné pásmo radiolokačního prostředku zahrnuté do jevu 103 – letecká stavba včetně ochranného pásma viz. Pasport č. 238/2012. Za vymezené území se v tomto případě považuje zakreslené území – viz. příloha pasportního listu. Vydání závazného stanoviska MO ČR podléhá výstavba vyjmenovaná v části – vymezená území – celé správní území.

Připomínka bude zpracována do územního plánu

- MUČB – odbor životního prostředí ze dne 5.2.2014
- doporučuje zpracovat stanoviště na vytríděné složky využitelných odpadů v rámci rozvojové lokality

Územní plán neřeší jednotlivosti, bude řešeno v rámci parcelace pozemků rozvojové lokality.

- u pozemků sousedících s vodním tokem zachovat pásmo 6 m od břehové čáry koryta, které bude sloužit ke správě drobného vodního toku - připomínka bude zpracována do územního plánu

Připomínka bude zpracována do územního plánu

Stanoviska dotčených orgánů k návrhu změny č.1:

- 1/ Obvodní báňský úřad (27.4.2022) – nemá námitek
- 2/ Státní pozemkový úřad (27.4.2022) – souhlasí
- 3/ Ministerstvo průmyslu a obchodu (1.5.2022) – souhlasí s podmínkou doplnění zákresu dobývacího prostoru a výhradního ložiska do koordinačního výkresu a údaje do textové části
- 4/ Hasičský záchranný sbor (3.5.2022)- souhlasné stanovisko
- 5/ KÚ Středočeského kraje – KOOS (5.5.2022) – nemá námítky
- 6/ Ministerstvo obrany (20.5.2022) – souhlasí s podmínkou doplnění limit a zájmů MO do textové i grafické části
- 7/ Ministerstvo vnitra (25.5.2022) – nemá námítky
- 8/ MěÚ Český Brod – Odbor životního prostředí a zemědělství
 - Z hlediska vodního hospodářství – požadavek na vyznačení tras vodovodu a kanalizace v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací. Upozornění na nepřesnost v textové části – byla již vybudována centrální kanalizace a byl vydán kolaudační souhlas na technologii čistírny odpadních vod. U nově vymezených zastavitelných ploch se nesmí jejich zastavěním zhoršit odtokové poměry v daném území. S ohledem na zásady hospodaření s dešťovou vodou požadují, pokud to umožní podmínky na dané lokalitě, zasakování srážkových vod
 - Z hlediska státní správy lesů – upozornění, že v případech plánování staveb do 50m od okraje lesních pozemků je třeba uvažovat s umístěním stavby minimálně 25m od pozemků určených k plnění funkcí

lesa tak, aby nebylo později požadováno kácení stromů z důvodu ohrožení osob a majetku 9/ Krajská hygienická stanice (30.5.2022) – souhlasí

- 10/ Ministerstvo životního prostředí (31.5.2022) – bez námitek

9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Byly vymezeny převážně plochy pro bydlení venkovského typu a to v částech přímo navazujících na zastavěné území obce. Dále byly vymezeny plochy smíšené obytné převážně v centrální části obce podél hlavní páteřní komunikace za účelem povzbuzení občanské vybavenosti v obci. Tyto plochy doplňují plochy pro sport, občanskou vybavenost a nezbytnou technickou infrastrukturu.

Změna č.1 vymezuje další plochu pro bydlení venkovského typu a navazuje tak na původní územní plán, který byl schválen zastupitelstvem obce dne 22.6.2015 a nabyl účinnosti dne 15.7.2015.