



ÚZEMNÍ PLÁN ČESKÝ BROD ZMĚNA Č. 3

**NÁVRH ZMĚNY K PROJEDNÁNÍ ZKRÁCENÝM POSTUPEM
dle § 55a – 55c STAVEBNÍHO ZÁKONA**

09/2022

ZÁKLADNÍ ÚDAJE**(VČETNĚ ÚDAJŮ UMOŽŇUJÍCÍCH IDENTIFIKACI NAVRHOVATELE ZMĚNY Č. 3)**

- Název díla: **ÚZEMNÍ PLÁN ČESKÝ BROD, ZMĚNA Č. 3,
NÁVRH ZMĚNY K PROJEDNÁNÍ ZKRÁCENÝM POSTUPEM dle § 55a – 55c STAVEBNÍHO ZÁKONA -
NÁVRH ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESKÝ BROD, TJ. ZMĚNY JEHO ÚPLNÉHO ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ DLE
ROZSUDKU KRAJSKÉHO SOUDU V PRAZE Č. J. 50 A 26/2017-47 ZE DNE 02. 03. 2018 (ZRUŠENÍ ČÁSTI
OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY, TÝKAJÍCÍ SE PLOCHY TI-04), A PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1 A Č. 2.**
- Místo: Město Český Brod a okolí, katastrální území Český Brod, Štolmíř, Liblice u Českého Brodu (Změna č. 2 se týká pouze prostoru katastru Český Brod).
- Objednatel, navrhovatel Změny č. 3:
MĚSTO ČESKÝ BROD,
sídlem v Českém Brodu, 282 24 Náměstí Husovo 70,
zastoupený Bc. Jakubem Nekolným, starostou města,
tel.: +420 321 612 113, mobil +420 725 022 434,
e-mail: nekolny@cesbrod.cz,
IČ 00235334, DIČ CZ 00235334,
ve věcech technických zastoupený Ing. Alešem Kašparem, tajemníkem,
tel.: +420 321 612 114, mobil: +420 737 273 868,
e-mail: kaspar@cesbrod.cz,
WEB: www.cesbrod.cz,
datová schránka: jgqbsve.
- Pořizovatel: MĚSTO ČESKÝ BROD,
ODBOR VÝSTAVBY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ,
zastoupený Ing. Janem Strnadem, vedoucím odboru výstavby a územního plánování,
tel.: +420 321 612 136, mobil +420 739 631 094,
e-mail: strnad@cesbrod.cz.
- Nadřízený orgán územního plánování:
Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
- Zhotovitel: UNITED ARCHITECT STUDIO, spol. s r.o.,
sídlem v Praze 4, 140 00 Pod Vrstevnicí 494/8,
zastoupený: Ing. arch. Jaromírem Myškou, jednatelem společnosti,
IČ: 25734695, DIČ: CZ 25734695,
zapsaná: dne 5. 2. 1999 KOS v Praze, oddíl C, vložka 65432,
tel.: +420 731 153 047, mobilní telefon: +420 603 436 098, +420 603 475 812,
e-mail: jaromir.myska@atelieruas.cz, radka.myskova@atelieruas.cz,
Ing. arch. Jaromír Myška – autorizovaný architekt, autorizace se všeobecnou působností ČKA 02788,
zodpovědný projektant, urbanistická koncepce, koordinace,
David Schneider, Zdeněk Kuník, Radka Myšková, a kolektiv,
WEB: www.atelieruas.cz,
datová schránka: yb29aej.
Společnost je plátcem DPH.

Zakázka číslo UAS: 01-11-0122

Místo a datum zpracování: Praha, 01/2022 – 09/2022

Autorizace díla:

podpis:



otisk úředního razítka:



OBSAH NÁVRHU ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESKÝ BROD

1.	ÚZEMNÍ PLÁN – ZMĚNY TEXTU ZÁVAZNÉ ČÁSTI, NAVRŽENÉ ZMĚNOU Č. 3	Str. 06
A.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	06
B.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	06
C.	URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	06
D.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ	09
E.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	10
F.	PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	12
G.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	20
H.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	21
I.	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ DLE § 50 ODS. 7 STAVEBNÍHO ZÁKONA	21
J.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ	21
K.	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ, ETAPIZACE, PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE	22
L.	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PD JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	24
M.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	25
N.	PŘECHODNÁ USTANOVENÍ	25

2.	ÚZEMNÍ PLÁN – ZMĚNY VÝKRESŮ ZÁVAZNÉ ČÁSTI, NAVRŽENÉ ZMĚNOU Č. 3	25
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 veřejné infrastruktury - doprava, 1:5000	-
2.5.1.	Výkres koncepce veřejné infrastruktury – technická infrastruktura, zásobování vodou, 1:5000	-
2.5.2.	Výkres koncepce veřejné infrastruktury - technická infrastruktura, kanalizace, 1:5000	-
2.5.3.	Výkres koncepce veřejné infrastruktury - technická infrastruktura, zásobování plynem, 1:5000	-
2.5.4.	Výkres koncepce veřejné infrastruktury – technická infrastruktura, zásobování elektrickou energií, 1:5000	--
2.5.5.	Výkres koncepce veřejné infrastruktury - technická infrastruktura, telekomunikace, 1:5000	-
2.6.	Výkres životního prostředí, 1:5000	-

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESKÝ BROD

3.	ÚZEMNÍ PLÁN – ZMĚNY TEXTU ODŮVODNĚNÍ, NAVRŽENÉ ZMĚNOU Č. 3	26
-	DŮVODY POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESKÝ BROD	26
A.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	28
B.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, PŘIPOMÍNEK A NÁMÍTEK OSOB	28
C.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	46
D.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ PRO FUNKCI LESA	46

E.	VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVATELEM PODLE § 53 ODS. 4. STAVEBNÍHO ZÁKONA	47
	E.1. Přezkoumání souladu návrhu Změny č. 3 územního plánu s Politikou územního rozvoje	47
	E.2. Přezkoumání souladu návrhu Změny č. 3 územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	50
	E.3. Přezkoumání návrhu Změny č. 3 územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a s požadavky na ochranu nezastavěného území	55
	E.4. Přezkoumání souladu Změny č. 3 územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	55
	E.5. Přezkoumání návrhu Změny č. 3 územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, příp. s řešením rozporů	56
F.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	56
G.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5	57
H.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO	57
I.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VYHODNOCENÍ VE VZTAHU K URÚ	57
J.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH	58
K.	NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE STAVEBNÍHO ZÁKONA A SPRÁVNÍHO ŘÁDU	58
L.	ÚDAJE O TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI NÁVRHU ODŮVODNĚNÍ	58

4.	ÚZEMNÍ PLÁN – ZMĚNY VÝKRESŮ ODŮVODNĚNÍ, NAVRŽENÉ ZMĚNOU Č. 3	58
4.1.	Koordinační výkres, 1:5000	-
4.2.	Výkres širších vztahů, 1:20 000	-
4.3.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, 1:5000	-
4.4.	Hlavní výkres nad ortofotomapou, 1:5000 (pouze na CD)	-
4.5.	Schéma urbanistické a dopravní koncepce území, 1:5000 (pouze na CD)	-
4.6.	Schéma pěších a cyklistických tras, 1:5000 (pouze na CD)	-
4.7.	Schéma koncepce technické infrastruktury, 1:20000 (pouze na CD)	-
4.8.	Archeologická a památková ochrana, 1:5000	-

5.	Tabulky záborů ZPF a PUPFL / dosavadní platná a aktualizovaná změnou č.3	-
----	--	---

	VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (VVURÚ) nepřiloženo, nemění se. Je samostatnou složkou.	
--	---	--

1. ÚZEMNÍ PLÁN – ZMĚNY TEXTU ZÁVAZNÉ ČÁSTI, NAVRŽENÉ ZMĚNOU Č. 2

- (0) Termín „občanská vybavenost“ se v celé textové části Územního plánu Český Brod nahrazuje termínem „občanské vybavení“ v souladu s § 2 odst. (1) písm. k)3 stavebního zákona. Obdobně je tomu u termínů dopravní a technická infrastruktura.

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- (1) Věta „Zastavěné území je vymezeno v rámci zpracování II. návrhu Územního plánu Český Brod s platností ke dni 01. 06. 2016“ se nahrazuje větou „Zastavené území bylo vymezeno v rámci zpracování II. návrhu Územního plánu Český Brod s platností ke dni 01. 06. 2016 a aktualizováno změnou č. 3 Územního plánu Český Brod ke dni 01. 01. 2022.“

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

- (2) Věta odstavce sedmého se nahrazuje větou: „Celkově se tímto územním plánem připouští při postupné realizaci bytové výstavby a všech potřebných souvisejících investic do veřejné infrastruktury v plochách přestavby a v plochách zastavitelných postupný nárůst ze současného počtu cca 7 100 obyvatel k výhledovému výslednému stavu cca do 15 000 obyvatel (v součtu obyvatel všech tří výše jmenovaných sídel.“ Jedná se o upřesnění počtu obyvatel dle výsledků územních studií.
- (3) V odstavci devátém se za počátek věty „Sídla budou vybavena“ doplňuje slovo „veškerým“.
- (4) V poslední větě odstavce jedenáctého se v poslední větě doplňují slova „města a přírody v jeho širokém okolí“.
- (5) Věta odstavce dvanáctého „Plochy obytné...“ se nahrazuje větou: „Plochy obytné, smíšené obytné a plochy zeleně budou doplněny zónou kumulovaných pracovních příležitostí v plochách výroby a skladů, zejména kvalitativní přestavbou a novou výstavbou areálů na severovýchodě řešeného území v prostoru, jehož dopravní osa bude vytvořena rozšířením pozemní komunikace Cukrovarská - Průmyslová.“ Jedná se o aktualizaci textu.
- (6) V odstavci čtrnáctém se za slova „a zastavitelného území“ doplňuje „(zejména přeložkou pozemní komunikace II/272)“. Jedná se o aktualizaci textu.
- (7) Věta „Sídla budou dovybavena technickou vybaveností (sítěmi rozvodu pitné vody, likvidace splaškové a dešťové kanalizace, rozvodu plynu, elektřiny, telekomunikací) tam, kde chybí nebo jsou systémy funkční jen částečně či nedostatečně“ se upravuje takto: „Sídla budou dovybavena technickou infrastrukturou pro rozvod pitné vody, likvidaci splaškové a dešťové (srážkové) vody, rozvod plynu, elektřiny, přenos telekomunikací tam, kde chybí, nebo jsou systémy funkční jen částečně či nedostatečně.“ Jedná se o opravu a doplnění textu.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

C.1. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

- (8) V poslední větě se vypouští slova „roku 2016“. Jedná se o aktualizaci textu.
- (9) Ve větě „Vylučuje se radiální rozrůstání města od jatek směrem k Nouzovu se vkládá slovo „prozatím“. Jedná se o aktualizaci textu.

- (10) V odstavci začínající větou „Ve stávajícím zastavěném...“ se mezi slova „stavební základny“ vkládají slova „či zemědělské“. Jedná se o upřesnění textu.
- (11) V odstavci začínající větou „Nové plochy pro výstavbu“... se za slova „se převážně jedná o“ doplňují slova „zastavitelné plochy pro“. Jedná se o upřesnění textu.
- (12) Odstavec začínající větou „Nová zástavba předměstí.“ se upravuje takto: „Nová zástavba předměstí bude tvořena nízkopodlažní zástavbou, která bude horizontální hladinou souměřitelná s hladinou zástavby historických částí města, a tuto hladinu nepřesáhne. Zástavba v okrajových částech města Český Brod bude nízkopodlažní, u rodinných domů o maximálně dvou nadzemních podlažích a případně o obytném podkroví v šikmé střeše, u staveb domů s byty o maximálně třech nadzemních podlažích a podkroví v šikmé střeše nebo ustupujícím čtvrtým podlažím, pokud regulativy závazné části tohoto územního plánu není výjimečně stanoveno jinak (plocha SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ). V prostorově oddělených sídlech Štolmíř a Liblice bude zástavba venkovského charakteru.“ Jedná se o upřesnění vzniklé změnou č. 3 v textech regulativů plochy SX - LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ.

C.2. ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VYMEZENÍ ZASTAVĚNÝCH ÚZEMÍ, NOVĚ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

C.2.1. PLOCHY PRO BYDLENÍ

- (13) V kapitole C.2.1. odstavci prvním větě druhé se za slova „v rodinných domech“ doplňuje „a v rodinných dvoj domech BI, případně v řadových rodinných domech BI-Ř“, a individuální, venkovského typu BV.“ Jedná se o úpravy textu vyplývající z nově stanovených regulativů ploch BI a BI-Ř.

- (14) V kapitole C.2.1. se vypouští následně věta „Bydlení se může situovat též v plochách smíšených obytných v centrech měst SC, smíšených obytných v městské zástavbě mimo centrum SM, a ve smíšených specifických SX.“

- (15) Následný text kapitoly C.2.1. se mění a doplňuje takto:

„Ve stávajících plochách zastavěného území obsahujících bydlení BI, BI-Ř, BV, BH, je sledováno jejich účelné a hospodárné využití a naplnění před expanzí nových ploch pro bydlení do krajiny – do ploch kvalitní chráněné zemědělské půdy. Plochy dostavby - přestavby a nové zastavitelné plochy určené pro bydlení jsou vymezeny jednak v prolukách mezi stávající zástavbou, a dále v návaznosti na stávající zástavbu tak, aby bylo docíleno kompaktnosti a souměrnosti tvaru zástavby jednotlivých sídel, a tedy zabráněno rozvolňování a liniovému - pásovému, vůči historickému středu a funkčnímu centru zástavby (těžišti urbanizace) asymetrickému rozšiřování sídel a pronikání zástavby do krajiny.

Bydlení se může situovat mimo výše uvedené plochy pro bydlení též v plochách smíšených obytných v centrech měst SC, v plochách smíšených obytných v městské zástavbě mimo centrum SM, kde je bydlení přítomno s nebytovým využitím staveb, zejména pro obslužnou sféru, nebo nebytové funkce pouze druhotně doplňuje, a v plochách smíšených obytných specifických SX (k těmto plochám viz kapitolu C.2.4.).

Regulace ploch obsahujících obytnou zástavbu (tj. zástavbu domů s byty) je určena funkční a prostorovou regulací stanovenou pro plochy s rozdílným způsobem využití (viz kapitola F). Vymezení těchto ploch bylo ověřeno, potvrzeno nebo navrženo změnami územními studiemi (vyjma Územní studie Liblické předměstí, která konkrétní druhy ploch pro bydlení v ploše SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ neobsahuje), jejichž hranice jsou obsaženy ve výkresu základního členění území.“

Změny textu jsou způsobeny vložением nových regulativů pro plochy s bydlením do kapitoly F závazné části územního plánu, upřesněním funkčního a prostorového využití dle pořízených územních studií, a neexistencí původně předepsaného členění plochy SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ na konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití.

- (16) Věta odstavce poslední kapitoly C.2.1. „Územní studie, které budou zpracovány na lokality v blízkosti železnice...“ se vypouští.

Územní studie již byly zpracovány a zohledňují potvrzením nebo návrhem změn ploch s rozdílným způsobem využití nebo jinými regulativy existenci hluku za použití aktuálních hygienických předpisů (vyjma Územní studie Liblické předměstí, která vliv hluku na území konstatuje, ale území na jednotlivě

plochy s rozdílným způsobem využití pro možnost vhodného zajištění akustické pohody nebytovými stavbami dosud nečlení, což však je ošetřeno regulativy pro plochu SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ).

C.2.2. PLOCHY REKREACE

Text zůstává nezměněn.

C.2.3. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

(17) V kapitole C.2.3. se věta „Potřeby mateřského školství...“ doplňuje, a její výsledný text zní: „Potřeby mateřského školství je v souvislosti s rozvojem města navrženo pokrýt výstavbou nových zařízení (mateřských škol, doporučená kapacita jednoho oddělení cca 20 dětí), a to: ve Štolmíři MŠ o 2 – 3 odděleních, při ulici V Lukách MŠ o 2 - 3 odděleních, v lokalitě Český Brod – západ MŠ o 2 odděleních, v lokalitě Jahodiště / Český Brod jihozápad MŠ o 3 odděleních, v lokalitě Liblické předměstí MŠ o cca 3 až 6 odděleních (bude upřesněno dle navrženého počtu bytů a nových obyvatel), v lokalitě Liblice bud' to ve východní části MŠ o kapacitě 2 oddělení, nebo na pozemku SOU MŠ o kapacitě 2 – 3 oddělení. Pokud nenastane potřeba realizace uvedeného počtu MŠ, mohou být plochy OV využity pro jiný druh občanského využití – veřejná infrastruktura.“ Jedná se o upřesnění a aktualizaci textu dle výsledků územních studií.

(18) Odstavec začínající větou „Potřeby základního školství...“ se mění a doplňuje takto:

„Postupné naplňování ploch s bydlením vyžádá výstavbu nových základních škol. Potřeby základního školství je třeba pokrýt novou základní školou či novými základními školami o kapacitě v součtu minimálně 18 tříd a s dostatečně velkým pozemkem školy pro venkovní sport ve východní části Českého Brodu (Liblické předměstí) zejména pro pokrytí základních potřeb obyvatel nové zástavby Liblického předměstí, případně jeho okolí, sídla Liblic, dalších zastavitelných ploch a spádových obcí. Docházkové vzdálenosti z některých oblastí východní části řešeného správního území do stávajících základních škol, jejich kapacita pro výsledný navrhovaný počet obyvatel, i kumulace většího množství žáků základních škol situovaných pouze v západní části města Český Brod, je nevyhovující, a jediné nová větší základní škola nebo případně dvě základní školy ve východní části města tento nedostatek odstraní.“

Jedná se o doplnění na základě výsledků územních studií a počtů nových obyvatel, který tyto studie upravují (zvyšují oproti předpokladům v územním plánu z roku 2016. Rovněž se jedná o opatření za situace, kdy územní studie řešící plochu SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ nenavrhl rozdělění plochy na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití včetně ploch občanského vybavení OV, a tuto problematiku neřešila, byť jí to zadání obsažené v závazné části územního plánu ukládalo.

(19) V odstavci kapitoly C.2.3. začínajícím slovy „Sféra obchodu a služeb...“ se za slova „v prostoru Českého Brodu v lokalitě“ vkládají názvy lokalit „Český Brod – západ a Jahodiště“. Jedná se o upřesnění dle územních studií.

C.2.4. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Text zůstává nezměněn.

C.2.5. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

(20) V kapitole C.2.5. se v odstavci třetím přidává věta „Přeložka II/245 je vedena s ohledem na nízké zátěže jako územní rezerva.“

Jedná se o plnění zadání změny a výsledek územních studií.

(21) Věty odstavce šestého kapitoly C.2.5. se nahrazují těmito větami: „Územní plán obsahuje dále doplnění místní obslužné komunikační sítě, zejména v oblastech (lokalitách) nové výstavby (zastavitelných plochách); hranice ploch územního plánu zde mohou v případech odůvodněných dosažením vhodných

urbanistických a technických vlastností doznat dle podrobnější dokumentace drobné korekce při zachování základního vyznačeného skeletu bez nutnosti změny územního plánu. V ploše SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ není rozdělení dopravním skeletem na jednotlivé bloky s rozdílným způsobem využití stanoveno, a proto je jen nezávazně a orientačně vyznačeno v koordinačním výkresu.

C.2.6. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

(22) Odstavec druhý kapitoly C.2.6. se zrušuje, a nahrazuje odstavcem tohoto znění: „Z hlediska plošného vymezení potřeb technické infrastruktury se navrhuje zejména zvětšení stávající plochy TI obsahující zařízení čistírny odpadních vod pro její rozšíření (zkapacitnění), a pro další případné potřeby odpadového hospodářství a technického zázemí města. Další plochy TI jsou stanoveny zejména pro nakládání (hospodaření) s dešťovými (srážkovými) vodami.“ Jedná se o plnění zadání změny č. 3.

C.2.7. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Text zůstává nezměněn.

C.3. PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

Text zůstává nezměněn.

C.4. PLOCHY PŘESTAVEB

Text zůstává nezměněn.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

D.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Text zůstává nezměněn.

D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

D.2.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Text zůstává nezměněn.

D.2.2. ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ

(23) Věta první odstavce první kapitoly D.2.2: se doplňuje a zní takto: Řešené území je odkanalizováno do ústřední městské čistící stanice – čistírny odpadních vod (ČOV), a to převážně jednotnou gravitační kanalizací doplněnou o kanalizaci splaškovou tlakovou, systém je doplněn čerpacími stanicemi a odlehčovacími komorami.

(24) Následný text celé kapitoly se ruší a nahrazuje tímto textem:

„Prostor stávající ČOV a plocha pro rozšíření její technologické části umožňuje její zkapacitnění až na 15 000 – 20 000 EO. Do výhledu se neuvažuje na pozemku ČOV plocha pro deponie odpadů, k tomu účelu by měla být v blízkosti ČOV založena základna technických služeb města (úklidu a údržby města) s možností ukládání (meziskládky) či zpracování odpadu včetně biokomponentů a biologických kalů

z ČOV v její části. Nová výstavba je podmíněna dostatečnou kapacitou ČOV (jejím zkapacitněním).

Současný systém převážně jednotné kanalizace bude měněn na systém s kanalizací oddílnou. V plochách územním plánem navrhované či připravované nové výstavby (zejména plocha Liblického předměstí a zastavitelné plochy) bude povolena pouze oddílná kanalizace, v plochách zastavěných bude přechod na oddílný způsob odkanalizování realizován postupně.

Na ústřední ČOV je napojena, nebo může být postupně výhledově napojena, gravitačně nebo výtlačně i splašková kanalizace z prstence okolních obcí, neboť Šembera je v území nejvodnatějším tokem, a odvedení splaškových vod na ústřední plně vybavenou ČOV přináší výhody oproti zakládání a používání lokálních ČOV a vypouštění přečištěných vod do drobných vodních toků. Přečerpávání na ČOV mohou být splaškové vody z obcí Klučov, Lstiboř, Tismice, Mrzky, Vrátkov, v případě rezervy v ČOV by přicházely vzhledem ke vzdálenosti od ČOV či existujících potrubí (pokud by neměly obce vlastní ČOV) v úvahu případně i obce Tuchoraz, Přistoupim, Bylany (viz kapitola D.2.7. Širší vztahy technické infrastruktury).

V souladu se současnými požadavky na hospodaření s dešťovými (srážkovými) vodami je navrženo jejich zadržování a zásak či využití na pozemku stavby či v areálu i na veřejných prostranstvích, pokud je zásak s ohledem na místní podmínky možný. Srážkové vody, u nichž nebude možno zajistit vsakování, budou svedeny dešťovou kanalizací přes retenční nádrže do recipientů.“

Doplnění a změna textů této kapitoly souvisí s požadavkem změny koncepce likvidace vod dle zadání změny č. 3.

D.2.3. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

D.2.4. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

D.2.5. KONCEPCE VÝROBY TEPLA A TEPLÉ UŽITKOVÉ VODY

D.2.6. SÍŤ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ

Texty kapitol se nemění.

D.2.7. ŠIRŠÍ VZTAHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

(25) V kapitole D.2.7. se za text po odrážce druhé vkládá věta: „Oddělení dešťových vod zavedením oddílné kanalizace snižuje množství znečištěné vody přiváděné na ČOV.“

D.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Text kapitoly se nemění.

D.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Text kapitoly se nemění.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E.1. PLOCHY TVOŘÍCÍ KRAJINU A PODMÍNKY PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

E.1.1. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

(26) V kapitole E.1.1. Plochy vodní a vodohospodářské se v odstavci prvním doplňuje věta: „Retenční nádrže nebo suché poldry mohou být navrhovány jako vodní plochy a být zakomponovány i do ploch lesních, přírodních a smíšených nezastavěného území (pokud jsou vzhledově uzpůsobeny jako součást přírody a krajiny, tj. nejsou technickou stavbou, například s mechanickým čištěním a usazováním, v tomto případě budou situovány v ploše TI).“ Jedná se o doplnění vzniklé z požadavku změny č. 3 ohledně změny koncepce likvidace vod.

E.1.2. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Text kapitoly se nemění.

E.1.3. PLOCHY LESNÍ

(27) V kapitole E.1.3: se doplňuje text: „ani rozšíření lesních pozemků. Pro rozšíření dřevinné zeleně charakteru lesních porostů jsou navrhovány plochy ZK.“ Jedná se o potřebné doplnění textu při jeho aktualizaci.

E.1.4. PLOCHY PŘÍRODNÍ ZELENĚ

Text kapitoly se nemění.

E.2. OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY**E.2.1. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY**

(28) V tabulce ÚSES 4 – Kounický potok se mění výměra lokálního biocentra 43 F z 21,79 ha na 19,79 ha. Jedná se o přípustné zmenšení výměry biocentra ve prospěch možnosti vytvoření plochy pro krátkodobou rekreaci obyvatel v klidovém prostoru mezi Českým Brodem a Štolmířem a o možnost vložení plochy pro technickou infrastrukturu v souvislosti se změnou koncepce odkanalizování v souvislosti s přestavbou a dostavbou Kounického předměstí dle územní studie.

E.3. PROSTUPNOST KRAJINY**E.4. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

Text kapitol se nemění.

E.5. VODNÍ TOKY A PROTIPOVODŇOVÁ OCHRANA

(29) V kapitole E.5. se v odstavci čtvrtém mění rok 2013 na rok 2020, a přidává se za zkratku Q_{100} ještě zkratka Q_{500} . Jedná se o aktualizaci textové a výkresové části územního plánu, týkající se záplavových území, jejichž hranice se novými výpočty v roce 2020 změnila / aktualizovala.

(30) V kapitole E.5. se v odstavci pátém se za zkratku Q_{100} přidává ještě zkratka Q_{500} , která v předchozí studii z roku 2016 (včetně hranice tohoto jevu) nebyla obsažena. Jedná se o aktualizaci textu. Záplava Q_{500} byla doplněna v části povodí vodního toku Šembera v textu i výkresech na základě aktualizace map povodňových rizik (Mapy povodňových rizik II), které byly poskytnuty zhotoviteli Změny č. 3 pro zpracovávání aktualizace jevů týkajících se záplav a povodňových rizik v roce 2020 a 2022.

E.6. ZEMĚDĚLSTVÍ A LESNICTVÍ**E.7. REKREACE V KRAJINĚ****E.8. VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ. SESUVNÁ ÚZEMÍ**

Texty kapitol se nemění.

F. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**F.1. OBECNÉ ZÁSADY A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

- (31) V kapitole F.1. v tabulce přehledu všech funkčních ploch se přidává pod řádkem BI řádek BI-Ř, název „Plochy bydlení – individuální, v rodinných domech, ve kterých je přípustné situovat i řadové rodinné domy“ a v sloupci dle: se doplňuje §4. Jedná se o změnu dle zadání změny č. 3, týkající se řadových domů.
- (32) V kapitole F.1. v tabulce přehledu všech funkčních ploch se zrušuje poslední řádek s textem „NV - bez stanoveného využití“. Jedná se o změnu, kdy funkční využití pozemku č. parc. 480/2, k. ú. Liblice u Českého Brodu, zrušené bez náhrady rozsudkem Krajského soudu v Praze, se opět stanovuje.
- (33) V kapitole F.1. se mění a nahrazuje text odstavce začínajícího větou „Pokud je plocha s rozdílným způsobem využití nebo její část situována v hranicích ochranného koridoru pro rozšíření komunikace..“ tímto textem: Pokud je plocha s rozdílným způsobem využití nebo její část situována v hranicích ochranného koridoru pro rozšíření veřejně prospěšné stavby pozemní komunikace I/12 (včetně mimoúrovňového křížení této komunikace s komunikacemi II. a III. třídy), nebo v hranicích ochranného koridoru pro umístění veřejně prospěšné stavby Obchvat Českého Brodu, je možnost výstavby omezena na údržbu a nezbytné opravy stávajících staveb, a není připuštěno měnit stávající využití území.“ Jedná se o upřesnění a doplnění obecného regulativu textové části vztahující se k nadřazeným pozemním komunikacím.
- (34) V kapitole F.1. se za text regulativu „V těch plochách s rozdílným způsobem využití, nebo jejich částech, které se nacházejí v území městské památkové zóny v Českém Brodu a ochranného pásma kulturní památky kostela sv. Havla ve Štolmíři, je nutno respektovat podmínky stanovené pro tato území“ vkládá nový odstavec / regulativ:
- „Pokud plocha s rozdílným způsobem využití obsahuje možnost změny stavby s bytem (s byty), musí být doprava v klidu řešena na pozemku stavby, pokud obsahuje možnost novostavby s byty, musí být doprava v klidu řešena jako součást stavby, v obou případech minimálně v počtu stání dle příslušné ČSN.“
- (35) V kapitole F.1. se text regulativu „V nezastavěném území se nesmí umísťovat stavby pro zemědělství, těžbu nerostů, a taková technická opatření a stavby (kromě pěších a cyklistických stezek), které by zlepšily podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu...“ doplňuje textem „..., vyjma prvků krátkodobé rekreace a rekreačního sportu uvedených v konkrétních regulativech dané plochy s rozdílným způsobem využití.“ Jedná se o regulativ, umožňující v plochách smíšených nezastavěného území – zeleně ojedinele situovat prvky mobiliáře pro krátkodobý oddech, a pro rekreační a sportovní aktivity obyvatel v přírodě dle požadavku zadání změny č. 3.
- (36) V kapitole F.1. se vkládá poslední odstavec ve znění: „Výstavba na rozsáhlé ploše přestavby SX - Liblické předměstí (převážně volná rozvojová plocha po odstraněném cukrovaru) bude regulována výše uvedenými obecnými regulativy a současně regulativy stanovenými pro plochu SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ, a dalšími regulativy stanovenými ve výrokové části územního plánu“. Ustanovení reaguje na skutečnost, že plocha SX – Liblické předměstí, nebyla zatím rozčleněna na plochy s rozdílným způsobem využití stanovujícími konkrétní funkční využití částí této plochy, jak bylo uloženo zadáním

územní studie Liblické předměstí, což neumožnilo ve změně územního plánu č. 3 plochu SX konkrétně rozčlenit dělením na plochy s rozdílným způsobem využití, a regulovat ji dle regulativů pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití; současně se z tohoto důvodu a dle zadání změny č. 3 v kapitole F.2.14. mění a doplňují prostorové regulativy plochy SX – Liblické předměstí.

Plocha SX - Liblické předměstí neměla stanovenou míru zastavění ani podíl zeleně, právě z důvodu povinnosti rozčlenění plochy na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití (BI, BH, SM, OV, ZP, aj.). Vzhledem k tomu, že územní studií nebyla plocha SX takto rozčleněna, byly stanoveny změnou č. 3 v kapitole F.2.14. pro plochu SX podrobnější regulativy.

F.1. OBECNÉ ZÁSADY A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

F.2.1. BI: PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ, V RODINNÝCH DOMECH

- (37) Nadpis kapitoly F.2.1. se doplňuje textem: BI-Ř: PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ, V RODINNÝCH DOMECH, VE KTERÝCH JE PŘÍPUSTNÉ SITUOVAT I ŘADOVÉ RODINNÉ DOMECH.
- (38) V odstavci druhém kapitoly F.2.1. se za slovem „popisným“ doplňují slova „nebo v rodinných dvojdomech“.
- (39) V kapitole F.2.1. se v části Regulativy prostorového uspořádání doplňují tyto regulativy:
 „Na pozemku vymezeném pro stavbu izolovaného rodinného domu lze umístit i rodinný dvojdom, pokud výměra tohoto pozemku před jeho rozdělením na dvě části bude minimálně 700 m² (pro polovinu dvojdomu minimálně 350 m²), hmotově (velikostí) bude dvojdom odpovídat okolní existující zástavbě izolovanými rodinnými domy, a obě části dvojdomu budou jednotného vzhledu.
 Maximální míra zastavenosti pozemku pro zástavbu polovinou rodinného dvojdomu se stanovuje o výši 30 % jeho celkové výměry.
 Minimální podíl ploch zeleně na rostlém terénu pozemku pro zástavbu polovinou rodinného dvojdomu bude tvořit 50 % celkové výměry pozemku.“
 Doplnění je plněním zadání změny č. 3.
- (40) Regulativ v kapitole F.2.1. v části Regulativy prostorového uspořádání, který dosud zněl: „Plochy individuální – v rodinných domech, ve kterých se připouští situovat izolované rodinné domy a případně i řadové rodinné domy, jsou označeny BI(Ř)“, se mění na toto znění: „Plochy individuální – v rodinných domech, ve kterých je přípustné situovat izolované rodinné domy, dvojdomy a řadové rodinné domy, jsou označeny BI-Ř.“
- (41) Regulativ v kapitole F.2.1. v části Regulativy prostorového uspořádání, který dosud zněl: „Minimální velikost pozemků pro zástavbu řadovými rodinnými domy je 350 m²“, se mění na toto znění: „Minimální velikost pozemků pro zástavbu řadovým rodinným domem uvnitř řady je 250 m², pro koncový rodinný dům řadové zástavby 350 m² (dtto jako polovina dvojdomu).“ Úprava a doplnění regulativu je plněním zadání změny č. 3.

F.2.2. BV: PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ, VENKOVSKÉHO TYPU

- (42) Text odstavce Určené využití (dominantní), kapitoly F.2.2., se nahrazuje tímto doplněným textem:
 „bydlení v samostatných (izolovaných) rodinných domech pod jedním číslem popisným, skládajících se z případného podzemního podlaží, obvykle jednoho nadzemního podlaží a podkroví, výjimečně maximálně dvou nadzemních podlaží a podkroví; ohrazená zahrada s funkcí užitkovou, rekreační, či okrasnou. Zástavba venkovského typu s případným hospodářským zázemím, charakteristická zejména pro původní zástavbu venkovských sídel v zemědělsky využívané krajině“.
- (43) Regulativ v kapitole F.2.2. v části Regulativy prostorového uspořádání, který dosud zněl: „Rodinné domy mohou mít maximálně jedno podzemní podlaží, maximálně dvě nadzemní podlaží a podkroví v šikmé střeše,“ se mění a doplňuje takto: „Rodinné domy mohou mít maximálně jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží a podkroví, pokud jsou situovány v starší venkovské zástavbě o jednom nadzemním podlaží a podkroví, či v jejím okolí; v ostatních případech maximálně dvě nadzemní podlaží a podkroví v šikmé střeše.“ Jedná se o úpravu textu pro odstranění pochybení, kde

se zohledňuje ochrana původní venkovské zástavby (obvykle historických center).

F.2.12. SC: PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – V CENTRECH MĚST

(44) V kapitole F.2.12. se v odstavci Přípustné využití doplňuje tento regulativ: „Změna dokončené stavby obsahující byty či změna stavby před jejím dokončením obsahující byty, nebo novostavba obsahující byty, je přípustná za předpokladu, že minimálně první nadzemní podlaží stavby bude obsahovat pouze nebytové prostory nesouvisející s provozem bydlení (pro situování obchodu a nevýrobních i výrobních služeb).“ Jedná se o nápravu v regulativech ploch smíšených, které mohly být vykládány tak, že část plochy mohla být využívána jen s objekty pro čisté bydlení, a část jen pro nebytovou zástavbu. Jedná se o plnění zadání změny č. 3.

F.2.13. SM: PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ

(45) V kapitole F.2.13. se v odstavci Přípustné využití doplňuje tento regulativ: „Změna dokončené stavby obsahující byty či změna stavby před jejím dokončením obsahující byty, nebo novostavba obsahující byty, je přípustná za předpokladu, že minimálně první nadzemní podlaží stavby bude obsahovat pouze nebytové prostory nesouvisející s provozem bydlení (pro situování obchodu a nevýrobních i výrobních služeb).“ Jedná se o nápravu v regulativech ploch smíšených, která mohly být vykládány tak, že část plochy mohla být využívána jen pro bydlení, a část jen pro nebytovou zástavbu. Jedná se o plnění zadání změny č. 3.

(46) V kapitole F.2.13. se vypouští věta: V ploše SM na pozemcích č. parc. 263/34, 263/37, 263/68, k. ú. Český Brod, se připouští výhradně situování zařízení pro sociální služby – domova důchodců.“

F.2.14. SX: PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SPECIFICKÉ:

(47) V kapitole F.2.14., Plocha SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ, se první odstavec doplňuje a mění tímto zněním: „Rámcová charakteristika: plocha smíšená obytná městského charakteru (obytné předměstí) určená zejména pro hromadné bydlení a pro veškerou související veřejnou infrastrukturu dopravní, technickou, pro základní občanské vybavení a veřejná prostranství, se současným situováním nebytových funkcí (administrativy, drobných služeb výrobních a nevýrobních) nerušících bydlení, s doporučeným situováním většího množství nebytových prostor pro vznik nových pracovních příležitostí zejména v místech, kde hygienické podmínky neumožňují bydlení nebo místní podmínky kvalitu bydlení snižují (například podél železničního koridoru). Stavby a areály mohou být polyfunkční i monofunkční.“ Jedná se o úpravy textu rámcové charakteristiky a doporučení, aby u nového smíšeného obytného souboru byl sledován vhodný vznik pracovních míst v pěší docházkové vzdálenosti či přímo v zástavbě, zajišťující jednak služby obyvatelstvu, a jednak snižující hybnost za prací dopravními prostředky.

(48) V kapitole F.2.14., Plocha SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ, se text týkající se určeného využití nahrazuje tímto textem: „Určené využití (dominantní): plochy, stavby a zařízení městské obytné zóny (byty i nebytové prostory nerušící bydlení situované společně v budově nebo bloku budov) včetně základního občanského vybavení (zejména mateřského školství a základního školství, zdravotnictví, sociálních služeb a sportu pro veřejnost), dimenzovaného kapacitou a rozlohou minimálně pro navrhovaný počet obyvatel této plochy SX.

Před povolením prvních objektů v ploše SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ musí být zpracován a městem odsouhlasen doplněk územní studie této plochy s funkční a prostorovou návazností na okolí a s plochami veřejné infrastruktury včetně občanského vybavení dimenzovanými kapacitami staveb i rozlohou pozemků kolem nich (areálů) minimálně na navržený počet obyvatel v ploše SX.

Plošné - funkční využití plochy SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ bude uzpůsobeno dle následných regulativů takto:

- plocha SX bude obsahovat samostatně vymezenou plochu (případně plochy) veřejného prostranství (náměstí, parku, parkově upravené plochy); do této plochy nebudou započteny pozemní komunikace. Výměra plochy veřejného prostranství bude stanovena tak, že pro každé dva hektary plochy SX bude uvnitř plochy SX vymezena plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (§ 7 odst. 2

vyhlášky č. 501/2006 Sb.),

- plocha SX bude obsahovat jednu nebo více samostatně vymezených ploch (oplocených areálů) pro uspokojení potřeb základního občanského vybavení mateřského školství minimálně dle počtu obyvatel bytů navržených v ploše SX, přičemž bude kalkulováno 40 míst pro děti v mateřské škole na 1000 obyvatel, 1 oddělení mateřské školy bude dimenzováno pro 20 dětí, výpočet minimální plochy areálu mateřské školy bude stanoven tak, že na 1 místo (dítě) v mateřské škole připadá 12 m² podlažní plochy stavby a 20 m² nezastavěného pozemku. MŠ bude navržena maximálně o dvou nadzemních podlažích. Stání pro vozidla návštěvníků budou situována vně areálu,

- plocha SX bude obsahovat samostatně vymezenou plochu (areál) k umístění stavby pro sport a tělovýchovu (sportovní haly) o výměře minimálně 0,5 ha. Stání pro vozidla návštěvníků budou situována vně areálu. Pro tuto plochu se nevyžaduje plnění regulativů zastavěnosti a podílu zeleně stanovených pro plochy OS,

- v případě areálů základního školství a sportu lze připustit jejich situování kromě plochy SX i případně v blízkém okolí plochy SX (v krátké pěší docházkové vzdálenosti) za předpokladu, že jejich souběžná realizace s realizací prvých staveb obsahujících byty bude reálná s ohledem na vlastnictví předmětných pozemků areálů. V případě ploch sportu a tělovýchovy tak, aby součet výměr ploch odpovídal minimálně požadavku 4 m² na 1 obyvatele plochy SX,

- uvnitř plochy SX při její jižní hranici bude situován pás veřejně přístupné přírodní zeleně charakteru stanoveného pro plochu smíšenou nezastavěného území - ZK o šíři cca 15 m až 20 m, rozšiřující pás zeleně podél řeky Šembery.“

Změny textu vycházejí ze zadání změny týkající se plochy SX - Liblické předměstí, a z požadavků objednatele vzniklých v průběhu zpracování změny č. 3.

- (49) V kapitole F.2.14., Plocha SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ, se text týkající se přípustného využití nahrazuje tímto textem: „Přípustné využití: bydlení v rodinných domech, v rodinných dvojdomcích, v řadových domech, v bytových domech, samostatné stavby pro maloobchod, ubytování, stravování, kulturní, vzdělávací (školské, školící) zařízení (areály), administrativní provozy, servisní služby, drobná zařízení služeb výrobních i nevýrobních, drobná nerušící výroba. Nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu pro obsluhu daného území. Veřejná prostranství. Plochy parkově upravené a plochy zeleně přírodě blízké.“
- (50) Za první odstavec části kapitoly nazvané Regulativy prostorového uspořádání v kapitole F.2.14., Plocha SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ se vkládá věta: „Objekty a zařízení technické infrastruktury budou řešeny jako integrovaná součást zástavby s ohledem na atmosféru města.“
- (51) V kapitole F.2.14., Plocha SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ, se ruší odstavec druhý části kapitoly nazvané Regulativy prostorového uspořádání. Ruší se tím povinnost před povolením prvých objektů v ploše SX mít zpracovanou a městem odsouhlasenou územní studii, která by členila plochu SX na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití (například BI, BH, SM, OV, ZP aj.), s regulativy stanovenými pro tyto plochy územním plánem. Vypuštění textu vychází ze zadání změny týkající se plochy SX - Liblické předměstí, a z vůle a požadavků objednatele vzniklých v průběhu zpracování změny č. 3. Část odstavce týkající se požadavku funkční a prostorové návaznosti na okolí a dimenzování občanské vybavenosti na navržený počet obyvatel je nahrazena a umístěna v jiné části textu regulativů.
- (52) V kapitole F.2.14., Plocha SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ, se v odstavci Regulativy prostorového uspořádání, za regulativy stanovené pro tuto plochu, vkládají tyto nové regulativy, týkající se zejména míry zastavění, podílu zeleně a výšky zástavby Liblického předměstí: „Prostorové využití plochy SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ se stanovuje takto:
- celková zastavěnost plochy SX (po odečtu plochy stanovené pro veřejná prostranství dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění) nebo její kalkulované části, pokud bude výstavba předměstí rozdělena do etap (areálu, pozemku) může být maximálně 25 %. Do zastavěné plochy nebude započteno podzemní podlaží, plnicí funkce odstavu a parkování osobních vozidel (garáží), pokud bude opatřeno střechou, na níž bude realizováno pokrytí úrodnou půdou nebo pěstebním substrátem o mocnosti minimálně 30 cm a vyšší než 30 cm, a vybavena, aby umožnila trvalou existenci porostů vegetace (tzv. zelená střecha).
 - podíl zeleně plochy SX (po odečtu plochy stanovené pro veřejná prostranství dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění), i každé její kalkulované části, pokud bude výstavba předměstí

rozdělena do etap, musí být minimálně 25 %. Výpočet procentuálního podílu zastoupení zeleně bude proveden součtem ploch zeleně na terénu a ploch zeleně umístěných nad zastřešenou stavbou (na tzv. zelené střeše) redukováných dle mocnosti úrodné půdy / pěšebního substrátu na stavební konstrukci umožňující trvalou existenci porostů vegetace, kdy pro mocnost nad 100 cm lze započítat 100 % takové plochy, pro mocnost do 99 cm lze použít redukovanou plochu o procentuální hodnotě výměry dané počtem centimetrů mocnosti úrodné půdy / pěšebního substrátu nad zastřešenou stavbou.

- výška staveb se stanoví podle viditelného podlaží, ustupujícího podlaží a jejich konstrukční výšky. Maximální výška staveb přípustná v některých částech plochy SX nepřesáhne výšku 4 viditelných podlaží a případného využitelného podkroví nebo pátého ustupujícího podlaží, za předpokladu stanovené hodnoty pro výpočet, že maximální konstrukční výška podlaží nepřesáhne 300 cm.

- za viditelné podlaží se pro účely plnění výše uvedeného regulativu považuje podlaží, které má úroveň podlahy výše nebo rovno 200 cm pod nejnižší úroveň přilehlého terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu domu,

- za ustupující podlaží se pro účely plnění výše uvedeného regulativu považuje podlaží, jehož hmota bude ustupovat od obvodových zdí směřujících do uličního prostranství více než 2 m a současně bude výměrou dosahovat maximálně 2/3 (dvě třetiny) půdorysné plochy podlaží situovaného pod ním, přičemž strojovna výtahu, její část ani jiná hmota nebude situována nad toto ustupující podlaží. Uličním prostranstvím se rozumí část veřejného prostranství tvořená ulicemi, náměstími a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy území. Uliční prostranství může být tvořeno jak zpevněnými, tak nezpevněnými plochami; jeho součástí nejsou veřejně přístupné plochy, které jsou uvnitř blokové zástavby či pomyslných stavebních bloků,

- pokud by konstrukční výška jednoho nebo více podlaží byla navržena nad 300 cm, maximální výška stavby nepřesáhne výpočtovou hodnotu, stanovenou pro případ, že výška viditelného podlaží je maximálně do 300 cm,

- v případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku stavby pro její ucelenou část (pro část bloku),

- v prvním nadzemním podlaží domu situovaném podlahou cca v úrovni přilehlého veřejného prostranství s pozemními komunikacemi bude umístěno občanské vybavení (zejména obchodní vybavení a služby) orientované především pro potřeby obyvatel předmětné plochy. Tím není vyloučeno situování nebytových funkcí i v jiných podlažích stavby,

- výšková hladina zástavby se bude snižovat směrem k řece Šemberce tak, že podél Šembery bude připuštěna výška staveb do maximálně 3 viditelných podlaží.

Podmínkou pro povolení maximální výšky zástavby 4 viditelných podlaží a případného využitelného podkroví nebo pátého ustupujícího podlaží (zvýšení zástavby o jedno podlaží) v některých částech plochy SX je, že bude pro nové obyvatele předměstí zajištěna v souběhu s realizací bytů komplexní výstavba, tj. výstavba včetně staveb a areálů základního občanského vybavení mateřského školství a základního školství, zdravotnictví, sociálních služeb a sportu, to vše dimenzované kapacitou a rozlohou pozemku minimálně pro navrhovaný celkový počet obyvatel plochy SX – Liblické předměstí.

Cca na místě bývalého sila cukrovaru, pokud bude toto místo shledáno jako kompozičně důvodné, lze připustit případnou existenci stavby přesahující výše stanovenou výšku (hladinu) zástavby, tj. existenci lokální dominanty významné architektonické kvality, za podmínky, že bude vhodnost takové stavby ověřena veřejnou architektonickou soutěží dle pravidel České komory architektů a potvrzena odbornou porotou a dotčenými orgány jako přípustná s ohledem na panorama historického města. Následně se ukládá průkaz studií krajinného rázu, že navrhovaná stavba nenaruší pozitivní charakteristiky krajinného rázu.

Garáže pro zajištění odstavu osobních vozidel k uspokojení nároků dopravy v klidu budou zajištěny minimálně dle příslušné ČSN 736110 a budou vždy vestavěny do podzemních podlaží stavby. Při rozhodování o výstavbě a využití území plochy SX je nutno zajistit plnění veškerých regulativů, týkajících se plochy SX, tedy regulativů obsažených v kapitolách C.1., C.2.1., C.2.3., C.2.5., D.2.2., E.1.1., F.1., F.2.14., J.2.; K.1., a K.2.“

Uvedené regulativy vycházejí z jednání investora předmětné zástavby se zástupci Města Český Brod a městským architektem, na kterých bylo připuštěno v ploše SX zvýšení podlažnosti oproti regulativu dosud plané maximální výšky zástavby, a uděluje se jimi mj. výjimka z významného ustanovení o prostorovém uspořádání města, které nadále zůstává v platnosti pro všechny ostatní plochy města,

tj. že výška zástavby je územním plánem stanovena obecně u bytové a smíšené zástavby na tři nadzemní podlaží a podkroví nebo ustupující čtvrté nadzemní podlaží. Výška staveb dvě až maximálně tři nadzemní podlaží a podkroví je v zástavbě města Český Brod obvyklá (vyjma socialistického sídliště Jahodiště, kde základní urbanistická pravidla a principy výstavby města ohleduplně vůči historickému dědictví nebyly respektovány a dodrženy), a nově připuštěné zvýšení zástavby v prostoru plochy SX - Liblické předměstí o jedno nadzemní podlaží, podrobněji definované jako viditelné podlaží, aby nedošlo k převýšení zástavby, vychází ze skutečnosti, že některé starší budovy měly (mají) světlou a konstrukční výšku místností vyšší, než je tomu u současné hromadné bytové výstavby, navíc je sídliště Liblické předměstí v jistém odstupu od historicky vzniklé zástavby s ustálenou hladinou, nezpůsobí navýšením podlaží výrazně negativní vjem města a zásah do krajiny a krajinného rázu v celkovém panoramatu města, a proto bylo možno zvýšení zástavby o jedno nadzemní podlaží připustit. I u nové zástavby plochy SX se předpokládá vyrovnaná horizontální hladina zástavby bez kolísání výšek, k čemuž směřují i regulativy vyžádané k ověření situování lokální dominanty v ploše SX.

Změnou č. 3 nově stanovené regulativy byly vyvolány nedostatečně zpracovanou územní studií Liblického předměstí a plněním zadání změny č. 3 Města, vycházejícím z rozhodnutí zastupitelstva, připouštějícím zvýšení podlažnosti zástavby Liblického předměstí v ploše SX o jedno nadzemní podlaží. Doplněné texty regulativů vycházejí ze zadání změny týkající se plochy SX - Liblické předměstí, z vůle a požadavků objednatele změny č. 3 vzniklých v průběhu zpracování této změny, a ze spolupráce s městským architektem, který stanovil zejména regulativy pro plochy zeleně na konstrukci a regulativy týkající se výškového uspořádání plochy SX.

Úsilí vlastníka pozemků - stavebníka o zvyšování podlažnosti, zrcadlí se i ve snaze prosadit výškovou dominantu, může způsobit v součtu s navrhovanou zástavbou významný nárůst počtu obyvatel města, dosud nevyčíslený, a s tím související dosud nevyčíslené potřebné kapacity staveb nového základního občanského vybavení vyvolané novou bytovou zástavbou, a rozlohy pozemků či areálů pro tyto stavby. Vznik významné části města – Liblického předměstí - není promítnut do potřeb základního občanského vybavení, pracovních příležitostí, komfortu bydlení v ostatních částech města (nedostatek ploch školství, sportu a rekreace, nedostatek pracovních příležitostí, vzrůst dopravních zátěží). Proto je v regulativech možnost výstavby obecně a ještě i zvýšení podlažnosti o jedno nadzemní podlaží podmíněna dopracováním dokumentu obsahujícího dosud chybějící výpočty nárůstu počtu obyvatel a tedy i potřeb občanského vybavení a technické infrastruktury, rozdělení plochy SX na plochy stanovené pro bydlení, pro veřejná prostranství, pro plochy občanského vybavení, atd. Rovněž by měl být proveden průkaz obsahující výpočty, že zvýšení dopravních zátěží pozemních komunikací z navrhované kapacitní výstavby nezpůsobí nadlimitní či problematické situace ve stávající zástavbě města apod., což však bude možno ověřovat až po zpracování dokumentu dle regulativů, které nově územní plán změnou č. 3 stanovuje.

Regulativy změny č. 3 Územního plánu Český Brod dále připouštějí, že cca na místě bývalého sila cukrovaru, pokud bude toto místo shledáno jako kompozičně důvodné, lze připustit případnou existenci stavby přesahující i výše stanovenou zvýšenou maximální výšku zástavby, jedné lokální dominanty významné architektonické kvality, za podmínky, že bude vhodnost takové stavby ověřena veřejnou architektonickou soutěží dle pravidel České komory architektů a potvrzena odbornou porotou a dotčenými orgány jako přípustná s ohledem na panorama historického města významného v dějinách naší země. Následně se ukládá průkaz studií krajinného rázu, že navrhovaná stavba nenaruší pozitivní charakteristiky krajinného rázu (tato podmínka vychází z textu a cíle podmínky ZÚR SK č. (198) e).

(53) V kapitole F.2.14., Plocha SX - LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ, se doplňuje poslední věta o znění: „Při rozhodování o výstavbě a využití území plochy SX je nutno zajistit plnění veškerých regulativů, týkajících se plochy SX, tedy regulativů obsažených v kapitolách C.1., C.2.1., C.2.3., C.2.5., D.2.2., E.1.1., F.1., F.2.14., J.2., K.1., a K.2.“ Jedná se o důležité upozornění na skutečnost, že pro rozhodování v ploše SX – Liblické předměstí neplatí jen regulativy v kapitole F.2.14., nýbrž i další regulativy v jiných kapitolách výroku - závazné části textu územního plánu.

(54) V kapitole F.2.14. SX – BÝVALÁ CIHELNA se text celé kapitoly nahrazuje tímto textem:

„Rámcová charakteristika: plocha obsahující v současnosti čtyři objekty k bydlení v územně odloučené lokalitě od veškeré ostatní zástavby. V sousedství této plochy je prostor významně poznamenaný těžbou, obsahující stavby pro výrobu, jehož část je navržena k obnově krajiny a přírody, a současně

vedená jako variantně uvažovaná územní rezerva pro přestavbu na plochu smíšenou SX. Pokud by v této části případně namísto navrženého návratu přírody a krajiny došlo ke změně územního plánu z územní rezervy územního plánu (SX) na návrhovou plochu smíšenou SX, bylo by v této ploše SX umožněno situování výrobní sféry i drobné nerušící výrobní činnosti, zařízení obslužné sféry, s možností doplnění ubytování či bydlení pro zaměstnance, pokud by bydlení umožnily hygienické podmínky dané funkční plochy.

Určené využití (dominantní): stavby a plochy výroby, skladování a služeb, stavby a zařízení obslužné sféry včetně servisních služeb, drobná zařízení služeb výrobních i nevýrobních, drobná nerušící domácí výroba.

Právní stav existujících staveb kolaudovaných k bydlení v ploše stavu se nemění.

Přípustné využití: bydlení ve stavbách jmenovaných v určeném (dominantním) využití, maloobchod, ubytování, stravování, sociální, zdravotní, kulturní, vzdělávací (školské, školící), administrativní provozy, sportovní stavby a provozy. Veřejné prostory, nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu pro obsluhu daného území. Plochy parkově upravené a plochy zeleně přírodě blízké.

Nepřípustné využití: veškeré takové provozy, a činnosti, u nichž by produkce hluku, prachu nebo emisí překračovala hranice plochy a měla negativní vliv na existující stavby pro bydlení. Činnost, která by nadměrně zatížila území dopravou.

Regulativy prostorového uspořádání:

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména objemem a výškou zastavění max. 2 nadzemní podlaží a podkroví respektovat skutečnost, že se jedná o odloučenou zástavbu ve volné krajině; výjimka může být přiznána za předpokladu, že by se jednalo o plochu, kde došlo ke změně územního plánu z územní rezervy na návrhovou plochu SX, a stavby byly situovány v místech, kde byl terén uměle snížen těžbou, a provedené terénní úpravy (vyhloubeného zemníku) byly zachovávány. Objekty a zařízení technické infrastruktury budou řešeny jako integrovaná součást zástavby.

Změna dokončené stavby obsahující byty či změna stavby před jejím dokončením, obsahující byty, nebo novostavba obsahující byty, je přípustná za předpokladu, že minimálně první nadzemní podlaží stavby bude obsahovat pouze nebytové prostory nesouvisející s provozem bydlení (pro situování výroby, skladování, občanského vybavení a služeb).

Celková zastavěnost pozemku může být maximálně 30 %.

Podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku.

Před povolením změn dokončených staveb nebo nových objektů obsažených v prostoru vyznačeném jako územní rezerva SX, musí být zpracována a městem odsouhlasena územní studie pro území plochy SX i územní rezervy s návazností na její okolí, která bude podkladem pro řízení o změně územního plánu na návrhovou plochu SX, a toto řízení ukončeno schválením změny.“

Změny vycházejí z úprav regulativů pro smíšené plochy, předepsaných změnou č. 3, z odlišných specifik oproti jiným plochám smíšeným, a z nezbytností nápravy náležitostí textu a procesních pochybení při stanovení původních regulativů plochy SX.

F.2.16. DO: PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ VYBAVENOST, ODSTAVNÉ PLOCHY

(55) V kapitole F.2.16. se mění a nahrazuje odstavec Určené využití (dominantní) takto:

„Určené využití (dominantní): pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, jako autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, záchytná parkoviště, čerpací stanice pohonných hmot. Areály pro opravy a údržbu dopravní infrastruktury, technické dvory. Oplocení.“

Důvodem změny je možnost v této ploše umístit i technický dvůr (městský technická dvůr či dvory) pro údržbu dopravní a technické infrastruktury v návaznosti na stanovování ploch pro technické zázemí města Český Brod.

Technické dvory mohou sloužit k opravám a k údržbě dopravních staveb, staveb technické infrastruktury, včetně zázemí, skladování a likvidace odpadů, apod., tedy mohou být situovány jak v ploše DO, tak v ploše TI, nebo v plochách výroby. Jedná se zejména o areály sloužící pro zajištění chodu města, jeho dopravních a technických staveb a veřejné zeleně i občanského vybavení.

F.2.18. TI: PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

(56) Text kapitoly F.2.18. se s ohledem na větší množství změn textu a jeho doplňků mění tímto textem:

„Rámcová charakteristika: plochy plošných staveb a areálů technické infrastruktury.

Určené využití (dominantní): zařízení technického vybavení území místního nebo nadmístního významu, tj. zařízení pro zajištění rozvodu vody a odkanalizování (například úpravna vody, vodojem, čistírna odpadních vod, retenční a usazovací nádrže pro regulaci a čištění dešťových vod), zařízení výroby a distribuce energetických medií (například regulační stanice, rozvodny a transformovny, malé vodní elektrárny, fotovoltaické elektrárny), telekomunikační zařízení, zařízení a stavby pro nakládání s odpady a další plochy technické infrastruktury, které nelze zahrnout do jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Areály pro opravu a údržbu technické infrastruktury, technické dvory. Oplocení.

Přípustné využití: vedlejší drobná výrobní, servisní a skladovací činnost spojená s určeným využitím. Služební a pohotovostní prostory (i byty), administrativa. Nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu, to vše pro obsluhu daného území. Drobné plochy parkově upravené a plochy zeleně.

Nepřípustné využití: veškeré plochy, stavby a zařízení, které nejsou jmenovány v určeném nebo přípustném využití. Větrné elektrárny.

Regulativy prostorového uspořádání:

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby pokud možno respektovat měřítko a kontext okolí. V případě potřeby takového objemu a výšky stavby, který by měl dopad na panorama města, lze stavbu umístit jen za předpokladu, že stavba je nezbytná pro funkci města a není možno ji technicky řešit jiným, k panoramatu města citlivým způsobem nebo lokalizovat v jiné méně exponované poloze.

Městská ČOV bude navržena o kapacitě a rozloze pozemku pro výsledný výhledový stav počtu obyvatel území Českého Brodu i okolních sídel, které je možné a vhodné na ČOV napojit.

Na pozemku č. parc. 2021/5, k. ú. Český Brod, se připouští v ploše DO situovat podzemní retenční nádrž pro zachycení a zpomalení odtoku dešťových vod.“

Jedná se o změny vyvolané požadavky zadání změny č. 3 týkajícími se zejména změny koncepce odkanalizování, problematiky ČOV a městského technického dvora (dvorů). Technické dvory mohou sloužit k opravám a k údržbě dopravních staveb, staveb technické infrastruktury, včetně zázemí, skladování a likvidace odpadů, apod., tedy mohou být situovány jak v ploše DO, tak v ploše TI, nebo v plochách výroby.

F.2.19. VP: PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSL

(57) V kapitole F.2.19. se v posledních dvou odstavcích mění regulativy prostorového uspořádání a nahrazují jedinou větou takto: „Celková maximální zastavěnost může být 50 % z plochy pozemku (areálu), a minimální podíl zeleně 15 % pozemku (areálu), to vše za předpokladu, že střecha novostavby nad 300 m² půdorysné plochy nebo změny stavby, která přesáhne 300 m² půdorysné plochy bude na svém povrchu pokryta úrodnou půdou nebo pěstebním substrátem, a vybavena, aby umožnila trvalou existenci porostů vegetace (tzv. zelená střecha).

Areály budou při změně staveb nebo při situování novostaveb vybaveny tak, aby byl zregulován nárazový odtok srážkových vod ze střech a zpevněných ploch celého areálu (například dešťovými zdržemi).“

Jedná se o plnění zadání změny č. 3 týkající se úprav regulativů plochy VP, a plnění regulativů ZÚR SK.

F.2.26. ZK: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZELEŇ PŘÍRODNÍ VYSOKÁ KRAJINNÁ

(58) V kapitole F.2.26. se v odstavci Přípustné využití vkládá (doplňuje) regulativ tohoto znění: „Přípustné je ojedinělé a vůči výměře celé plochy nevýznamné situování venkovních prvků podporujících krátkodobý oddech, rekreaci či neorganizované sportovní aktivity v přírodě (například situování lavičky, přístřešku proti dešti, drobného mobiliáře pro hry a venkovní tělocvik).“

Jedná se o plnění zadání změny č. 3.

F.2.27. ZN: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZELEŇ PŘÍRODNÍ NÍŽKÁ, LOUKY

(59) V kapitole F.2.27. se v odstavci Přípustné využití vkládá (doplňuje) regulativ tohoto znění: „Přípustné je ojedinělé a vůči výměře celé plochy nevýznamné situování venkovních prvků podporujících krátkodobý oddych, rekreaci či neorganizované sportovní aktivity v přírodě (například situování lavičky, přístřešku proti dešti, drobného mobiliáře pro hry a venkovní tělocvik).“

Jedná se o plnění zadání změny č. 3.

F.2.29. NV: PLOCHY BEZ STANOVENÉHO VYUŽITÍ (PLOCHA NEOBARVENA)

(60) Kapitola F.2.29. se včetně názvu zrušuje celá bez náhrady.

Jedná se o plnění zadání změny č. 3. Stanovuje se využití plochy, jejíž využití bylo zrušeno soudem.

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

(61) Tabulka veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření se aktualizuje takto:

V řádku DS-04 se název VPSO mění na: „Rozšíření komunikace mezi sídlem Štolmíř a ulicí Zborovská“.

V řádku DS-09 se název VPSO mění na: „Rozšíření a prodloužení komunikace Cukrovarské – Průmyslové“.

Řádek DS 10 zní: „Prodloužení bezejmenné ulice dle Územní studie Kounická“.

V řádku DS-11 se název VPSO upřesňuje na: Komunikační systém lokality Kounická dle Územní studie Kounická“.

V řádku DS-12 se doplňuje „doplnění komunikačního systému mezi nimi dle Územní studie Kounická“.

Řádek DS-16 nově zní: „Rozšíření ulice Na Vanderkách a prodloužení komunikace podél tratí“.

Řádek DS-17 nově zní: „Komunikační systém dle Územní studie Český Brod – západ (část sever)“.

Řádek DS-18 nově zní: „Úpravy III/1131 (ulice Žižkova) při vjezdu do Českého Brodu“.

Řádek DS-19 nově zní: „Komunikační systém dle Územní studie Český Brod – západ (část jih)“.

Řádek DS-20 nově zní: „Komunikační systém dle Územní studie Jahodiště“.

Řádek DS-31 nově zní: „Komunikace pro pěší dle Územní studie Kounická“.

Řádek DS-34 nově zní: „Pěší trasa podél železniční tratí (přednádražní prostor – ulice Žitomířská – směr Rostoklaty)“.

Řádek DS-35 nově zní: „ Podchod pod tratí – propojení lokalit Český Brod – západ a Kounická“.

Řádek DS-36 nově zní: „Pěší cesta v lokalitě Český Brod – západ“.

V řádku DS-38 se název VPSO mění na „Doplnění trasy pěší polní cesty Štolmíř“.

Řádek DS-44 nově zní: „Komunikace pro pěší dle Územní studie Jahodiště“.

Řádek DS-45 zní: „Pěší propojení k sídlišti Jahodiště“.

V řádku DO-06 se název mění na „Plocha pro odstav vozidel / parkování při vjezdu do Českého Brodu od jihozápadu“.

V řádku DO-07 se název VPSO mění na „Alternativní otočka navrhované městské linky autobusu“.

V řádku TI-03 se název VPSO mění na „Plocha pro situování technického dvora města“

Za tento řádek se vkládá nový řádek se zněním: „TI-04 / N / Plocha pro rozšíření centrální městské čistírny odpadních vod (ČOV)“.

V řádku TI-15 se doplňují slova „lokality Kounická“.

V řádku TI-18 se doplňují slova „Kouřimské předměstí“.

Vkládá se nový řádek TI-22 Stavební úpravy odkanalizování v ulici Sportovní a Krále Zikmunda.

Vkládá se nový řádek TI-23 !Retenční nádrž pro zachycení vod z Východního obchvatu Český Brod“.

Jedná se o úpravy vzniklé v důsledku plnění zadání Změny č. 3 Územního plánu Český Brod, u stavby TI-22 se jedná o stavební úpravy existující přečerpávací stanice a odlehčovací komory č. 10 na pozemcích, které nejsou ve vlastnictví Města Český Brod, a jsou nezbytné pro zajištění větší čistoty Kounického potoka, vloženo rovněž dle Zadání změny č. 3 Územního plánu Český Brod.

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ DLE § 50 ODS. 7 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Texty kapitol se nemění.

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ**J.1. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVŘENÍ**

(62) V kapitole J.1. se poslední odstavec mění a doplňuje takto: „Mezi plochy územních rezerv náleží plochy v Kounickém předměstí, plochy u hřbitova v Českém Brodu, plochy v Liblicích, plochy výroby severovýchodně města (rezerva po vyčerpání stávajících návrhových ploch včetně ploch přestavby), plocha SX – bývalá cihelna, obchvat Štolmíře, tzv. Malechovská spojka.“

Jedná se o úpravy vzniklé v důsledku plnění zadání změny č. 3 a o nápravu - opomenutí uvedení konkrétní plochy územní rezervy v textu.

J.2. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, V NICHŽ JE PRO ROZHODOVÁNÍ PODMÍNKOU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, A (PŘÍPADNĚ) DOHODOU O PARCELACI

(63) Text kapitoly J.2. se zrušuje a nahrazuje tímto textem:

„Plochy a koridory, v nichž je pro rozhodování podmínkou pořízení územní studie, a (případně) dohodou o parcelaci, se nestanovují. Plochou, kde je pro rozhodování podmínkou dohoda o parcelaci, zůstává plocha v hranicích územní studie Kounické předměstí.

Územní studie Liblické předměstí bude pro rozhodování v ploše SX doplněna o rozčlenění plochy SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ na jednotlivé konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití, zejména o plochy pro školská a sportovní zařízení, o plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně. Minimální kapacity a rozsah ploch občanského vybavení – veřejné infrastruktury, zejména areálů pro mateřské a základní školství a sport budou vypočteny podle urbanistických ukazatelů z navržených počtů bytů a obyvatel Liblického předměstí (východní části Českého Brodu a Liblic). Areály občanského vybavení budou umístěny v ploše SX, v případě základního školství a sportu je možno připustit jejich situování případně rovněž v jejím blízkém okolí za předpokladu, že jejich realizace bude reálná s ohledem na vlastnictví ploch souběžně s bytovou výstavbou. Rozhodnutím zastupitelstva města, konstatujícím úplné splnění všech podmínek stanovených územním plánem pro plochu SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ, se podmiňuje vydávání rozhodnutí stavebního úřadu v předmětné ploše SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ.“

Důvodem vypuštění či změn textu je, že územní studie (včetně územně dopravních studií) již byly pořízeny a převážně splnily účel - jsou podkladem obsahujícím podrobnější funkční i prostorové uspořádání řešeného území a podkladem navrhujícím změny územního plánu č. 3 v případech, kde podrobné řešení potřebu těchto změn přináší.

Územní studie včetně jejich zadání budou sloužit jako územně plánovací podklad pro řízení rozvoje území, vyjma Územní studie Liblické předměstí, která nestanovila v souladu se zadáním dle požadavku na funkční regulaci rozčlenění plochy SX na jednotlivé konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití, a kapacity a rozsah ploch občanského vybavení – veřejné infrastruktury dle navrženého počtu bytů a nových obyvatel, jejichž nárůst navíc regulativy stanovené změnou č. 3 (zvýšením podlažnosti) změna č. 3 připouští.

Splněním výše uvedeného závazného regulativu v této kapitole závazného textu územního plánu, a jeho přijetím na úrovni zastupitelstva města, a zapracováním do Územního plánu Český Brod, se podmiňuje vydávání rozhodnutí stavebního úřadu v předmětné ploše SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ.“

Tento původní požadavek kapitoly J.2. zůstává v platnosti.

Jedná se o úpravy a změny textů provedené v důsledku toho, že územní studie byly pořízeny, a o úpravy provedené v důsledku plnění zadání změny č. 3, týkající se plochy SX – LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ. Územní studie Liblického předměstí musí být doplněna a upravena, protože změna č. 3 územního plánu stanovuje možnost zvýšení hladiny zástavby o jedno nadzemní podlaží, a tedy i zvýšení potřebných kapacit a výměr areálů pro zajištění nezbytného základní občanského vybavení, a územní studii Liblického předměstí je nutno dát do souladu s územním plánem po změně č. 3.

K.1. ETAPIZACE

a

K.2. PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE

(64) V kapitole K.1. se doplňuje název na výsledné znění „POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ, ETAPIZACE“.

(65) Výsledky pořízených územních studií i změna územního plánu č. 3, obsahující změnu regulativů v ploše SX – Liblické předměstí, navyšují předpokládaný počet obyvatel v přestavbových i zastavitelných plochách, což zvyšuje nároky na investice do veřejné infrastruktury a zvýšení jejich kapacit; to se promítá i do kapitol K.1. Pořadí změn v území, etapizace, a K.2. Podmiňující investice. Proto se text těchto kapitol s ohledem na aktualizaci a větší množství změn zrušuje a nahrazuje tímto textem:

Kapitola K.1:

„Další vývoj a rozvoj města bude ovlivněn jednak investiční schopností města, jednak investičními schopnostmi (možnostmi) a zájmem fyzických a právnických osob.

Současná situace ve městě Český Brod je charakteristická jednak a zejména problematikou nákladní, ale i osobní automobilové dopravy, která z nedostatku jiných spojení (tras) projíždí středem města. Dílčí dopravní úpravy a nařízení regulující těžkou nákladní dopravu nejsou pro město plně uspokojivým řešením, byť došlo v minulých letech i k řadě příznivých zásahů do stávajícího komunikačního systému. Východní obchvat Českého Brodu je třeba připravovat projekčně a majetkově. Je pro Český Brod jednou z priorit, neboť nárůst obyvatel předpokládaný územním plánem vyvolá nárůst zátěží systému pozemních komunikací ve městě, a v součtu se stávajícími zátěžemi včetně tranzitní dopravy způsobí ve výsledném stavu vznik prostředí negativně ovlivňujícího zejména kvalitní životní prostředí obyvatel a uživatelů středu města a prostorů při hlavních komunikacích procházejících městem. Výše uvedené očekávané jevy nejsou zásadní pro konkrétní stanovení pořadí změn v území či etapizaci staveb, jsou však uvedeny, protože by v určitém období podmiňovaly stav, a tedy i pořadí změn, mohly vyvolat.

Z oboru technického vybavení je třeba v pořadí změn v území preferovat a uvést intenzifikaci a rozšíření kapacity městské čistírny odpadních vod na výslednou kapacitu ke 20 000 EO, a rovněž připravit město na nárůst potřeby pitné vody.

Dalším problémem, který ovlivní pořadí změn ve funkčním využití území města, je naplněná kapacita školských zařízení, kumulace základních škol v západní části města, a relativně malá nabídka různorodých pracovních příležitostí, za kterými je nutno odjíždět. Výstavba mateřské a základní školy (škol) ve východním prostoru města je druhou prioritou výstavby, a realizace podmiňuje zejména možnost rozšiřování bytové výstavby. Tato výstavba je současně v zájmu okolních spádových obcí, které toto občanské vybavení nemají, nebo počet obyvatel nedává předpoklad pro naplnění a realizaci takového zařízení v místě (oddělení MŠ, nižší nebo vyšší ročníky ZŠ či devítitřídní úplná ZŠ). Situaci v základním občanském vybavení bude řešit město ve spolupráci se spádovými obcemi a s investory nové výstavby, kteří výstavbou navýšení potřebných kapacit vyvolají. Nová bytová výstavba je podmíněna existencí dostatečné kapacity mateřského i základního školství.

Z oboru technického vybavení řešeného území je třeba mimo výše uvedené jmenovat zejména nezbytnost realizace staveb zásobování vodou (zejména ke zlepšení parametrů) a odkanalizování, včetně rekonstrukcí stávajících staveb, realizace staveb pro nakládání s dešťovými vodami, a rozvod středotlakého plynu, včetně plynofikace sídla Štolmíř. Toto jsou priority, které je nutno naplňovat projekčně i realizačně k celkovému zlepšení situace ve městě, nejsou však zcela striktně svazující či podmiňující pro postupné dostavby proluk či naplňování parcelace menších lokalit rodinných domů, a

neobytných nebo rekreačních ploch města, pokud by se nejednalo o významnou investici, vyžadující významně vyšší výkony technické infrastruktury (výstavba v Liblickém předměstí). Volné kapacity technického vybavení budou závislé i na tom, jak budou zatěžovány případným připojením okolních spádových obcí, které je budou čerpat.

Z městských investic se tedy jeví nezbytné postupné investice do veřejné infrastruktury, zejména technické infrastruktury a základního občanského vybavení, a spolupráce s krajem na projekční i majetkové přípravě dopravních staveb, zejména východního obchvatu města, tj. investic, které významnou měrou přispějí ke zlepšení životního prostředí a dopravní situace ve městě Český Brod a umožní další bytovou výstavbu dle územního plánu. Neméně potřebnou se jeví investice do uvolnění a vybudování přírodního koridoru podél řeky Šembery včetně pěší a cyklistické cesty; v návaznosti na to by bylo třeba připravovat založení a vybudování sousedícího městského parku, v prvé řadě alespoň především výkupem pozemků do vlastnictví města.

Městskou investicí zcela nebo částečně bude revitalizace parteru a dovybavení sídliště Jahodiště, současný stav je již delší dobu nevyhovující (včetně zajištění dopravy v klidu).

Z hlediska soukromých investic je možno očekávat zájem o výstavbu rodinných a bytových domů, časově i množstevně svázaný s ekonomickou situací státu a populace.

V etapizaci výstavby staveb s byty by bylo žádoucí preferovat a nejprve provést doplnění volných pozemků v zastavěném území a přestavbou modernizovat a intenzifikovat zastavěné území, případně doplnit zástavbu rozestavěných lokalit s existující parcelací na okrajích sídel do ucelených plynulých nevyčnávajících tvarů, toto pořadí je však nereálné regulovat.

V současnosti je tedy třeba s ohledem na výše uvedené priority v pořadí změn a na možnou nebo vhodnou etapizaci spatřovat možný rozvoj města zejména formou lokální drobné výstavby v zastavěném stabilizovaném území (přestavby), která nahradí méně kvalitní stávající zástavbu a využití, případně naplňovat parcelaci pro rodinné domy v zastavitelných plochách. Tato dílčí přestavba či dostavba je přípustná, dokud budou k dispozici dostatečné kapacity technické infrastruktury.

Následně lze očekávat výstavbu východně od ulice Jana Kouly v Liblickém předměstí (plocha SX), kde je předepsáno doplnění územní studie pro stanovení vhodné regulace zástavby. Prostor Liblického předměstí je polohou, velikostí a důležitostí nejvýznamnějším rozvojovým prostorem města pro hromadné bydlení a smíšené využití včetně občanského vybavení a pracovních příležitostí, který bude postupně naplňován řadu let či desetiletí s tím, že jeho naplňování by mělo probíhat dle předem stanovené kompletní regulace směrem ze západu na východ, s výjimkou nových školských staveb, bez jejichž časově předřazené realizace nelze rozšiřovat obytnou funkci města. Kolaudace školských staveb vyvolaných novou zástavbou v ploše SX musí předcházet kolaudaci prvních staveb s byty v prostoru Liblického předměstí.

V prostoru Liblického předměstí na území bývalého cukrovaru jsou sice vedeny některé velké pozemky jako orná půda (například pozemek 688 a 689, k. ú. Liblice u Českého Brodu), ale je to pouze legislativní stav, neboť se zde již delší dobu zemědělská půda nevyskytuje, a tak ke skutečným záborům ZPF nedojde.

Další rozvoj města je možno uvažovat v postupném naplňování větších lokalit určených zejména pro výstavbu rodinných domů, a to nejlépe nejdříve takových, jejichž výstavba již byla zahájena (Český Brod – západ, částečně i Kounická, tj. v několika málo případech tam, kde parcelace je celkem jednoznačná či určená územními studiemi). Tato výstavba sice vyžaduje zábory ZPF, ale je odůvodněna ucelením tvaru sídla Český Brod.

Z pohledu výše uvedených skutečností není nezbytné stanovovat pořadí jednotlivých změn v území, respektive etapizaci dalšího vývoje města vztaženou časově ke konkrétním stavbám nebo konkrétním lokalitám. V časové posloupnosti lze do výhledu po roce 2022 předpokládat nejprve zejména rozsahem nepřilíh podstatnou přestavbu, dostavbu a novou výstavbu zejména v zastavěných územích a dostavbu drobných lokalit rodinných domů v zastavitelných plochách včetně jejich dovybavení místní technickou infrastrukturou, za předpokladu investic do městské veřejné infrastruktury (technické infrastruktury pro zásobení vodou, zkapacitnění ČOV a občanského vybavení) i postupnou výstavbu větších lokalit pro bydlení (Liblického předměstí), či naplňování některých dalších ploch umožňujících stavby s byty, při této výstavbě by měla být založena alespoň část městského parku jižně od výstavby Liblického předměstí. Rovněž by měla být připravována realizace obchvatu města, významná pro snížení zátěží

uvnitř města, které vzrostou současně s naplněním větších ploch pro bydlení. Výsledné naplnění rozsáhlejších nových obytných a smíšených obytných ploch by bylo žádoucí časově vázat na realizaci východního obchvatu města, tj. na uvolnění vnitroměstských komunikací částečným přesunem dopravních pohybů na obchvat a jejich uvolněním pro nárůst dopravních zátěží produkovaný a očekávaný novou výstavbou.

Realizace sportovních a rekreačních ploch (například městského parku jižně od plochy SX – Liblické předměstí) bude pravděpodobně i přes jejich potřebu investicí vzdálenější. Pozornost by měla být věnována i areálu nemocnice a službám pro seniory.“

Kapitola K.2.:

„Pro další rozvoj města Českého Brodu a kvalitu života v něm je podmiňující investicí vybudování komunikačního systému, zejména obchvatu – stavby pro možnost zklidnění středu města, a vymístění některých zejména výrobních provozoven pro větší komfort a rozvoj bydlení v zastavěných obytných a smíšených obytných plochách.

Pro kvalitu života v řešeném území a zajištění souladu užívání území města Český Brod i okolních sídel Štolmíř, Liblice s hygienickými normami je podmiňující investicí realizace staveb či opatření proti nadměrnému hluku ze železniční dopravy.

Pro kvalitu života v řešeném území je podmiňující investicí rozvoj ploch pro celoroční kondiční sport a krátkodobou denní rekreaci veřejnosti.

Výše uvedené podmiňující investice nejsou takovými, které by vyloučily či konkrétně zásadně časově podmínily rozvoj dalších funkcí.

Pro jakoukoliv výstavbu je realizačně z hlediska času zásadně podmiňující zajištění dostatečného množství pitné vody a zkapacitnění centrální městské čistírny odpadních vod (ČOV).

Pro jakoukoliv výstavbu v plochách stanovených k přestavbě a výstavbě je podmiňující investicí vybudování dopravní a technické infrastruktury a založení veřejných prostranství včetně sídelní zeleně v těchto plochách. V některých případech vybudování přeložek nadřazených sítí (VTL, STL apod.).

Pro další realizaci nových ploch bydlení v obytných a smíšených obytných územích a bydlení v izolovaných rodinných domech je podmiňující investicí vybudování mateřských škol a nové základní školy (základních škol).

Pro realizaci výjimečně rozsáhlého a kapacitního Liblického předměstí, kde se předpokládá převažující funkce hromadného bydlení a podíl administrativy a služeb, je podmiňující investicí základní vybavení, zejména mateřské a základní školství včetně plochy pro sport, a rovněž realizace opatření proti hluku ze železniční dopravy. Nová výstavba Liblického předměstí je podmíněna souběžnou výstavbou mateřské školy a základní školy s dostatečnou kapacitou míst pokrývající nárůst této potřeby, vzniklý z veškeré obytné a smíšené obytné výstavby tohoto předměstí, případně ve spolupráci s městem řešící i nárůst potřeby z jiných rozvojových částí města, protože v této východní části města školství chybí či je nedostatečně pokryto, a docházková vzdálenost z Liblic nebo Liblického předměstí do základních škol kumulovaných v západní části města je nadměrná a vede přes frekventované dopravní stavby.

Pro realizaci nové zástavby sídla Štolmíře je podmiňující investicí (nikoliv však výstavbu vylučující) zejména vybavení Štolmíře technickou infrastrukturou a základním občanským vybavením pro možnost rozvoje obytných ploch.

Pro realizaci nových zastavitelných ploch takových funkcí, kde jsou stanoveny hygienické hlukové limity (například plochy BI, SM) je podmiňující investicí ochrana před hlukem tak, aby hluk nepřekročil maximální přípustné hladiny hluku stanovené příslušným platným předpisem.“

Úpravy textu kapitol reagují na změny, zejména na reálnost možného brzkého zahájení výstavby v ploše SX – Liblické předměstí.

L. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PD JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Text kapitoly se nemění.

M. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

(66) V kapitole M. se mění údaje o počtu stránek textové části výroku: „Textová část výroku územního plánu obsahuje 50 stránek textu (textová část str. 9 až 58) a 11 výkresů (grafická část).“

N. PŘECHODNÁ USTANOVENÍ

(67) Vkládá se nová kapitola „N. PŘECHODNÁ USTANOVENÍ“ s tímto textem: „Správní řízení, která nebyla pravomocně ukončena přede dnem nabytí účinnosti veřejné vyhlášky o vydání Změny č. 3 Územního plánu Český Brod formou Opatření obecné povahy, vedená k dokumentacím zpracovaným v souladu s Územním plánem Český Brod ve znění po Změně č. 2, dokončí stavební úřad podle dosavadních právních předpisů, tj. dle Územního plánu Český Brod, ve znění po Změně č. 2.“

**2. ÚZEMNÍ PLÁN –
ZMĚNY VÝKRESŮ ZÁVAZNÉ ČÁSTI, NAVRŽENÉ ZMĚNOU Č. 3**

Přiloženy jsou samostatné výkresy náležící k Textu - výrokové části Územního plánu Český Brod, tj. výkresy úplného znění Územního plánu Český Brod po provedení změny dle rozsudku Krajského soudu v Praze č.j. 50 A 26/2017-47 ze dne 02.03.2018 (zrušení části opatření obecné povahy, týkající se plochy TI-04) a po provedení změny č. 1 a změny č. 2, převedené do odstínů šedé, s barevným vyznačením prvků a textů (změn), které se Změnou č. 3 na těchto výkresech mění. Barevně jsou vyznačeny celé plochy či jevy, kterých se změna týká, nikoliv jejich drobné části.

Ve smyslu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. čl. I., (4), byl výkres 2.4.1. označen číslem 2.4. koncepce veřejné infrastruktury – doprava, 1:5000, a doplněn o pěší a cyklistické trasy, a výkres koncepce veřejné infrastruktury – doprava, schéma vedení pěších a cyklistických tras, 1:5000 přesunut s číslem 4.6. do grafické části odůvodnění.

3. ÚZEMNÍ PLÁN – ZMĚNY TEXTU ODŮVODNĚNÍ, NAVRŽENÉ ZMĚNOU Č. 3

Do Odůvodnění Územního plánu Český Brod – navrženého úplného znění po vydání Změny č. 3, bude v případě kladného projednání Změny č. 3 na konci vložena kapitola R – ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESKÝ BROD, obsahující Odůvodnění Změny č. 3 ve smyslu náležitostí předepsaných § 55a odst. (2) stavebního zákona a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, tj. včetně důvodů pořízení Změny č. 3, včetně odůvodnění, proč byla ta která změna ze souboru změn pod pořadovým číslem 3 provedena, a včetně údajů a informací k procesu projednávání předmětné změny, získaných v průběhu projednávání Změny č. 3 Územního plánu Český Brod. Návrh základní části kapitoly R – ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESKÝ BROD následuje:

DŮVODY POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČESKÝ BROD

Změna č. 3 je oproti předchozím změnám Územního plánu Český Brod souborem většího počtu změn v textové i výkresové části Územního plánu Český Brod. Zastupitelstvo Města Český Brod odsouhlasilo v několika usneseních návrhy na změny územního plánu a následně z těchto změn vzniklo Zadání, které požadavky všech změn soustředilo do souboru změn projednávaných najednou zkráceným postupem pod pořadovým číslem 3 (Změna č.3).

Důvodem k pořízení těchto změn územního plánu byla jednak potřeba jeho aktualizace s ohledem na změny, které se v území odehrály a na ztrátu aktuálnosti některých podkladových materiálů, jednak potřeba úprav regulativů vyvolaná výsledky užívání územního plánu v praxi, dále potřeba několika oprav, a mj. i potřeba zpracování změn dle výsledků pořízených podrobnějších územně plánovacích podkladů - územních studií. V dalších případech bylo vyhověno vedením města Český Brod požadavkům investorů na změnu některých závazných regulativů.

Nejprve je třeba zmínit aktualizace, které byly provedeny jako součástí této změny. Byl vyměněn původní mapový podklad všech výkresů územního plánu - podkladová mapa katastru nemovitostí ČÚZK byla z původní rastrové změněna na vektorovou, neboť mapa katastru nemovitostí byla od doby vzniku územního plánu digitalizována, navíc doznala množství změn. Mapový podklad byl tedy současně se změnami aktualizován na stav zanesený v katastru nemovitostí k datu 01. 01. 2022, a současně musely být k tomuto podkladu upraveny všechny hranice ploch s rozdílným způsobem využití i další prvky obsažené ve všech výkresech územního plánu.

Rovněž byla provedena aktualizace hranic zastavěného území, a to dle zjištěného stavu k datu 01. 01.2022. Dle požadavku Města Český Brod byla v příslušných výkresech hranice zastavěného území aktualizována, a současně ponechána i hranice původní, tj. v rozsahu k datu 01. 06. 2016.

Jednalo se o nezbytné aktualizace zastaralého stavu. Součástí těchto aktualizací nebyla kompletní aktualizace, která by aktualizovala veškeré jevy dle aktuálních územně analytických a dalších podkladů, tedy komplexně inovovala celý územní plán (například historicky a společensky významné stavby, stavby památkově chráněné, demografii, kapacity občanského vybavení, zejména školství, stavby technické infrastruktury, to vše ve správním území Českého Brodu a jeho spádovém okolí).

Schválený Územní plán Český Brod obsahoval v závazné textové i výkresové části jednak zadání Regulačního plánu městské památkové zóny a jejího okolí (na pořízení tohoto regulačního plánu Město Český Brod rezignovalo změnou č. 2 Územního plánu Český Brod), a jednak obsahoval zadání územních studií, které měly podrobněji prověřit přestavbové a zastavitelné lokality územního plánu a jeho dopravní řešení, a to zadání studie Aktualizace a rozšíření urbanistické (územní) studie Kounická (Kounické předměstí), Územní studie Český Brod – západ, Územní studie Jahodiště, Územní studie Liblické předměstí, Územní – dopravní studie obchvatu Českého Brodu, a Územní – dopravní studie I/12 a okolí. Tyto územní studie byly pořízeny, pořizovatelem projednány v rozsahu, který objednatel stanovil, a nyní v souladu se Zadáním změny č. 3 byl dle těchto studií (s výjimkou Územní studie Liblického předměstí, která k tomu není obsahem způsobilá a požadavky zadání nesplnila) v souladu s jedním z úkolů těchto studií aktualizován územní plán v textové i ve výkresové části tam, kde došlo na podkladě studií k potřebě územní plán změnit, upřesnit. Zadání studií byla z textu územního plánu změnou územního plánu č. 3 odstraněna, avšak každé zadání územní studie zůstává v platnosti a současně se studií pomocným dokumentem při řízení rozvoje území.

Změna č. 3 Územního plánu Českého Brodu obsahuje velmi významné regulativy nezbytné pro další přípravu rozvoje Liblického předměstí, připravené ve spolupráci určeného zastupitele, a dalších oprávněných zástupců Města Český Brod a městského architekta. Regulativy pro plochu SX – Liblické předměstí vznikly, neboť územní studie Liblického předměstí nesplnila očekávaný obsah a účel, a nebyla pro další územně plánovací procesy použitelná.

Územní plán Český Brod je změnou č. 3 aktualizován též v části, obsahující záplavová území řeky Šembery včetně území aktivní inundace (aktivní zóny záplavového území – AZZÚ). Záplavové území Šembery v území řešeném územním plánem nebylo dosud vodohospodářským rozhodnutím Krajského úřadu Středočeského kraje stanoveno. V tom případě byl pro tvorbu regulativů územního plánu v souladu s § 66 odst. 5 vodního zákona a dle požadavku vodohospodářského orgánu použit při tvorbě územního plánu tehdy dostupný aktuální podklad Studie Šembery z roku 2013, zpracovaný v rámci realizace projektu Mapy povodňových rizik (hranice záplav Q_5 , Q_{20} a Q_{100} a AZZÚ). Pro využití zaplavovaných území a území v AZZÚ byly stanoveny regulativy, uvedené v kapitole F.1. Územního plánu Český Brod.

Povodí Labe, státní podnik, potvrdil v březnu 2020, že záplavové území Šembery v Českém Brodě stále ještě nebylo vodoprávním úřadem stanoveno, a že nejnovějším podkladem pro záplavové území Šembery v Českém Brodě jsou podklady z projektu Map povodňových rizik II, zpracované v roce 2020. Pro zpracování aktualizace Územního plánu Český Brod bylo doporučeno použít podklady z Map rizik II, a to především Mapy ohrožení, které jsou rozhodujícím podkladem pro limit využití území 4.1.121 POVODŇOVÉ RIZIKO (omezuje výstavbu a aktivity v oblastech s nepřijatelným ohrožením). Aktivní zóna zahrnuje celou oblast vysokého ohrožení a část středního ohrožení. Bylo sděleno, že jestliže návrh zástavby bude splňovat limit Povodňové riziko (neumístování zástavby ve vysokém a středním ohrožení), bude splňovat i požadavky na aktivní zónu záplavového území (informace sdělil a digitální podklady poskytl 03 - 04/2020 Ing. Jiří Kladivo, Povodí Labe, státní podnik, tel. +420 495 088 672, e-mail: kladivoj@pla.cz. Dne 11. 01. 2022 poskytlo Povodí Labe, státní podnik, Ph.D. Ing. Marie Fejfarová, e-mail fejfarovam@pla.cz, kompletní platná data včetně AZZÚ, se zprávou, že data jsou k vodnímu toku Šembera, ř.km 2,745 – 17,028, a že rozsah záplavového území a vymezení aktivní zóny bylo předloženo ke stanovení 09. 09. 2021 na Krajský úřad Středočeského kraje, a je v procesu.

Oproti hranicím (liniím) rozlivů Q_5 , Q_{20} a Q_{100} , které byly v rámci změny č. 3 dle dokumentu z roku 2020 aktualizovány, byl přidán do územního plánu navíc nově rozliv při Q_{500} , a jev hranice oblasti povodňového rizika o vysokém a středním ohrožení. Po srovnání staršího a aktuálního mapového materiálu vztahujícího se k uvedené problematice záplav a z toho pramenících rizik lze konstatovat, že rozlivy Q_5 , Q_{20} , Q_{100} a AZZÚ z podkladů dostupných k roku 2013 až 2014, použité v Územním plánu Český Brod (Mapy povodňových rizik I) a mapy 2020 (Mapy povodňových rizik II) se významněji neliší. Vzhledem k tomu, že k dispozici byly podklady jen na část vodního toku, jsou jevy týkající se záplav aktualizovány od ř.km 17.028 směrem na východ po toku řeky.

Změnou je třeba zajistit další rezervy pro zkapacitnění městské ČOV (v současnosti 09/2022 intenzifikované na 13 300 EO), aby mohly být naplněny v budoucnu veškeré navržené plochy přestavby i zastavitelná území. Zejména plochy přestavby, z nichž nejvýznamnější je Liblické předměstí, vyvolaly tuto potřebu, neboť záměrem přesunout část potřeb základního školství z tohoto předměstí na pozemky SOU v Liblicích a připuštěním zvýšení počtu nadzemních podlaží zástavby tohoto předměstí budou zřejmě nezanedbatelně navýšeny původně předpokládané počty obyvatel. Změna č. 3 tedy řeší dle požadavku Zadání změny č. 3 potřebné rozšíření ČOV směrem východním, a z toho důvodu i posun přeložky II/272 (východního obchvatu) směrem východním, a současně reguluje snahy investora území Liblického předměstí, aby nevzniklo z hlediska územního plánování nevyvážené a veřejnou infrastrukturou, zejména základním občanským vybavením nevybavené sídliště, výškově necitlivé z hlediska panoramatu města.

S ohledem na možné výhledové počty obyvatel po zastavění výše jmenovaných ploch až cca na dvojnásobek současného počtu obyvatel města, a současně v souvislosti s plánovaným vznikem první části vysokorychlostní trati a relativně blízkého terminálu, se jeví přeložka II/272 a uvolnění města Český Brod od části pohybů automobilové dopravy rovněž jako nezbytné, trasa přeložky / východního obchvatu je tedy potvrzena, jen z důvodu možného budoucího rozšíření ČOV posunuta směrem východním.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod je významná rovněž s ohledem na to, že je nezbytné změnit koncepci likvidace splaškových vod z jednotného systému na oddílný, a současně s tím otevřít cestu pro zajištění čistoty povrchových toků, ale zejména pro hospodaření s dešťovými vodami. V prvních fázích se předpokládají k tomuto úkolu kroky současně s opravami závad na systému jednotné kanalizace.

Úvahy o možnosti situovat do prostoru biocentra a z hlediska přírody a krajiny významného prostoru rozlehlou kořenovou čistírnu odpadních vod pro celé území severně od dráhy (stávající Kounické předměstí s plochami přestavby a nové zastavitelné plochy) byly touto změnou č. 3 v souladu s úkolem zadání posouzeny z řady důvodů jako nežádoucí, proto změna u Stolmíře na novou další ČOV nebyla provedena.

Změna Územního plánu Český Brod vedená pod pořadovým číslem č. 3 je sice nazvána, jako by se jednalo o jednu změnu, jedná se však o soubor změn platného Územního plánu Český Brod v jeho znění po změně č. 2. Tento

soubor změn byl sestaven z podnětů schválených několika usneseními zastupitelstvem města Český Brod, nazván Zadání souboru změn územního plánu pod pořadovým číslem 3, a byl vydán jako podklad pro zhotovitele změny. Protože textace schválených podnětů byla v některých případech nejednoznačná a neúplná, byl text zadání několikrát upravován doplňován a několikrát projednán s objednatelem i pořizovatelem, respektive se všemi oprávněnými zástupci města Český Brod, včetně městského architekta, a byl jimi přijat ve verzi k datu 07. 12. 2021.

Zadání změny č. 3 obsahovalo pokyny k zpracování změn územního plánu dle zadání změn č. 3/1 až 3/4, dále 3/5/1 až 3/5/14, 3/6/1 až 3/6/6 a dále 3/7, celkem tedy 25 zadání změn. Některé z těchto změn jsou nositeli více změn (územní studie), takže rozsah změny č. 3 (včetně aktualizací mapových podkladů) je značný.

Přesto je možno konstatovat, že změny jsou takového charakteru, že nevyžadují aktualizaci hodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území (VVURÚ).

V neposlední řadě je třeba jmenovat, že Změna č. 3 Územního plánu Český Brod obsahuje i aktualizace dle platných změn Politiky územního rozvoje ČR (PÚR ČR) a Zásad územního rozvoje (ZÚR), které byly od doby vydání územního plánu aktualizovány.

Ve smyslu platných ustanovení stavebního zákona a prováděcích předpisů se v daném případě změny jedná nejen o změny textové (závazné) části (výroku) územního plánu, ale i o změny v textové části Odůvodnění a o změny ve všech výkresech územního plánu. Upraven byl i počet a umístění výkresů, některé byly z důvodu neaktuálnosti změn č. 3 vypuštěny.

A. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod, nemá vliv na koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů. Změny vedené pod změnou č. 3 nemají dopad na okolí vně hranic řešeného území, tj. na území širších vztahů.

B. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, PŘIPOMÍNEK A NÁMITEK OSOB / VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA

Návrh Změny č. 3 Územního plánu Český Brod byl zpracován podle Zadání Změny č. 3, vydaného pod názvem „Zadání souboru změn územního plánu pod pořadovým číslem 3“. S ohledem na výsledky projednání návrhů jednotlivých změn tohoto souboru podle § 55a odst. d) stavebního zákona, v nichž příslušný orgán ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny vyloučil významný vliv změn na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, a podle § 55a odst. e) stavebního zákona, v nichž krajský úřad jako příslušný úřad k navrhovanému obsahu změn územního plánu nevyžádal posuzování z hlediska vlivů na životní prostředí, je možno pořizování návrhu změny č. 3 vést zkráceným postupem. Pokud se jedná o změny dle pořízených územních studií, jedná se o upřesnění hranic a funkčních ploch uvnitř zastavitelných ploch, s výjimkou územní dopravní studie, která se ale pouze trasově posouvá v nezastavěném území směrem východním, a nezasahuje žádná chráněná území, EVL nebo PO Natura 2000.

Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v Zadání souboru změn územního plánu pod pořadovým číslem 3 dle rozhodnutí zastupitelstva obce (města) o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, včetně odůvodnění změn:

B.1. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ SOUBORU ZMĚN POD POŘADOVÝM Č. 3

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3/1 ÚP

Zastupitelstvo města Český Brod schválilo pod č. 84/2020 ze dne 24. 06. 2020 „podnět č. 9 a č. 10 ke změně Územního plánu Český Brod ve zkráceném postupu dle přílohy, která je nedílnou součástí originálu zápisu k tomuto usnesení“.

Text k podnětu č. 9 dle této přílohy: základní údaje o změně, citace: „Plocha SX – Liblické předměstí – zvýšení patrovosti v řešeném území (jedná se o jedno patro vzhledem ke stávajícímu ÚP).“

Důvod změny je uveden žadatelem (NELLI, s. p. a., zastupuje Pavel Vyplašil), citace: „Zvýšení patrovosti v řešeném území (jedná se o jedno patro vzhledem ke stávajícímu ÚP) požadujeme zejména z důvodu ekonomické

náročnosti vyvolané požadavkem města umístit krytá parkovací stání pod budovy a přání zástupců města umístit obchodní parter do bytových domů lemujících nový bulvár. Výškový objekt v prostoru stávajícího, téměř 50 m vysokého síla, historicky byl, tedy bychom rádi na toto navázali a ponechali možnost dominanty v lokalitě na stejném místě, ať už se bude jednat o konverzi stávajícího síla, jeho přestavbu nebo nahrazení síla novou moderní budovou.“

Důvodem požadované změny je tedy tlak ze strany investora bytové výstavby / vlastníka pozemků území po bývalém cukrovaru dosáhnout co největšího výnosu v tomto území přestavby.

1. Výška zástavby:

V průběhu zpracovávání změny nebo upřesnění regulativů v ploše SX – Liblické předměstí tedy byla nejprve řešena výška zástavby tak, aby bylo vyhověno zadání dle usnesení zastupitelstva, ale aby byla jistota, že zvýšením podlažnosti v předmětné části města nedojde k nežádoucím urbanistickým prostorovým dopadům na vzhled celého města Český Brod.

V textové části současně platného územního plánu na str. 33 textu (regulativy obecné) je stanoveno, že v zóně hromadného bydlení je výšková hladina stanovena maximálně do tří podlaží (při ploché střeše) a případně využitelné podkroví, střechy sedlové nebo valbové (při šikmých střeších), přičemž šikmé střechy jsou s ohledem na historický charakter středu města preferovány.

V regulativech plochy SX – Liblické předměstí (str. 40) počet nadzemních podlaží konkrétně stanoven není, je proto v současně platném územním plánu Český Brod v platnosti předchozí jmenované ustanovení, pokud se bude v předmětném území jednat o plochu obsahující hromadné bydlení. Při plochých střeších by bylo přípustné povolit v současnosti maximálně tři nadzemní podlaží bez ustupujícího čtvrtého nadzemního podlaží.

V případě, že by se jednalo v ploše SX o návrh plochých střech, by usnesení zastupitelstva splnilo požadavek žadatele o změnu uvedený v odůvodnění žádosti navrhovatele změny, tj. zvýšení podlažnosti o jedno patro vzhledem ke stávajícímu územnímu plánu. Pokud by stavby byly navrženy s plochou střechou, mohly by pak mít maximálně do čtyř nadzemních podlaží, tj. s možností max. 4NP, ať již by bylo 4 NP ustupující či nikoliv, a tedy logicky i bez ustupujícího pátého nadzemního podlaží.

To však nekoresponduje s požadavkem navrhovatele změny (uvedeným v jeho žádosti jen o odstavec výše) doplnit text regulativů o regulativ „*Nová výstavba bude maximálně o 4 nadzemních patrech s možností ustupujícího patra*“. Z textu opět není jednoznačné, zda ustupujícím patrem se míní poslední čtvrté, nebo je ustupujícím patrem myšleno páté patro (v textu není o pátém patru zmínka). Tento požadavek je navíc nepřesně formulován s možností několika výkladů: pokud by prvním nadzemním podlažím bylo myšleno přízemí a druhým nadzemním podlažím první patro (což je standardní a známý výklad), pak by mohl v případě takového výkladu mít dům až pět nadzemních podlaží s šestým ustupujícím nadzemním podlažím. Pokud by podzemní podlaží bylo navíc zapuštěno s úrovní podlahy nebo její převažující části pod terén minimálně (například jen 81 cm pod nejvyšší úroveň přílehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu, viz ČSN 734301 Obytné budovy), případně navíc by byl dům situován v šikmém terénu či v terénu po úpravách spočívajících v návozu zeminy, mohl by dům dosahovat výsledné výšky rovnající se výšce cca až šesti podlaží se sedmým podlažím ustupujícím, tedy výšky ploché střešky 21 m (při konstrukční výšce podlaží cca 3 m). To je nepřijatelné s ohledem na výškovou hladinu a panoramatické pohledy na město ve vztahu k převažující výšce historické zástavby města s historickými dominantami věží kostela a zvonice, i převažující výšce předměstí obsahující ponejvíce 2 nadzemní podlaží a podkroví v šikmé střeše (hřeben šikmé obvykle sedlové střechy cca do 14 m, pokud byla konstrukční výška podlaží starších budov kolem 4 m) vyjma několika domů socialistické panelové výstavby, která tato zásadní pravidla porušila. Je proto třeba podmínky (nové regulativy plochy SX) definovat jednoznačně, nejen počtem nadzemních podlaží, ale i jejich vztahem vůči okolnímu terénu. Z uvedeného důvodu byl do regulativů plochy SX – Liblické předměstí vložen pojem tzv. „viditelné podlaží“. Plnění regulativů vztahených k viditelnému podlaží by mělo zajistit, aby nejvyšší kóta ploché střešky domů nepřesahovala 15 m nad úroveň okolního terénu. Jedná se sice o hladinu zástavby vyšší než je významně převažující hladina zástavby ostatních částí města, na druhou stranu se jedná o maximální výšku, kterou je možno navrhnout za současného splnění dalších regulativů, jako je garážování vozidel pod budovami nikoliv na veřejném prostranství, a zajištění základního občanského vybavení, které je kapacitou závislé na množství navržených obyvatel, tj. čím vyšší zástavba bude navržena, tím bude vzrůstat počet obyvatel a požadavek na rozlohu a kapacitu areálů základního občanského vybavení.

Terén území po cukrovaru není zcela rovinný, mezi ulicí Krále Jiřího u nádraží a řekou Šemberou je výškový rozdíl 221 m n. m. až 216 m n. m. = cca 5 m, směrem východním dochází k velmi pozvolnému klesání pozemní komunikace Krále Jiřího – Cukrovarská, a výškový rozdíl mezi touto komunikací a řekou Šemberou se snižuje. Pokud by zástavba kolem autobusového nádraží dosahovala 4 NP a páté ustupující, tj. 15 m (při výšce podlaží 3 m), pak by střešní hladina dosahovala kóty cca 236 m n. m. Pokud srovnáme tento údaj s hladinou zástavby blízkého historického centra, dostaneme tyto orientační údaje: úroveň náměstí Husova: 222 - 221 m n.m., náměstí Arnošta z Pardubic 221 - 217 m n.

m.

stavba	počet podlaží	přilehlý terén (terén u vstupu)	hlavní římsa	hlavní hřeben
č. parc. st. 1 kostel	-	218,60 m n. m.	232,99 m n. m.	241,70 m n. m.
č. parc. st. 101	2 + š	221,00 m n. m.	231,60 m n. m.	233,91 m n. m.
č. parc. st. 32/1	3 + š	220,00 m n. m.	233,18 m n. m.	234,16 m n.m.
č. parc. st. 142/2	2 + š	217,80 m n. m.	224,00 m n. m.	226,20 m n. m.
č. parc. st. 147	3 + š	216,80 m n. m.	220,50 m n. m.	224,80 m n. m.
č. parc. st. 1250/2	4 + plochá	217,30 m n. m.	230,60 m n. m.	230,60 m n.m.
č. parc. st. 2177 RD	1 + 1 š	223,80 m n. m.	228,40 m n. m.	232,00 m n. m.
novostavba pro případ 3 NP a obyt. podkroví	3 + 1 š	219,00 m n. m.	229,20 m n. m.	234,90 m n. m.

S ohledem na výše zjištěné lze konstatovat, že průměrná hladina zástavby historického centra se pohybuje hřebeny střech cca v úrovni 232 až 234 m n. m. (byť v okolí ulice Jana Kouly je tato hladina nižší) a nejvyšší stavby Liblického předměstí by měly dosahovat při počtu 4 NP + páté podlaží ustupující plochou střechou nejvyšší nadmořské výšky kolem 236 m (kalkulováno pro stavby na nejvyšším místě Liblického předměstí u vlakového nádraží - terén cca 221 m n.m.). Přípuštěním výjimky podlažnosti na maximální výšku 4 nadzemní podlaží s pátým podlažím ustupujícím se sice v Liblickém předměstí přesahuje převažující hladina zástavby a podlažnost historického centra, zejména Pražského, Kounického i Kouřimského předměstí (2 až 3 nadzemní podlaží a obvykle šikmá sedlová střecha), ale s ohledem na výše zjištěné skutečnosti by nemělo dojít k významnému negativnímu ovlivnění panoramatického pohledu na město a tedy k negativnímu ovlivnění estetiky města vůči sousední historické zástavbě centra. Maximální povolená výška bude přípuštěna jen v částech území Liblického předměstí a neměla by být situována v místech s nejvyšší nadmořskou výškou. Ploché střechy jsou soudobým způsobem zastřešení, a není nezbytné trvat v návaznosti na historickou část města na střechách šikmých a taškové krytině; historický celek a nová zástavba jsou samostatné městské prostory navzájem oddělené vzdáleností cca 250 m, přičemž rozdíl bude i v množství dřevinné zeleně, která vytvoří kulisu a doplnění nové zástavby oproti nakumulované historické zástavbě kolem centrálních náměstí.

Po všech provedených prověřeních byla v regulativech změny č. 3 přípuštěna v některých částech plochy SX zástavba o čtyřech nadzemních podlažích a pátém podlaží ustupujícím, o ploché střeše, se stanovením dalších regulativů, včetně tzv. viditelného podlaží, které by měly zajistit, aby hladina nové zástavby plochy SX významně nepřesahovala nad historicky vzniklé části města. Výška zástavby nad nejvyšším bodem terénu by se mohla pohybovat za respektování regulativu „viditelné podlaží“ při ploché střeše pátého ustupujícího podlaží ve výšce do 15 m nad terénem.

Jak negativně zasahuje výškově nepřiměřená zástavba do panoramatu a vjemu města dokládá socialistická výstavba, která stávající hodnoty a hladinu zástavby nerespektovala. Regulativy usměrňující výšku zástavby plochy SX – Liblické předměstí a doplňující prostorové regulativy pro plochu SX – Liblické předměstí vznikly po několika jednáních s Městem (objednatel změny č. 3) a s městským architektem v průběhu zpracovávání návrhu změny č. 3 územního plánu.

- Požadavky na situování plochy dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., a na plnění potřeb základního občanského vybavení:

Vzhledem k tomu, že územní studie zpracované pro plochu SX – Liblické předměstí nesplnily zadání a tudíž neobsahovaly výpočty počtu navrhovaných obyvatel ani výpočty z toho plynoucích potřeb komplexního vybavení sídla (výměr a kapacit veřejných prostranství se zelení, areálů základního občanského vybavení, atd.), a tedy studie nebylo možno promítnout do změny č. 3 územního plánu tak jako územní studie ostatní, bylo s ohledem na regulativy zvyšující podlažnost a nedostatky v územní studii Liblické předměstí nezbytné změnou č. 3 územního plánu stanovit další regulativy, neboť plochu nebylo studii navrženo členit na plochy s rozdílným způsobem využití, a v územním plánu měla dle požadavku Města uplatněného na jednáních o regulativech plochy SX zůstat zachována plocha SX podrobněji na plochy s různým způsobem využití nečleněná.

Pro stanovení podrobnější regulace byla v roce 2018 pořízena na základě zadání schváleného v závazné části Územního plánu Český Brod, a je tedy jediným relevantním podkladem, Územní studie veřejných prostranství Český Brod – Liblické předměstí (06/2018, BRAK Architects, Ing. arch. Petr Brožek). Ve studii se uvádí, že při dodržení podlažnosti 3 NP se kapacita území pohybuje do počtu 885 bytových jednotek (do 3500 obyvatel), pokud by se změnou

územního plánu zvýšila podlažnost na 4 NP, pak se kapacita zvedne cca na 1130 bytů (až 4500 obyvatel). Změnou územního plánu č. 3/1, pokud se připustí 4 NP plus páté nadzemní podlaží ustupující, se případně může poslední uvedený počet obyvatel ještě zvýšit, neboť ne u všech objektů bude 1. nadzemní podlaží plně využito pro nebytové funkce.

Zvýšení zástavby Liblického předměstí o jedno obytné nadzemní podlaží a jedno ustupující obytné podlaží oproti územní studii může změnit počty obyvatel, a tedy i potřeby kapacit a výměr veškeré veřejné infrastruktury, zejména pak technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství zřízovaných ve veřejném zájmu.

Jmenovaná územní studie nesplnila některé účely, pro které byla pořizována, a to mj. aby dle ní bylo možno plochu SX hranicemi rozdělit do ploch s rozdílným způsobem využití určených pro konkrétní využití – na plochy bydlení individuálního, hromadného, plochy občanského vybavení (školství, sportu, zdravotních a sociálních služeb, apod.), plochy smíšené obytné, plochy dopravní infrastruktury, plochy veřejných prostranství, atd. Sice vyčlenila blok pro situování základní školy (ale v prostoru, který vlastnický nenáleží investorovi bytové zástavby!), a část bloku i pro situování mateřské školy, ale neobsahuje výpočet, zda tyto plochy dostačují navrženému počtu bytů a obyvatel dle obecných platných urbanistických ukazatelů, i uvedenému předpokládanému zvýšení zástavby o jedno nadzemní podlaží na čtyři nadzemní podlaží a navíc o páté ustupující podlaží, tedy ve výsledku o téměř 1,5 až 2 NP oproti návrhu v územní studii. Neobsahuje návrh dalších druhů základního občanského vybavení (sportu, zdravotnictví, sociální péče, veřejné parkové zeleně) a jejich uspokojení v přepočtu na navrhovaný nárůst počtu obyvatel. Neobsahuje ani zmínku o tom, kde budou tyto základní potřeby zajištěny, pokud nejsou navrženy v řešeném území předměstí. Tento nedostatek se pro oblast školství snaží napravit studie Rozšíření areálu SOŠ Liblice na školní kampus (zpracovatel atelier Pavlíček Hulín architekti, s.r.o., 01/2021, navrhující na pozemek stávající SOŠ v Liblicích o rozloze 5 ha situovat kromě SOŠ o 8 učebnách pro 240 žáků základní školu o 18 kmenových učebnách celkem pro 540 žáků, a mateřskou školu se čtyřmi odděleními pro 80 dětí. Zpráva uvádí, že velikost je navrhována pro novou výstavbu Liblického předměstí o 3000 obyvatelích a malé zastavitelné plochy v Liblicích. Studie byla zpracována bez kalkulace zvýšení staveb ze 3 podlaží na 5 NP (včetně ustupujícího podlaží), tedy zřejmě na menší počet obyvatel, kromě toho nekalkuluje s populací stávající zástavby Liblic, která v současnosti dochází za základním školstvím do opačného konce města (cca 3 km, přes frekventované městské komunikace, přičemž maximální docházková vzdálenost by měla činit 1 km). Územní plán v textové části uvádí, že s ohledem na výměru pozemku střední odborné školy se navrhuje zde situovat plavecký bazén pro kombinovanou školní výuku plavání a pro veřejnost, případně i sportovní halu pro multifunkční sportovní využití, venkovní sportoviště i mateřskou školu. Tyto návrhy studie v zásadě obsahuje.

Zde je třeba si uvědomit, že současný počet obyvatel Českého Brodu včetně Štolmíře, Liblic a odloučených lokalit je cca 7 000 obyvatel, přičemž samotné město Český Brod po jejich odečtu čítá cca 5 500 obyvatel, přičemž z těchto obyvatel je poměrně významný počet obyvatel soustředěn v socialistickém sídlišti Jahodiště. Je tedy nová čtvrt' Liblické předměstí s až 4 500 novými obyvateli či cca 5 000 obyvateli včetně Liblic souměřitelná se současným počtem obyvatel celého města Český Brod, z hlediska územního plánování tedy musí být zejména v Liblickém předměstí, případně jeho okolí, uspokojeny základní potřeby veškeré infrastruktury potřebné pro tento rozvoj města (pokud pomíjíme spádovost z okolních přilehlých obcí).

Pro výměry vnitřních a venkovních prostor školských zařízení platí ustanovení Vyhlášky č. 410/2005 Sb., ve znění změn, o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých. Tento předpis stanoví některé rozměry a vybavení budov a areálů školských zařízení, pro hrubé určení kapacit a rozměrů v územním plánování jsou však užívány Ústavem územního rozvoje Ministerstva pro místní rozvoj stanovené a v praxi aplikované urbanistické ukazatele základního i vyššího občanského vybavení (§ 2 odst. 1, písm. k) SZ), které jsou odvozeny od vyhláškových standardů staveb a případně jejich areálů dle základních potřeb populace, a které je třeba uspokojit při komplexním návrhu sídel a jeho částí.

Obecně platné urbanistické ukazatele jsou uvedeny v Odůvodnění územního plánu v kapitole I.5.2. Školství, 1.5.4. Zdravotnictví a sociální péče, 1.5.6. Sport a krátkodobá rekreace. K výpočtu potřeb je reálné použít údaj ze studie, uvádějící při zvýšení podlažnosti zástavby o jedno podlaží počet obyvatel 4 500. Toto číslo by ale mělo být ve skutečnosti vyšší, protože základní občanské vybavení, mj. zejména potřebné kapacity mateřského i základního školství ve východní části města, by mělo být kalkulováno nejen z navrhovaného počtu obyvatel Liblického předměstí, ale i ze stávající populace Liblic a z počtu obyvatel po naplnění zastavitelné plochy v Liblicích.

V mateřském školství má být zajištěno 40 míst na 1000 obyvatel, na 1 místo připadá 12 m² podlažní plochy, a 35 m² pozemku. Základní školství 136 žáků na 1000 obyvatel, na 1 místo připadá 8,3 m² podlažní plochy, 35 m² pozemku. Jsou to reálné potřeby odvozené od potřeby zajistit užité vlastnosti objektů a areálů školství k uspokojení základních potřeb navrhovaného počtu obyvatel.

Územní studie nedimenzovala plochy občanského vybavení pro školství pro navržený počet podlaží ani pro

případ navýšení počtu podlaží, a z toho vyplývajících počtů obyvatel, navíc základní škola není navržena na území investora – vlastníka území předpokládaného pro výstavbu Liblického předměstí na místě bývalého cukrovaru, nýbrž na území, kde jsou existující povolené stavby areálu autodopravy.

Platný územní plán uvádí: „Novou základní školu o minimální kapacitě 12, lépe však 18 tříd (s odbornými učebnami, kapacita třídy 25 žáků), je v návrhovém období třeba bezesporu situovat v prostoru Liblického předměstí (zde je třeba v rámci plochy SX konkretizovat plochu pro její umístění), případně též, pokud to bude třeba, situovat i na pozemku SOU v Liblicích. Je to významné zejména též proto, že základní školství je situováno pouze v západní části města, a je zde nakumulováno velké množství žáků. Situace je nevýhodná s ohledem na délku docházky, zejména pro děti nižších ročníků.“ To bylo stanoveno za předpokladu, že zástavba byla předpokládána smíšená, včetně nebytové, maximálně třípodlažní, a v prostoru při železnici se předpokládalo situování nebytových objektů pro zajištění pracovních příležitostí v místě. Tedy významně nižší nárůst počtu obyvatel.

Územní studie Liblického předměstí uvádí po zvýšení podlažnosti o jedno podlaží až 4500 obyvatel. Pokud provedeme úvahu, že podlažnost bude oproti studii zvýšena o jedno plné podlaží a jedno ustupující, ale nebude zvýšena podlažnost v celém území, a v některých případech bude prvé nadzemní podlaží využito k nebytové funkci, avšak současně nepomineme zajistit potřeby současné populace Liblic, lze tak jako tak kalkulovat výsledný počet obyvatel pro výpočet potřeb základního občanského vybavení této východní části města tak jako tak kolem 4500 obyvatel. Pokud by byl ve výsledném stavu počet obyvatel vyšší, je možno vzít v úvahu stárnutí populace, a tedy snížené nároky na některá zařízení školství, která by měla být součástí tohoto předměstí, avšak naopak větší nároky na zdravotní a sociální služby, které ale mohou být zajištěny i v jiných částech města, protože se může částečně jednat i o vyšší občanské vybavení (kapacitu nemocnice, léčebny dlouhodobě nemocných, domov důchodců apod.). Z uvedených důvodů je následně užit údaj užitý ve studii Liblického předměstí 4 500 nových obyvatel.

Pro navržených 4500 obyvatel Liblického předměstí by měla být kapacita mateřské školy / mateřských škol cca 180 dětí, tj. 9 oddělení, každé pro 20 dětí, pro výjimečný počet 25 dětí by se jednalo o 8 oddělení, 0,22 ha podlažní plochy, a výměra nezastavěného pozemku min. 0,63 ha. V územní studii nejsou pro uvedené počty obyvatel potřebné kapacity vyčísleny, ale pro MŠ je vymezen pozemek cca 0,246 ha, tj. 2,5 x menší, než je reálná potřeba, odpovídající kapacitě 2 až 3 oddělení. Studie využití pozemku SOU v Liblicích navrhuje 4 oddělení MŠ. Pro zajištění potřeb mateřského školství tedy chybí kapacita min. 2 až 3 oddělení, což je optimální velikost jedné MŠ.

Pro pravděpodobných až 4500 obyvatel Liblického předměstí o čtyřech nadzemních podlažích a pátém ustupujícím by měla být kapacita ZŠ 612 žáků, tj. pro novou obytnou zástavbu by měla být zajištěna škola (školy) o celkem cca 21 kmenových učebnách, pokud nebudou počítány specializované učebny, v tom případě škola o cca min. 24 třídách, tj. 5080 m² podlažní plochy. Pozemek by měl mít výměru min. 2,14 ha. Potřeby školství pro navržený počet obyvatel územní studie neobsahuje, blok vymezený pro umístění školy je ve studii jen o výměře 0,95 ha, tj. z hlediska územního plánování rovněž nevyhovující (cca jen pro 240 žáků, tedy max. 8 tříd bez tříd specializovaných). Takové školské zařízení by bylo vhodné zde situovat pro nejnižší ročníky, neboť by byl splněn požadavek přípustné docházkové vzdálenosti z plánovaného sídliště. Škola však není na pozemcích investora bytové výstavby / vlastníka pozemků po bývalém cukrovaru. Je tedy reálné, že na tomto území škola ve skutečnosti nevznikne, veřejný zájem právě na tomto pozemku školu umístit nelze prokázat. Škola by tedy měla být situována na pozemku po bývalém cukrovaru, aby její realizace byla reálná. Studie využití pozemku SOU v Liblicích navrhuje školu o 18 kmenových učebnách, což odpovídalo zřejmě uvedeným 3 000 nových obyvatel před navýšením podlažnosti. Chybí tedy zajistit kapacitu cca dalších 4 kmenových učeben. Výměra pozemku 5 ha by měla zřejmě potřeby školství pokrýt, pokud by bylo možno například uvažovat venkovní sportoviště (hřiště s atletickým oválem) pro základní i střední školu.

V případě, že postup bytové výstavby je pomalý, tj. rozložen na desetiletí, se nepředpokládá strmý a nadměrný nárůst potřeby školských míst, který je rovnoměrněji rozložen v čase, v tom případě se ale tak jako tak vyčleňuje pozemek takových výměr areálu, aby se školská zařízení dala rozšiřovat / přistavovat na výhledový počet postupně. Pokud by se část kapacity školství měla situovat a pokrýt na pozemcích či v budově střední odborné školy v Liblicích, mělo by dojít k aktualizaci této studie s tím, že by část kapacit měla být tak jako tak situována na území bývalého cukrovaru (oddělení MŠ a případně i nižších ročníků ZŠ), a velikost pozemků pro občanské vybavení dimenzována dle urbanistických ukazatelů.

V průběhu zpracovávání změny č. 3 bylo na jednáních Městem rozhodnuto, že mateřskou školu je nutno situovat na ploše SX – Liblické předměstí o kapacitách dle navrženého počtu obyvatel plochy SX, a základní školu že bude předpokládáno vystavět na stávajících pozemcích SOŠ v Liblicích. Vstřícně investorovi bytové výstavby Liblického předměstí byl upraven Městem ukazatel velikosti pozemku areálu z 35 m² nezastavěného pozemku areálu MŠ na 20 m².

Urbanistický ukazatel pro střední školství (gymnázia) je 120 studentů na 10 000 obyvatel. Nová výstavba generuje potřebu nových 54 míst ve středním školství. Lze zajistit například přístavbou stávajícího gymnázia. Pro

fungování navrhovaného Liblického předměstí není navýšení potřeb zásadní.

Urbanistické ukazatele pro zdravotnictví a sociální péči předpokládají zajistit pro novou populaci tyto kapacity: praktický lékař pro dospělé nad 14 let: 1 úvazek lékaře / 1640 obyvatel, praktický lékař pro děti a dorost 0 až 19 let: 1 úvazek lékaře / 920 obyvatel, praktický lékař gynekolog: 1 úvazek lékaře / 3280 žen, praktický lékař stomatolog: 1 úvazek lékaře / 1250 obyvatel (město + spádová oblast). Navržený počet obyvatel vyvolává potřebu situovat pracoviště s kapacitou 13 ordinací se základní i specializovanou lékařskou pomocí.

Pro sociální péči se navrhuje: 2 až 3 % obyvatel starších 65 let vyžaduje poskytování sociální péče. Dle demografických studií vztažených k nově zakládaným sídelním celkům se tato potřeba nepromítá do okamžitých nárůstů potřeb, mohla by postupně narůst do počtu cca 30 obyvatel. Potřeb sociální péče mohou být řešeny v Liblickém předměstí nebo i v celém městě dle zjištěné potřeby relativně operativně.

Zadání studie předpokládalo i situování tělovýchovného zařízení a sportovní plochy, pokud by hřiště nebylo součástí pozemku školy. Obecně platné urbanistické ukazatele předpokládají pro novou bytovou zástavbu na jednoho nového obyvatele 15 m² sportovní či sportovně rekreační plochy, a 4 až 6 m² tělovýchovné plochy. Územní studie neobsahuje v textu ani výkresech o těchto plochách zmínky. Pro navrhovaný počet obyvatel by měla být stanovena a současně s výstavbou nového města realizována plocha pro sport a rekreaci výměry cca 6,75 ha, pro tělovýchovu 2,25 ha. Plochy pro sport a rekreaci jsou v územním plánu obsaženy návrhem ploch RH jižně od Šembery, nejsou však ani ve vlastnictví navrhovatele bytového předměstí, ani ve vlastnictví města. Plochy pro sport SP v okolí zakládané čtvrti Liblické předměstí nejsou územním plánem vymezeny vůbec žádné. Sice je možné uvažovat integraci sportovních zařízení na pozemcích škol sloužící střední škole, základní škole a případně i veřejnosti, i tak se ale jedná s ohledem na navrhovaný počet obyvatel o významný deficit těchto ploch a zařízení, jak pro neorganizovaný sport, tak pro klubový sport. Proto byl v ploše SX – Liblické předměstí stanoven regulativ umístění stavby pro sport.

Vyhláška č. 501/2006 Sb., v platném znění, předepisuje v § 7 odst. (2) vymežit pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo plochy smíšené obytné s touto zastavitelnou plochou související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této plochy se nezapočítávají veřejné komunikace. Veřejným prostranstvím se v tomto případě rozumí náměstí, parkově upravené veřejné plochy a rozptýlné plochy před budovami občanského vybavení. Regulativy změny č. 3 předepsaly dle uvedené vyhlášky v ploše umístit plochu veřejného prostranství splňující ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Územní studie Liblického předměstí by měla být doplněna či upravena tak, aby území bylo z hlediska územního plánování komplexně vybaveno a funkční, a odpovídalo potřebám zajistit kvalitní život obyvatel 21. století. Na základě zvýšení podlažnosti a počtu obyvatel celku předměstí by měly být stanoveny a hranicemi vymezeny namísto plochy SX – Liblické předměstí plochy pro areály a stavby základního občanského vybavení a veřejných prostranství, jak bylo územním plánem uloženo. Velikosti ploch areálů jsou odvozeny výpočtem od počtu obyvatel, tedy bude moci nastat situace, že se potřeba kapacit a rozměrů areálů občanského vybavení promítne zpět do dosažitelného počtu obyvatel a tedy i podlažnosti zástavby (nebude možno zajistit občanské vybavení pro zástavbu o výšce 4 NP a páté podlaží ustupující).

Závaznou podmínkou pro výjimečné povolení maximální výšky zástavby 4 viditelných podlaží a případného využitelného podkroví nebo pátého ustupujícího podlaží (zvýšení zástavby o jedno podlaží) v prostoru nového Liblického předměstí, je proto průkaz, že bude pro nové obyvatele předměstí zajištěna v souběhu komplexní výstavba čtvrti, tj, včetně zajištění staveb základního občanského vybavení mateřského a základního školství, zdravotnictví, sociálních služeb a sportu, veřejných prostranství a zeleně, to vše dimenzované kapacitou a rozlohou pozemku dle urbanistických ukazatelů minimálně pro navrhovaný počet obyvatel plochy SX – Liblické předměstí.

3. Stanovení maximálního podílu zastavěné plochy a minimálního podílu zeleně pro plochu SX po odečtu plochy (ploch) dle § 7 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb.:

Plocha SX – Liblické předměstí jakožto pomocná plocha neměla v územním plánu stanovené plošné regulativy – zastavěnost pozemku a podíl zeleně. Bylo to z toho důvodu, že v závazné textové části platného Územního plánu Český Brod je stanoveno: „před povolením prvních objektů musí být zpracována a městem odsouhlasena územní studie s funkční a prostorovou návazností na okolí a s plochami občanského vybavení dimenzovanými na navržený počet obyvatel. Územní studie stanoví rozčlenění plochy SX na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití (např. BI, BH, SM, OV, ZP, aj.), s regulativy stanovenými pro tyto plochy tímto územním plánem“ (viz poslední odstavec závazné části územního plánu - kapitoly F.2.14 SX, Plocha SX – Liblické předměstí). Plocha SX ani nemusela či neměla takové regulativy zastavěnosti a zeleně mít stanoveny, protože plochy SM, BH, BI, OV, které v sobě de facto obsahuje, mají vždy rozdílné požadavky na zastavěnost i na procentuální rozsah zeleně v ploše. Usnesení zastupitelstva města č. 112/2020 pro pořízení změny č. 3 ani Zadání změny č. 3 pro plochu SX – Liblické předměstí neobsahuje úkol či pokyn výše uvedený regulativ členit plochu na další plochy vyloučit. Aby plocha zůstala nečleněnou, vznikl požadavek od objednatele (Města)

v průběhu zpracování změny č. 3, protože jediná studie zpracovaná, městem přijatá a obsažená na webových stránkách města dosud tuto závaznou část územního plánu rozčlenit plochu na plochy s rozdílným způsobem využití nemá dořešenou. Proto byla studie Liblického předměstí vyloučena i z požadavku zadání změny č. 3 ad 3/5/13 zpracovat změny navržené územními studii. Regulativ závazné textové části ukládající tuto povinnost v ploše SX – Liblické předměstí stanovit konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití, aby bylo možno užít regulativy pro množství zastavěných ploch a ploch zeleně, byl proto v textu regulativů pro plochu SX – Liblické předměstí nahrazen konkrétními regulativy maximální míry zastavění a minimálního podílu zeleně pro plochu SX – Liblické předměstí (po odečtu plochy stanovené § 7 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb.) na základě analýzy a rozboru, který Město objednalo v průběhu zpracovávání změny č. 3. Vzhledem k rozsahu předpokládaných podzemních podlaží pro řešení odstavu osobních vozidel byl zaveden pro tuto plochu i regulativ zeleně na konstrukci.

4. Stanovení regulativu pro lokální dominantu:

Zastupitelstvo města Český Brod souhlasilo pod č. 128/2021 ze dne 01. 12. 2021 „s výstavbou výškové budovy na místě bývalého sila v areálu bývalého cukrovaru v Českém Brodě za podmínky vyhlášení architektonické soutěže dle pravidel České komory architektů a vyžádalo doplnění tohoto regulativu do změny č. 3 územního plánu města Český Brod.“ S ohledem na to, že nebylo konkretizováno, jak vysoká by „výšková budova“ mohla případně být, bylo do regulativů pro plochu SX doplněno:

„Cca na místě bývalého sila cukrovaru, pokud bude toto místo shledáno jako kompozičně důvodné, lze připustit případnou existenci stavby přesahující výše stanovenou výšku (hladinu) zástavby, tj. existenci lokální dominanty významné architektonické kvality, a to za podmínky, že bude vhodnost takové stavby ověřena veřejnou architektonickou soutěží dle pravidel České komory architektů a potvrzena odbornou porotou jako přípustná s ohledem na panorama historického města.“ V tomto případě by dominanta měla být spíše architektonické kvality, nepředpokládá se povolení výrazné výškové dominanty významněji vystupující nad klidnou vyváženou nerozkořisanou hladinou nové zástavby plochy SX – Liblické předměstí. Stavba by neměla být konkurentem historickým centrálním stavbám, vytvářejícím základní identitu města.

5. Stanovení výpočtu dopravy v klidu:

Ze současné praxe je známo, že ustanovení ČSN 736110 pro výpočet dopravy v klidu jsou zastaralá a již nestanovují potřebné množství stání osobních vozidel – neodpovídají současnému stupni automobilizace, a proto územní plány stanovují své vlastní přísnější regulativy na zajištění dopravy v klidu. Pro plochu SX nebyly stanoveny přísnější regulativy pro výpočet dopravy v klidu nad počty stanovené ČSN s tím, že veškeré požadavky na dopravu v klidu (bytovou i nebytovou funkci) domů (bloků domů) dle ČSN budou situovány do podzemních garáží pod objekty, a současně budou na veřejných prostranstvích s pozemními komunikacemi navržena další stání pro návštěvy i pro krátkodobější odstav vozidel, která deficit parkování daný výpočtem dle současné ČSN sníží.

Z důvodu potřeby upřesnění požadavků s ohledem na nejednoznačnost textu a nejednoznačnost rozhodnutí zastupitelstva města proběhla nad zadáním změny č. 3/1 jednání za účasti zástupců města, pořizovatele, a městského architekta dne 25.02.2022, 26.05.2022, 15.08.2022, a množství e-mailové korespondence, byla pořízena pomocná studie – analýza územních studií plochy SX – Liblické předměstí, a na základě jednání a výsledků všech průběžných prací při zpracovávání Změny č. 3 byly stanoveny pro plochu SX – Liblické předměstí závazné regulativy, které byly doplněny do závazné části textu územního plánu, aniž by byla k dispozici použitelná Městem obstaraná územní studie. Požadavky zadání byly splněny s doplňujícími podmínkami zajišťujícími kompletní řešení východní části města Český Brod, tak jak ukládají základní zásady územního plánování.

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3/2 ÚP

Zastupitelstvo města Český Brod schválilo pod č. 84/2020 ze dne 24. 6. 2020 „podnět č. 9 a 10 ke změně Územního plánu Český Brod ve zkráceném postupu dle přílohy, která je nedílnou součástí originálu zápisu k tomuto usnesení“.

Text k podnětu č. 10 dle této přílohy: k pozemku 480/2, k. ú. Liblice u Českého Brodu: „*změna na plochu VP – plochy výroby a skladovací*“ (pozn.: přesný název je VP - plochy výroby a skladování, průmysl). „*Navrhovaná změna regulativů v ploše VN – zastavěnost max. 70 % z plochy pozemku, podíl zeleně min. 15 % z celkové plochy pozemku.*“

Důvod změny uveden osobou žadatele (František Drábek, zastupuje Ing. arch. Jana Langerová, Atelier L), citace: „*Plocha v industriální části města bude obklopena ze tří stran plochami výroby. Měla by se stát součástí výrobního celku v zastavitelném území. Oboustranná zástavba Cukrovarské ulice umožní hospodárné využití dopravní a technické infrastruktury. Stanovená míra zastavitelnosti neodpovídá objemu a hustotě zástavby okolí, kde budovami zastavěné*

pozemky zaujímají více než 75 % plochy pozemku.“

Změna míry zastavěnosti a zeleně je navržena pro plochy VN: zřejmě se jedná ale o chybu žadatele: má se jednat o plochy VP, nikoliv o plochy VN, neboť plocha VN se v dané části území při ulicích Cukrovarská a Průmyslová nevyskytuje.

Jak bylo zjištěno, bylo a lze ověřit výpočtem, zastavěnost v sousedních areálech (Isover Saint–Gobain) je do maxima 50 %, navíc bez přítomnosti ploch zeleně a bez parkování vozidel zaměstnanců v areálu. Zastavěnost je třeba vztahovat k ploše územního plánu, nikoliv jen k jednomu pozemku, a pokud je někde zastavěnost vysoká (70 % či výše), je to nežádoucí stav, byť je s ohledem na ochranu zemědělské půdy třeba sledovat mj. i dostatečně kapacitní využití zastavěného i zastavitelného území.

Požadavek změny míry využití území směřuje ke všem plochám VP, nikoliv jen k č. parc. 480/2 ve vlastnictví navrhovatele změny.

Úkolem této změny bylo stanovit regulativy využití předmětného pozemku 480/2, k. ú. Liblice u Českého Brodu a změnit regulativy pro plochy VP.

Funkční využití pozemku č. parc. 480/2 Liblice u Českého Brodu z plochy NV (plochy bez stanoveného využití) bylo změněno na VP (plochy výroby a skladování, průmysl). Odůvodnit tuto změnu lze tím, že pozemek byl na základě soudního rozhodnutí v územním plánu veden jako pozemek bez využití, což není z hlediska územního plánování běžný a vhodný stav. Využití pozemku pro výrobu a skladování, průmysl (VP) doplňuje okolní stávající i navrhované využití území pro situování výrobní zóny města. Původní navržené využití pozemku pro zajištění technických služeb města Český Brod, které je v předmětné lokalitě třeba umístit jako celoměstsky potřebné a územně nejvýhodnější s ohledem na okolní urbanistické vazby (plochy výroby a skladování, charakter náplně technického dvora i dostupnost nákladní automobilovou dopravou), bylo na základě změny č. 3/5/6 přesunuto na nedaleké pozemky č. parc. 483/34, 483/73, 679/10 a další západně od areálu ČOV.

Regulativy současně platného územního plánu pro plochu VP, ukládající maximální zastavěnost, nebyly změněny z max. 30 % na požadovaných, z hlediska životního prostředí kontroverzních max. 70 %, a zeleň z min. 30 % na min. 15 %, nýbrž tak, že maximální zastavěnost bude 50 % plochy pozemku (areálu), minimální podíl zeleně 15 % pozemku (areálu), to za předpokladu, že střecha novostavby nad 300 m² půdorysné plochy na svém povrchu bude pokryta půdou nebo pěstebním substrátem a vybavena, aby umožnila trvalou existenci porostů vegetace (tzv. zelená střecha). Tím bude dosaženo zajištění alespoň nízkého podílu ploch zeleně a hospodárného využití srážkových vod na pozemcích či areálech využitých pro výrobu a skladování. Jedná se o přihlednutí potřebám urbanistické ekonomie – hospodárného využití území pro výrobu vzhledem k tomu, že by mělo docházet k účelnému využití stávajících areálů a současně k omezení nových záborů kvalitní zemědělské půdy, nacházející se kolem Českého Brodu.

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3/3 ÚP

V obecných regulativech nebo v regulativech pro plochy ZN a ZK připustit situování prvků podporujících krátkodobou rekreaci a sport v krajině, například laviček, prvků či mobiliáře pro hry či tělocvik v přírodě, apod. Alternativně ověřit možnost zmenšení prvku ÚSES o část pozemku 471/1, k. ú. Štolmíř a změnu ZK na jinou plochu za účelem možnosti jeho využití pro venkovní sportovní aktivity (umístění venkovního tělocvičného náčiní, jednoduchých přístřešků proti slunci a dešti).

Předmětný pozemek je v současně platném územním plánu stanoven pro využití, které umožňují regulativy plochy ZK – plochy smíšené nezastavěného území – zeleň přírodní vysoká krajinná. Předmětná část pozemku je ale i v ploše ÚSES – lokálního biocentra.

Požadavku změny bylo vyhověno, nebyly shledány důvody, které by tomu bránily. Lokální biocentrum lze zmenšit o předmětný pozemek, vůči rozměrům biocentra nepodstatné rozměry (cca 0,23 ha), aniž by to mělo negativní dopad na funkčnost tohoto biocentra dopad na kvalitu přírody. Krajinný ráz se rovněž nezmění, neboť využití části předmětného pozemku zůstane zachováno v souladu s regulativy plochy ZK, součástí plochy ZK mohou být i plochy zeleně keřové a nízké či louky. V současnosti již byla plocha části pozemku č. parc. 471/1, k. ú. Štolmíř, pro krátkodobou rekreaci obyvatel, situovaná podél cesty k témuž účelu založené, již využita - byly odstraněny porosty, provedeny drobné terénní úpravy, založena drobná vodní plocha, a situován mobiliář pro krátkodobou rekreaci a pohyb - venkovní sportovní aktivity. Kromě úprav popsaných výše je shledáno jako přípustné doplnit možnost situování mobiliáře pro krátkodobý oddech a rekreaci obyvatel i v plochách ZK a ZN obecně, tedy využití sledované žadatelem změny – Městem Český Brod, v předmětné části pozemku č. parc. 471/1, k. ú. Štolmíř, bude přípustné.

Při situování předmětných prvků mobiliáře se nepředpokládá zábor nebo znehodnocení půdního fondu.

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3/4 ÚP

Využití pozemků č. parc. 352/4 a st. 2241, k. ú. Český Brod, v územním plánu vedených v ploše ZS, vyznačit změnou jako plochu SM (jako současný stav).

Jedná se o zastavěné území, o zahradu, s existujícím objektem vedeným v KN jako jiná stavba č. ev. 7. S ohledem na existenci této stavby a s ohledem na sousedství výrobní plochy a křižovatky komunikací I. a II. třídy územní plán může tuto stavbu včetně objektů při silnici II/113 vést v ploše SM, tím je sledováno, že výhledově bude u těchto objektů preferováno využití pro obslužnou sféru a výrobní činnosti před bydlením, které bude charakteru doplňujícího převažující nebytové využití lokality s plochami VN a SM prostorově odloučené od zastavěného území města Český Brod. Návrh okolí je ve využití ploch upraven v souvislosti s mimoúrovňovým řešením křižovatky II/113 x I/12 dle Územní dopravní studie I/12 a jejího okolí (výsledný výhledový stav).

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3/5/1 ÚP

Zadání zní u ČOV vymežit v územním plánu plochu TI pro její možné rozšíření cca 50 m směrem východním jako návrhovou plochu a současně plochu VPSO.

Provedení této změny je důvodné a nezbytné.

Mechanicko-biologická městská čistírna odpadních vod byla uvedena do provozu v roce 1998, následně rekonstruována a intenzifikována v roce 2011. Zajišťuje čištění vod z Českého Brodu, tlakovou kanalizací sem byly odkanalizovány v roce 2005 Liblice a v roce 2013 Štolmíř. Na ČOV jsou odkanalizovány i některé sousední obce, takže v současné době je její kapacita 9461 EO vyčerpána.

Rozšíření areálu městské centrální čistírny odpadních vod (ČOV) a zkvalitnění její funkčnosti je nezbytné s ohledem na kapacity přestavbových a zastavitelných ploch, zjištěné dle zpracovaných územních studií, které upřesňují (navyšují) původní odhad počtu obyvatel města předpokládaný územním plánem, je v souladu s Generelem vodovodu a kanalizace města Český Brod (AQUA PROCON, s.r.o., Dukelských hrdinů 12, 170 00 Praha 7, z listopadu 2014), stanovující koncepci odvodu a likvidace všech splaškových vod z města i některých příměstských obcí na této ČOV, a rovněž v souladu se studií ČOV Český Brod, variantní návrh úprav a technologické výpočty intenzifikace biologické linky pro kapacitu nad 13 300 EO (AQUA-CONTACT Praha, v.o.s., Husova 112, 551 01 Jaroměř, provozovna Mařákova 6, 160 00 Praha 6), připouštějící kapacitu navrženého rozšíření ČOV až na hodnotu 17 230 EO. Rozšíření je v městském prostoru, oddáleném od chráněných funkcí (bytových ploch), v blízkosti výrobního areálu a množství ploch i linií technické infrastruktury, na nejvodnatějším vodním toku území, v místě bez potřeby likvidace vzrostlých kvalitních dřevin. Území je rovinné na kótě 212 m n.m. Veřejný zájem rozšíření ČOV převyšuje v této ploše nad zájem ochrany zemědělského půdního fondu (pozemky vedeny převážně jako trvalý travní porost o ZPF v BPEJ 25600). Rozšíření jiným směrem, než východním, není reálné s ohledem na potřebu řazení technologií v ploše, z důvodu rozšíření tímto směrem byla vyvolána i změna trasy východního obchvatu města, která pro možnost rozšíření plochy pro ČOV je změnou č. 3 ÚP přeložena rovněž směrem východním od ČOV.

Rozšíření ČOV je podporováno platným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje, kde je koncepce likvidace splaškových vod Českého Brodu a některých okolních obcí stanovena pomocí jediné centrální čistírny odpadních vod situované na řece Šemberě.

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3/5/2 ÚP

V ulici Sportovní zajistit v územním plánu možnost realizace opatření na kanalizační síti dle návrhu, který dodá objednatel změny (pokud bude návrh dodán v průběhu zpracování změny č. 3). Opatření zanést do VPSO.

Jedná se o navržené stavební úpravy přečerpávací stanice a odlehčovací komory č. 10 v ulici Sportovní a ulici Krále Zikmunda dle dokumentace „Stavební úpravy přečerpávací stanice a odlehčovací komory 10 v ulici Sportovní“ zpracované pro investora Město Český Brod společností Vodohospodářský rozvoj a výstavba, a.s. v 11/2021. Stávající objekty jsou v nevyhovujícím technickém stavu, který nespĺňuje požadavky na stávající normy, a je řešena jejich obnova včetně zvýšení zabezpečení Kounického potoka jakožto recipientu odlehčovací komory. Systém jednotné kanalizace tímto není změněn, měla by být zvýšena čistota vod vypouštěných do Kounického potoka. Investorem je Město Český Brod. V územním plánu není třeba měnit hranice ploch s rozdílným způsobem využití, je třeba zajistit, aby podzemní stavba situovaná pod veřejným prostranstvím (pozemní komunikací), která je situovaná na pozemcích jiného vlastníka,

nežli je Město Český Brod (Dobiáš, společnost s.r.o., 294 01 Kněžmost 237) mohla být realizována. Bylo třeba ji proto vložit do seznamu VPSO.

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3/5/3 ÚP

V textu územního plánu ošetřit, že město z jednotné kanalizační sítě bude přecházet postupně na kanalizaci oddílnou, a to v zastavitelných plochách vždy, v plochách zastavěných pokud to bude možné.

Jednotná kanalizace je kanalizací tvořenou jedním potrubím pro společný odvod dešťových i splaškových – tedy smíšených vod do čistírny odpadních vod.

Jedná se o změnu koncepce obsažené v Územním plánu Český Brod, kde bylo původně stanoveno, že odvod dešťových či srážkových vod a splaškových vod bude zajišťován jednotnou kanalizací. Tento systém je v současnosti převažující, s výjimkou několika úseků kanalizace oddílné tlakové (Liblice, Štolmíř). Jednotná kanalizace je doplněna soustavou osmi odlehčovacích komor a pět čerpacích stanic. Odlehčovací komory odklánějí z jednotné kanalizace přívalové dešťové vody smíšené s fekálními vodami za pomoci přepadu do recipientů, čímž je dopravováno čerstvé fekální a jiné toxické znečištění i přes značné naředení splaškových vod vodami dešťovými do vodotečí, druhotně i do podzemních vod, s dopadem na životní prostředí a čistotu vodotečí. Systém je v současnosti již koncepčně nevyhovující, zastaralý, nešetrný k životnímu prostředí a neumožňující žádoucí potřebné nakládání s dešťovými vodami. Do čistírny odpadních vod se dostává, protéká a musí být čištěno větší množství vod, nežli pokud je sem odváděna pouze splašková voda z WC, koupelen a kuchyní. Oddílná kanalizace jednoznačně odstraňuje tyto nevýhody a umožňuje potřebné zdržení relativně čistých dešťových vod, zpomalení jejich odtoku, potřebné vsakování a hospodaření s nimi, čistit je potřeba menší objemy vod.

Z uvedených důvodů je změna koncepce jednoznačně pozitivní a byla do územního plánu zapracována.

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3/5/4 ÚP

Zadání zní: prověřit, zda existuje z hlediska územního plánování možnost změnou funkčního využití ploch umístit v lokalitě kolem Kounického potoka na pozemcích města mimo ÚSES plochu pro technickou infrastrukturu (lokální čistírnu odpadních vod).

Úkol pouze ukládá „prověřit možnost umístit změnou funkčního využití“ čistírnu odpadních vod, neukládá zhotoviteli umístit plochu s rozdílným způsobem využití, která by stavebnímu úřadu umožňovala tuto čistírnu povolit. Prověření možnosti změnou funkčního využití jakožto formulace zadání od objednatele je diskutabilní, protože změna územního plánu by měla být projednávána až po prověření možnosti, čítající vypracovat odborný posudek na základě náročných odborných průzkumů a rozborů za účasti týmu nestranných specialistů řady odborných profesí včetně profese urbanisty. Takový odborný posudek však nebývá součástí procesu projednávání změn územního plánu. Lze se tak přiklonit k vysvětlení úkolu, že z hlediska základních znalostí o předmětném území a problematice města a z hlediska odborného pohledu specialisty v oboru územního plánování je očekávána na zhotoviteli slovní analýza a posudek, který se objeví v odůvodnění této změny územního plánu, proč případnou změnu zhotovitel považuje za vhodnou či za nevhodnou, zda je situování čistírny odpadních vod *vhodné* z hlediska různých předpokládaných vlivů a důsledků, či nikoliv, a pokud by se přiklonil k tomu, že změna je vhodná, aby případně o své vůli změnu umožňující situování čistírny odpadních vod navrhnul k projednání. I to je diskutabilní, protože zhotoviteli není známo, a nebyl informován, zda případný konkrétní návrh ČOV byl projednán dle § 55a stavebního zákona odst. (2) písm. d) a e), aby umožnil pořízení této změny v souladu se stavebním zákonem, tj. zkráceným postupem. Město Český Brod jakožto objednatel ani pořizovatel neposkytl vyjma výše uvedeného obecného zadání zhotoviteli žádný dokument, který by obsahoval kapacitní a plošné či prostorové údaje o čistírně odpadních vod, o konkrétním místě, kde by měla být situována, apod.

Zhotovitel Změny č. 3 územního plánu byl mimo tento proces informován teprve dne 18. 01. 2022 o tom, že existuje tzv. Variantní studie čištění odpadních vod v severní části města Český Brod, a její doplnění, zpracované společností Filipendula s.r.o., Kristýna Adámková, Ing. Michal Šperling, Kořenovky.cz, termín zpracování není uveden (cca první polovina roku 2021), objednatel není uveden, investorem má být Město Český Brod. Studie v pěti variantách ověřuje, jaké prostorové, technické – technologické a investiční nároky by vyvolala stavba samostatné čistírny odpadních vod pro severní část města, tzv. Kounické předměstí, případně včetně Štolmíře, a to jednak pro čištění současných vod odloučených z jednotné kanalizace, jednak pro situování vertikální kořenové čistírny odpadních vod (KČOV) nebo mechanicko-biologické ČOV doplněné o vertikální kořenovou ČOV o kapacitě 1800 EO (současný stav) a 3300 EO (po naplnění zastavitelných ploch tohoto předměstí). Jedná se tedy o zájem vybudovat druhou městskou

čistírnu odpadních vod, charakteru kořenové čistírny, či kombinované mechanicko-biologické a kořenové čistírny, nabízený společností, která takové stavby realizuje. Pokud by byla realizována kapacita 3300 EO, byla by na pozemcích ve vlastnictví města realizována čistírna, která by uvolnila kapacitu pro vybudování sídliště Liblické předměstí (stav před zvýšením podlažnosti, přípustěném touto změnou č. 3, které přináší potřebu zajistit kapacity EO vyšší). Pro rozvoj města by musela být tak jako tak rozšířena i kapacita současné městské ČOV.

Následný text se zabývá vhodností umístění ČOV, a jaké důsledky by to mělo z hlediska změny ploch s rozdílným způsobem využití, tj. zásad územního plánování, nikoliv změnou územního plánu, tedy konkrétním návrhem plochy umožňující umístit ČOV. Umístění může být z různých důvodů méně vhodné, nebo dokonce zásadně nevhodné, ale z jiných úhlů pohledu vhodné. Záleží tedy do jisté míry na tom, jakým hodnotám bude při posuzování z hlediska územního plánování a tedy komplexního pohledu na umístění čistírny odpadních vod na Kounickém potoce udělena priorita. V následném textu prověření je snahou shledat a nezamlčet jak pozitivní, tak negativní důsledky takového umístění.

Úkol ve schváleném Zadání změny č. 3 Územního plánu Český Brod zní „Prověřit, zda existuje z hlediska územního plánování možnost změnou funkčního využití ploch umístit v lokalitě kolem Kounického potoka na pozemcích města mimo ÚSES plochu pro technickou infrastrukturu (lokální čistírnu odpadních vod.)“ Úkol vzešel z požadavku odboru rozvoje Městského úřadu Český Brod ze dne 10. 6. 2020 „stanovení územní rezervy pro možnou kořenovou ČOV u Kounického potoka“. Podnět byl schválen zastupitelstvem pod č. 14 dne 30. 9. 2020. Vzhledem k tomu, že i následná korespondence obsahovala zájem situovat do předmětného prostoru *kořenovou* čistírnu odpadních vod (někde užívána zkratka KČOV), zabývá se níže uvedený rozbor možností umístit zejména tento typ čistírny odpadních vod.

Aby bylo zajištěno čištění odpadních vod z logického celku, je reálné uvažovat variantu 3300 EO. Potřebná plocha pozemku pro situování variant je různá, největší je navržena u KČOV pro 3300 EO dosahuje cca 3,4 ha bez dalších potřebných ploch komunikací, ploch pro údržbu, skladování, apod. Orientačně tedy lze předpokládat plochu cca 4 ha. Náklady u dílčího řešení (1800 EO) činí kolem 60 až 70 mil., pro 3300 EO činí kolem 100 mil. Kč s tím, že městská ČOV v Liblicích bude muset být tak jako tak intenzifikována, protože potřebným kapacitám vypočteným z ploch přestavby a nově zastavitelných ploch platného územního plánu vybudování kapacity 3300 EO nevyhoví.

Pokud by měla být v území stanovena územní rezerva, jak bylo požádáno ve výše uvedeném dokumentu odboru rozvoje MÚ Český Brod, obvykle je obecně taková plocha situována z toho důvodu, aby na jejím místě nemohla vzniknout stavba jiná, která by konkrétní územně technicky důvodné a potřebné umístění ČOV (KČOV) znemožnila, což však v místě nezastavitelných ploch ZN a prvku ÚSES prakticky nehrozí, tyto plochy nepřipouštějí situování pozemních staveb, a KČOV je umístěna v ploše lokálního biocentra.

Nicméně územní rezervu lze v územním plánu stanovit, a sdělit tím, že pokud by mělo dojít k umístění takové plochy, je toto konkrétní místo z hlediska územně technických daností i vlastností přírody a krajiny nejvhodnější (proč tomu tak je by bylo třeba uvést v odůvodnění). Vzhledem k tomu, že není zadáním uloženo ve změně č. 3 návrhovou plochu situovat, je v dalším uvažováno pouze o možnosti vymezení územní rezervy.

KČOV je navrženo situovat na č. parc. 486, k. ú. Štolmíř, mezi veřejnou cestou č. parc. 508, k. ú. Štolmíř, a Kounickým potokem, tedy při pravostranném břehu této vodoteče, v území, které je platným Územním plánem Český Brod chráněno jako plocha ZN – plocha smíšená nezastavěného území určená pro zeleň přírodní převážně nízkou, a současně chráněna jako plocha ÚSES – plocha lokálního biokoridoru. Pro možnost povolení druhé městské čistírny odpadních vod by bylo třeba provést změnu územního plánu - místo části plochy ZN situovat plochu TI, a prvek ÚSES zmenšit, aby do plochy TI nezasahoval. Takové úpravy by bylo možno z hlediska územního plánování učinit mj. tehdy, pokud by nebylo shledáno jiné z hlediska komplexního rozvoje města vhodnější řešení, a pokud by veřejný zájem významně převýšil ochranu přírody a krajiny nezastavěného území.

Nejprve je třeba tedy prozkoumat danosti přírody a krajiny a dopad návrhu na předmětné území.

Celé území vyznačené v územním plánu jako přírodní plocha ZN a současně jako lokální biocentrum (cca pozemky č. parc. 471/1 a 486, k. ú. Štolmíř, vlastník Město Český Brod), je rovinnou široce rozlehlou pánevní plochou, územím o jednotné svébytné charakteristice – rozsáhlejším převážně vlhkým podmáčeným územím volné přírody, dnes opuštěným a oproštěným od lidské činnosti, mokřadem či plošným prameništěm navyšujícím kapacitu vod Kounického potoka, s flórou a faunou (ekosystémem) charakteristickou pro takové výjimečné území. Území je ohraničeno z většího obvodu polnostmi s obdělávanou zemědělskou půdou, a ze západu okrajem sídla Štolmíř. Je prakticky neprostupnou přírodou, pokryto až 2,5 či 3 m vysokým porostem rákosin, porostem travin, rostlin mokřadů, či keřovými porosty, pokud tyto porosty nejsou místy porušeny v rozporu s určeným využitím biocentra vymýcením pro oplocené výběhy hovězího skotu. Prostor je územím, odkud je napájen Kounický potok. Při průzkumu byly zjištěny a potvrzeny příkopy, kanály či strouhy zanesené v mapách, a viditelné už na letecké fotografii z roku 1938, které měly původně za úkol zpřístupnit pozemky této údolní nivy pro zemědělské využití, a dodnes odvádějí vody z území podél pravého i levého

břehu Kounického potoka do této vodoteče. Tam, kde tyto dnes již mělké strouhy byly zaneseny nebo porušeny, se voda kumuluje a rozlévá široce po předmětném území. Kromě charakteristického rostlinného společenstva má toto území význam zejména jako ostrov, kam lidé nevstupují, a kterým není prakticky možno projít, a proto je celé toto území územím rozsáhlejšího *funkčního* biocentra, kde jsou živočišné chráněny před vlivy civilizace. Šíře a hloubka Kounického potoka v předmětném prostoru dosahuje parametrů, že jej nelze suchou nohou překonat. V celém správním území Českého Brodu není tak rozsáhlé přírodně cenné lokality obdobných vlastností, kterou je třeba chránit z důvodu zachování přírodních a krajinných hodnot. Proto bylo území vyznačeno již v předchozím v územním plánu zcela oprávněně jako nezastavitelné (ZN a ZK), a ještě o to více chráněno regulativy plochy ÚSES jako biocentrum. Jedná se nejen o plochu významnou z pohledu ÚSES, nýbrž i z pohledu přírody a krajiny a její ochrany, a je významná i z hlediska krajinného rázu.

V předmětné ploše ZN s úlohou lokálního biocentra se jedná částečně o luční ekosystémy, částečně či převážně o ekosystémy mokřadů, a o doprovodnou dřevinnou zeleň podél vodotečí. Nejmenší přípustná požadovaná výměra (dle metodiky ÚSES) pro takový typ biocentra, za dalších podmínek, které je nutno splnit, je minimálně 3 ha. Současná hranice a výměra plochy lokálního biocentra ÚSES činí 21,79 ha, a hranice je vedena spojitě po obvodu výše popsaného a dle stejné přírodní charakteristiky zcela logicky a správně vymezeného území. Tím je chráněna i oblast dotující vody v Kounickém potoce.

Obecně může být rozloha místního biocentra dle metodických pokynů pro tvorbu a vymezení ÚSES menší. Metodický pokyn stanovuje minimální rozlohu, horní ohraničení výměry stanoveno není. S ohledem na *charakter* (stejně přírodní vlastnosti a danosti) plochy bylo biocentrum vymezeno tak, jak obsahuje územní plán, a není pochyby, že je vymezeno správně. Taková plocha umožňuje správnou funkci, neboť je splnitelný jak požadavek existence jádra tohoto prvku, tak jeho ekotonu, a to jak výměrami, tak tvarem.

Zmenšení tohoto prostoru ve prospěch KČOV je možno hodnotit jako možné s výhradami, avšak nikoliv žádoucí, mělo by být odůvodněno nezbytností takového zásahu, který by byl nadřazen veřejnému zájmu ochrany přírody a krajiny. Z území stejných vlastností, určených zájmu ochrany přírody a krajiny, by se muselo v neprospěch ploch krajiny a přírody, kterou je žádoucí chránit, ukrajovat dle toho, jakou kapacitu by KČOV měla mít. Odejmutí rozlohy cca 4 ha by byl již významným zásahem do pravobřežní části přírodní plochy. Z hlediska ochrany přírody, krajiny a krajinného rázu a zachování stávajícího přírodního celku dnes vymezeného svými vlastnostmi a charakteristikou, to není však s ohledem na vše výše uvedené zcela příznivý či žádoucí krok. Stavbou KČOV by se nepříznivě zasáhlo do volné přírody a krajiny a jejího rázu, zde v současnosti podstatně méně negativně zasaženého, než na východní industriálně zasažené straně města, kde je navíc rozšíření kapacity a přestavba městské čistírny odpadních vod nezbytná tak jako tak. Jednalo by se o další rozšiřování zastavitelných ploch v krajině, ne nezbytně nutné a odůvodnitelné.

Agentura ochrany přírody a krajiny, oddělení ochrany krajiny, Mgr. Ingrid Forczek, dne 4. 1. 2022 sdělila, že umístění jakékoliv ČOV do lokálního biocentra nepodporuje.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny se jedná o významný zásah, o oplocenou stavbu, s provozem nákladní automobilové dopravy, s údržbou a výměnou komponentů KČOV.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu je možno konstatovat, že pozemky kolem Kounického potoka jsou ve vlastnictví Města Český Brod, a nejsou vedeny v ZPF, ani dle KN jinak chráněny, tedy zábor ZPF by nebylo třeba řešit.

Otázkou je šíření zápachu z KČOV. Větrné proudění ze západu, poměrně časté, by mohlo způsobit šíření zápachu, pokud by se jednalo o větší plochu napuštěnou fekáliemi, směrem do navrhovaných ploch i stávajících ploch obytné zástavby Kounického předměstí.

Kořenová ČOV potřebuje pro zajištění likvidace fekálií daleko větší plochu než čistírna běžná. Pokud by měla být KČOV zřízena i pro novou zástavbu Kounického předměstí, vyžádala by si rozsáhlou plochu až 4 ha. Odůvodněním druhé čistírny odpadních vod by mohlo být, pokud by plocha pro rozšíření stávající ČOV neumožňovala zajistit likvidaci splaškových vod všech navržených zastavitelných území města, či tuto čistírnu by nebylo možno dostatečně rozšířit z hlediska územně technických podmínek, a město by nemělo zájem na redukci zastavitelných ploch, případně se nemohlo zbavit povinnosti čistit odpadní vody obyvatel okolních obcí. Dle dostupné dokumentace lze stávající čistírnu odpadních vod intenzifikovat na více než 17 000 EO (dle studie ČOV Český Brod – variantní návrh úprav a technologické výpočty intenzifikace biologické linky pro kapacitu nad 13 300 EO až 17 230 EO) na ploše cca 1,4 ha (současná výměra cca 1 ha), tedy k takové situaci nedochází (pro rozšíření současné plochy centrální městské čistírny je navrženo dle studie jen 80 m x 15 m = o 0,12 ha).

Problém současné nečistoty vod vypouštěných do Kounického potoka je řešen v Generelu odkanalizování ČB následovně (str. 70 průvodní zprávy): Přes odlehčovací komoru OK 10 a čerpací stanici ČS1 ve Sportovní ulici

protékají jednotné odpadní vody z téměř celé severní části města. Odlehčovací komora je předřazena čerpací stanici ČS 1 a redukuje nátok odpadních vod na tuto ČS. Vzhledem k tomu, že odlehčovací stoka z OK 10 ústí do pramenné oblasti Kounického potoka, v jehož nivě se nachází zdroj pitné vody pro Český Brod ležící po toku cca 2,4 km pod výústí, je tento současný stav nevyhovující. Dále v textu průvodní zprávy je navrhováno zrekonstruování stávající OK. Nátok z OK 10 povede na hrubé předčištění, za nímž bude následovat ČS. V případě dešťové události bude část odpadní vody přepadat do přilehlé dešťové zdrže, ze které po opadnutí průtoku na nátok budou odpadní vody čerpány zpět do systému stokové sítě.... Mělo by tedy dojít k odstranění ekologické nevhodnosti vytékání fekálně i jinak znečištěných vod do koryta Kounického potoka, jehož pramenný počátek zřejmě zmizel či byl významně ovlivněn pod zástavbou části Kounického předměstí. Problém by ještě lépe řešilo zajištění většího vsakování dešťových vod a oddělení splaškových a dešťových vod v předmětném území Kounického předměstí, aby byl potok na svém počátku dotován dešťovými vodami.

Pozn.: pramennou oblastí Kounického potoka se v tomto případě myslí nikoliv plocha lokálního biocentra východně od Štolmíře popisovaná výše v textu, ve které je KČOV navrhována, nýbrž Prameniště Štolmíř s vrtnými studnami K1 až K3, čerpací stanici a úpravnou vody. Riziko či obava z možného ovlivnění tohoto zdroje městské pitné vody jakožto jednoho z užívaných zdrojů je oprávněná.

V souvislosti s problematikou centrální ČOV lze připomenout dřívější výpočty obsažené v územním plánu ohledně potřeby kapacity ČOV dle výhledového počtu obyvatel, který na základě podrobnějších údajů následně pořízených územních studií orientačně předpokládají tuto aktualizovanou potřebu:

Lokalita	Počet obyvatel
SOUČASNÝ STAV ČESKÝ BROD, LIBLICE, ŠTOLMÍŘ	7066 (rok 2021)
SOUČASNÝ STAV VRÁTKOV,	273
SOUČASNÝ STAV TISMICE A MRZKY,	536 + 174
SOUČASNÝ STAV KLUČOV (A LSTIBOŘ – součást obce)	1100
NÁVRH - NÁRŮST:	
CENTRUM / MPZ	550 až 650
ČESKÝ BROD ZÁPAD	585
JAHOŠŤ	375
KOUNICKÁ	1344
LIBLICKÉ PŘEDMĚSTÍ	3400 až 4500
OKOLNÍ OBCE	cca 500
Σ NÁVRH:	6254 až 7454
Σ VŠE (BEZ PRACOVNÍCH PŘÍLEŽITOSTÍ):	15 903 až 17 103
Zaokrouhleno:	17 000
Rozptyl:	do 20 000

Poznámky k tabulce: Centrální ČOV má být dle PRVK a generelu dimenzována i pro obec Vrátkov, Tismice a Mrzky, Klučov a Lstiboř. Odliv obyvatel z města za prací je pravděpodobně větší než příliv do Českého Brodu, proto je možno přičítání dalších EO zanedbat. Nelze vyloučit, že některá zastavěná území mohou vyžádat, například v místech přestavby, vyšší počet EO, než je v tabulce kalkulováno (Kounické předměstí), nebo v lokalitě Český Brod – západ na rozlehlém pozemku pana Mrázka, stejně tak ale nemusí být ještě dlouhou dobu zcela naplněna všechna zasatvitelná území a zcela vyplněno velké území Liblického předměstí. V posledně uvedeném prostoru může dojít případně i k menšímu nárůstu než 4500 obyvatel. V tabulce je nastíněn hrubý odhad.

Výsledek: pokud by došlo ke zkapacitnění ČOV dle dokumentace zpracované společností Aqua Contact Praha, v.o.s., pod názvem „ČOV Český Brod – variantní návrh úprav a technologické výpočty intenzifikace biologické linky pro kapacitu nad 13 300 EO“ z června 2019, pak je možno využít a přestavět (rozšířit) pro výsledný výhledový počet obyvatel 17 000 EO města Český Brod a jeho okolí, stávající městskou ČOV na vhodném místě a bez významně velkých nových záborů, bez nutnosti zakládání jiných ČOV (KČOV).

Z dostupných dokumentů a dostupných údajů není možno srovnat náklady na realizaci rozšíření a na provoz centrální ČOV v Liblicích včetně přečerpávání vod, a náklady na realizaci, obnovu a provoz druhé KČOV v katastrálním území Štolmíře. S ohledem na množství ploch přestavby a ploch zastavitelných obsažených v územním plánu města je potřeba rozšíření městské čistírny odpadních vod provést tak jako tak, i kdyby byla realizována o kapacitě 3300 EO KČOV na Kounickém potoce. Realizace oddílné kanalizace v Kounickém předměstí pro stávající zástavbu i zastavitelné plochy by mohla značně snížit množství přečerpávaných smíšených vod do centrální ČOV, vyloučit jejich přepad do Kounického

potoka, tedy jeho znečištění, a tuto vodoteč přes retenci zásobovat větším množstvím „čistých“ dešťových vod. Náklady na realizaci dešťové kanalizace v Kounickém předměstí by nákladů na KČOV nemusely dosáhnout, a čistota Kounického potoka a zachování ploch přírody by bylo dosaženo.

Je otázkou, pokud by náklady na zkapacitnění ČOV v Liblicích velmi významněji přesáhly náklady na realizaci a provoz KČOV (i přes realizaci oddílné kanalizace), zda by tato skupoečnost měla vliv na negativní hodnocení dopadu KČOV na přírodu a krajinu i okolní obytná území.

K zámětu KČOV vydal stanoviska Městský úřad Český Brod, odbor životního prostředí a zemědělství, dne 17. 06. 2021, Povodí Labe, s.p. dne 16. 06. 2021, a 1. SČV dne 16. 06. 2021 s řadou výhrad, z nichž některé vylučují situování plochy TI určené pro kořenovou čistírnu změnou územního plánu. Jedná se například o tato hodnocení návrhu KČOV na Kounickém potoce:

- MÚ Český Brod, odbor životního prostředí a zemědělství: Návrh umístění KČOV do prostoru rákosin podél Kounického potoka, kterých jsou ze zákona významným krajinným prvkem, a tudíž požívají vyšší ochranu, je velmi silným negativním zásahem do společenstev rákosin a do krajinného rázu doposud lidskou činností poměrně málo zasaženého území. Vybudování zařízení, které podpoří zchování jednotné kanalizace, je krokem nekoncepčním, neboť vodohospodářská politika předpokládá striktní oddělování odpadních vod. Pro zlepšení vodohospodářských poměrů povodí Kounického potoka požadujeme striktní oddělení srážkových vod tohoto povodí a jejich odvádění Kounickým potokem. Město by mělo přijmout definitivní koncepci postupné rekonstrukce kanalizačního systému a budovat oddílné kanalizace. Oddílná kanalizace vylepší vodní režim, bilanci podzemních i povrchových vod a zvýší vodnost Kounického potoka. Odvedení vod včetně splaškových nově navrhovaným zatrubněným tokem Kounického potoka je naprosto nepřijatelné, neboť likviduje další úsek vodního toku a zároveň se snaží o legalizaci nevyhovujícího stavu kanalizačního systému.
- Povodí Labe, státní podnik: Dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje není navržena změna v souladu s tímto plánem.
- 1. SČV: Preferujeme centralizované čištění odpadních vod, které je ekonomičtější, provozně efektivnější a účinnější. KČOV představují výrazně extenzivní způsob čištění odpadních vod bez možnosti jakkoliv ovlivnit kvalitu odtoku (například v zimním období). Mechanicko-biologické čištění je intenzivní proces, který je možno řídit a vykazuje výrazně vyšší účinnost a kapacitu v poměru k zastavěné ploše. Dle předloženého návrhu se může při provozu výrazně zhoršovat výskyt zápachu v okolí KČOV, což je vzhledem k jejímu umístění v blízkosti zástavby nežádoucí. Na KČOV bude docházet ke kolmataci (ucpávání) kořenových polí. Tento proces je nevyhnutelný jak z důvodů zanášení nerozpustnými látkami v odpadní vodě, tak nárůsty biomasy. Po zanešení ztrácí náplň kořenového pole funkci a je třeba ji vyměnit. Upozorňujeme, že vzhledem k současnému havarijnímu stavu technologie na PČS OV Sportovní je třeba rychle řešit její obměnu a úpravu odlehčovací komory č. 10 (s retencí a mechanickým předčištěním). Obáváme se, aby diskuze o koncepci neoddalovala odstranění havarijního stavu a paradoxně celou situaci nezhorsila. Z navržených variant KČOV mohou plynout další výrazné investiční náklady, které studie neřeší, například chybí obslužná komunikace na 40 t k prodlužované gravitační kanalizační stoce DN 800, nebo není dořešeno přepojení splaškových kanalizačních řadů tlakové kanalizace z ulice Na Blatech, části ulic U Zvonečku, V Lukách.

Stanoviska státní správy by bylo nutno v procesu pořizování změny respektovat; je nereálné, aby dotčené orgány státní správy a organizace změnilo vyřčené hodnocení a názor, aby výhrady byly odstraněny a stanoviska byla změněna, proto je projednání změny rovněž nereálné. Územní rezervu není třeba v Územním plánu Český Brod vymezovat, současné stanovené využití území neumožňuje jakoukoliv investici, která by mohla následně stavbu KČOV vlučit nebo významně ovlivnit z hlediska nákladů.

Toto hodnocení z hlediska územního plánování ze všech výše uvedených důvodů tedy preferuje ochranu významného krajinného prvku a přírody, zvýšení kapacity a technologii mechanicko-biologického čištění na centrální městské ČOV v Liblicích. Z výše uvedených důvodů nebylo v souvislosti s úkolem navrženo funkční uspořádání ploch s různým způsobem využití, které by umožnilo KČOV v území u Kounického potoka povolit.

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3/5/5 ÚP

Požadavek změny prověřit, zda existuje z hlediska územního plánování možnost změnou funkčního využití ploch umístit v lokalitě Zahrady plochu pro technickou infrastrukturu (lokální čistírnu odpadních vod) nebo čerpací stanici a kanalizaci pro napojení na centrální ČOV): objednatel od pořízení této změny upustil.

V případě lokality Zahrady je možno odkanalizování splaškových vod řešit odděleně od srážkových vod, a to splaškovou kanalizací, ať již tlakovou kanalizací, nebo v kombinaci splaškové kanalizace gravitační a tlakové, s uložením potrubí ve veřejných prostranstvích s komunikací.

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3/5/6 ÚP

Plochu TI západně od ČOV změnit na plochu umožňující situovat technický dvůr Města Český Brod jako náhradu za plochu k tomu územním plánem určenou, avšak zrušenou soudním rozhodnutím k pozemku č. parc. 480/2, k. ú. Liblice u Českého Brodu.

Technický dvůr je nezbytné s ohledem na ČOV a zajištění odpadového hospodářství, opravy a údržbu do předmětného území situovat, situování této funkce mimo obytná území v ploše výroby a technické infrastruktury je z hlediska územního plánování jednoznačně vhodné a potřebné, umístění je mj. logické s ohledem na budoucí snadné napojení na nadřazený systém pozemních komunikací – na východní obchvat města, a tedy výhodné z důvodu snadné dostupnosti ostatních částí města a vyloučení nákladové dopravy obytnými nebo smíšenými obytnými plochami města.

Západně od areálu ČOV existuje návrhová plocha TI, původně předpokládaná pro rozšíření ČOV, vedená ve VPSO jako plocha TI-03. Studie ověřující rozšíření ČOV stanovila, že z technologických důvodů je třeba uvažovat s rozšířením ČOV směrem východním, což je zajištěno návrhem změny č. 3/5/1. V případě plochy TI západně od ČOV není třeba stanovit jiné funkční využití, tj. v tomto ohledu není navrhována změna územního plánu stanovující jiné funkční využití plochy, a zájem situovat sem stavbu v režimu VPSO rovněž zůstává v územním plánu nezměněn. Regulativy plochy TI byly upraveny tak, že v této ploše umožňují situovat technický dvůr pro zabezpečení funkcí města - technické i dopravní infrastruktury - situovat.

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3/5/7 ÚP

Požadavek na revizi koeficientu parkovacích ploch (potřeba navýšení oproti výpočtu dle ČSN, který již ne zcela odpovídá současným požadavkům): objednatel od pořízení této změny upustil.

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3/5/8 ÚP

Plochu ZP na sídlišti Jahodiště (cca pozemek č. parc. 1079/1, k. ú. Český Brod), změnit na plochu, která by umožnila parkování osobních vozidel obyvatel sídliště (potvrzení současného stavu).

Na předmětném pozemku vedeném v KN způsobem využití jako zeleň, pozemek ve vlastnictví Města Český Brod, je v současnosti řadová garáž o 8 garážích), stanoviště nádob na tříděný odpad, hlinito-šterkovitá cesta ke garážím, prostor pro parkování cca 9 osobních vozidel, a zbytek je pokryt zelení. V územním plánu je převážná část ploch užívaná pro dopravu i řadová garáž vedena jako plocha ZP, neboť těchto ploch je na sídlišti nedostatek, soukromé garáže nejsou vhodným prvkem sídlištní zástavby, a odstav osobních vozidel by měl být řešen hromadnou garáží. Je však možno hranice mezi plochou veřejného prostranství parkové zeleně a plochou pro dopravu změnit, obě plochy jsou veřejně přístupnou součástí sídliště, a plocha DS umožňuje situování zeleně, takže účelu sledovaného plochou ZP může být v budoucnu dosaženo. Vzrostlou zeleň je vhodné ponechat v ploše ZP (potvrzení současného stavu).

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3/5/9 ÚP

Touto změnou byla vyžádána změna regulativů v plochách smíšených – sladit požadavky s hromadnou bytovou výstavbou v nových plochách, a upřesnit: Ponechat v plochách smíšených (SM, SC) možnost realizace staveb s byty nebo jejich změny za předpokladu, že minimálně jejich první nadzemní podlaží bude obsahovat pouze nebytové prostory (pro situování obchodu a služeb).

Do regulativů ploch BH a SM (případně i jiných) pro stavby s byty nebo jejich změny doplnit podmíněnost (povinnost) řešit dopravu v klidu na pozemku stavby, pro novostavbu jako součást stavby.

Požadavek byl zapracován do textu závazné části. Důvod změny vzešel z praxe, kdy regulativy smíšených ploch byly mylně vykládány tak, že v části plochy může být situováno jen čisté bydlení (bytové domy bez nebytových prostor) a v další části jen nebytové funkce. Takový výklad však není smíšením funkcí na jednom místě či v jedné stavbě, jak předpokládá regulativ. V případě, že by část plochy měla sloužit jen bydlení a část jen nebytovému využití, pak by se nejednalo o jednu plochu smíšenou, ale v územním plánu by byly vyznačeny dvě plochy s různým způsobem využití, například BH a VN. Opačná povinnost, tj. aby každá stavba obsahovala i byty, stanovena není, u smíšených funkcí se předpokládá zejména přítomnost obslužné sféry kombinované s bydlením, případně drobné nerušící výrobní služby, které mohou být situovány v samostatné stavbě bez přítomnosti bytů. Takových případů z praxe je však evidováno

minimum.

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3/5/10 ÚP

Změnit v územním plánu trasu tzv. východního obchvatu města (přeložka II/272) dle upřesňujících studií, včetně ulice Cukrovarské (Průmyslové). Mezi Štolmířem a komunikací II/272 přeložku II/245 změnit na územní rezervu.

Požadavek vyvolává změny ve výkresové části územního plánu, a odpovídá výsledkům územně dopravních studií upřesňujících potřebu a trasování obchvatu města i Generelu dopravy v Českém Brodě (Haskoning DHC CR s.r.o., 01/2017), který vyčíslil intenzity automobilové dopravy pro různá dopravní řešení. Trasa obchvatu Štolmíře je převedena z návrhové plochy do plochy územní rezervy, neboť je nejméně naléhavou stavbou se současnými i předpokládanými výhledovými relativně malými dopravními zátěžemi, i přesto, že se nejedná v předmětném místě o plochy, které by umožnily situovat stavby a tedy následně znemožnily či prodražily případnou výstavbu. V daném případě se jedná o zachování kontinuity koncepce, tak jako je to i v případě jiných dopravních staveb nebo staveb technické infrastruktury (plynovody apod.).

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3/5/11 A ZMĚNY Č. 3/5/12 ÚP

V této části zadání je uloženo:

V obecných regulativech pro celé správní území (pro případ, kdy v ploše je umožněna výstavba rodinných domů) a v regulativech plochy BI, resp. i BV doplnit regulativ, že na pozemku vymezeném pro výstavbu izolovaného rodinného domu lze umístit i rodinný dvojdom, pokud výměra tohoto pozemku před jeho rozdělením na dvě části bude min. 700 m² (pro polovinu dvojdomu minimálně 350 m²) a hmotově bude dvojdom odpovídat okolní existující zástavbě rodinnými domy. Maximální míra zastavěnosti pozemku pro zástavbu polovinou rodinného dvojdomu se stanovuje o výši 30 % jeho celkové výměry. Minimální podíl ploch zeleně na rostlém terénu pozemku pro zástavbu polovinou rodinného dvojdomu bude tvořit 50 % celkové výměry pozemku.

Pro plochu BI-Ř upřesnit, že pro řadový dům je minimální výměra pozemku stanovena na 250 m², pro koncový dům řadové zástavby 350 m² (dtto jako polovina dvojdomu). V ploše BI-Ř připustit i výskyt izolovaných rodinných domů a dvojdomů.

Opravit zjevnou chybu ÚP při ulici Ve Staré vsi (z BI na BI-Ř).

V MPZ nejsou nové zastavitelné plochy BI, BV pro situování RD, pouze již zastavěné území, plocha BI východně od ulice Šafaříkova obsahující rodinné domy izolované, dvojdomy i řadové rodinné domy bude změněna na BI-Ř, což je možno napravit v souvislosti s výše uvedenými odstavci. Totéž (změna z BI na BI-Ř) bude prověřeno i jinde v ÚP, kde jsou více než 2 rodinné domy sousedící na společné hranici pozemku. Pro plochy v MPZ, když nyní není regulační plán, platí regulativy územního plánu stanovené pro tyto plochy, žádný individuální režim či individuální posuzování platný územní plán nepřipustí.

Odůvodnění: požadavky jsou legitimní, upřesňují územní plán a jeho regulativy s ohledem na jejich určitou dosavadní neúplnost, a dle výsledků praxe i požadavků ze strany objednatele (případně obyvatel města). Byly do územního plánu zapracovány.

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3/5/13 ÚP

Zadání změny zní: Zpracovat výkres změn navržených územními studii (vyjma územní studie Liblického předměstí) a před projednáním návrhu změn č. 3 rozsah zjištěných navržených změn předložit k odsouhlasení určenému zastupiteli Města oprávněnému Městem k rozhodování při procesu přípravy a projednávání změny č. 3.

Vypustit větu o výhradním situování zařízení pro sociální služby na č. parc. 263/34, 263/37, 263/38, k. ú. Český Brod, z textu výrokové části územního plánu. V souvislosti s tím a se změnami regulativů plochy SM ověřit, zda je třeba, respektive zda je vhodné, v předmětné ploše nadále vyžadovat zástavbu smíšenou, a případně ji změnit na obytnou (BH nebo BI).

Územní plán Český Brod v závazné výrokové části (v textu i ve výkresu základního členění území) předepsal na jmenovitě uvedené plochy přestavby a plochy zastavitelné, sloučené do logických územních celků, zpracovat dle zadání, vložených do závazné textové části územního plánu, územní studie a územně dopravní studie, které stanoví podrobnější podmínky regulace území, případně vytvoří materiál pro změny územního plánu, pokud řešení obsažené

v územních studiích potřebu změn objeví a navrhne / upřesní. Toto bylo provedeno. Studie byly pořízeny a kromě studie Liblického předměstí, která nemá být použita, neboť členění území SX neobsahuje, mají být promítnuty jejich výsledky do územního plánu tam, kde je třeba hranice ploch s rozdílným způsobem upřesnit nebo využití ploch změnit. Požadavek byl jednoznačně formulován a bylo mu vyhověno. O změnách navržených oproti územnímu plánu v územních a dopravních studiích, bude rozhodnuto při projednávání změny č. 3 územního plánu.

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3/5/14 ÚP

Zadání zní: Prověřit užitečnost plochy DS a územní rezervy tzv. Malechovské spojky a uvést objednateli důvody pro její zrušení nebo ponechání v územním plánu. Pokud bude posouzeno ponechat Malechovskou spojku, nebude prováděna žádná změna územního plánu.

Nejedná se o klasický požadavek změny územního plánu, nýbrž je na zhotoviteli požadováno, aby sám posoudil, zda změnu provede či nikoliv, a proč se tak rozhodl.

Tak zvaná Malechovská spojka vznikla a byla navržena v Územním plánu sídelního útvaru Český Brod z roku 2000 jako součást severojižní dopravní tepny na rozhraní historického středu převážně obytného či smíšeného obytného města, a jeho druhé části určené k dostavbě na průmyslovou a obslužnou zónu (Liblické předměstí). Tato komunikace uvnitř a napříč městem Český Brod se měla stát významnou sběrnou městskou třídou a současně významnou hlavní pozemní komunikací, která zprostředkuje tranzitní průjezd městem – propojení silnic I/12 s II/330 a II/272 za potlačení významu úseku komunikace II/113, procházejícího uvnitř obytným územím města Český Brod (ulice Palackého a Jungmannova). V té době nebylo předpokládáno, že zanikne cukrovar a následně vznikne záměr vybudovat východní sídliště města, vyvažující jeho půdorys tak, že historické centrum se dostane do těžiště půdorysu města Český Brod. Severojižní dopravní páteřní trasa měla jistou nedokonalost, neboť zasahovala, respektive protínala středem při zachování trasy II/272 převážně obytné Kounické předměstí, naopak se odkloněným stoupáním situovaným pod svahem Malechova vyhýbala stoupání ulic Prokopa Velikého těsně podél obytného území Malechova. Rovněž příznivě navrhovala odvést dopravu z komunikace III/1132 směřující po ulici Tuchorazské do obytné zástavby obchvatem města a umožnila společně s mimoúrovňovou křižovatkou (u které nebylo nutno zakládat přemostění I/12) obsloužit průmyslové areály při Tuchorazské. Protože část tohoto výše popsaného systému zprostředkujícího průjezd městem automobilovou dopravou včetně nákladní dopravy byla již dříve hotova či realizována až k Penny Marketu (založením ulice Jana Kouly cca v dnešním šířkovém profilu), jižní navrhovaná část pocházející od Penny Marketu Malechovem severně od ulice Prokopa Velikého a následně se stáčeující kolem hřbitova, byla nazvána jako Malechovská spojka. Nevýhodou bylo poměrně strmé stoupání v úseku ke hřbitovu z údolí Šembery, a realizace tohoto úseku, náročná z hlediska investic do realizace technického provedení.

Územní plán z roku 2000 část tzv. Malechovské spojky od ulice Jan Kouly až po dosažení vrcholu stoupání na Malechově při ulici Prokopa Velikého vedl v návrhovém období, následnou část k I/12 jako výhled, což je cca totéž jako v současné době označení územní rezerva.

Komunikace vedená na hranici funkčních celků, z nichž obytný (centrum města) bylo možno z hlediska hygienického dopadu trase přizpůsobit, či naopak, a průmyslovému zajišťovala dostupnost, měla jistou tehdejší logiku co do vedení tranzitní dopravy ve směru jihozápad – severovýchod nebo sever nejkratšími a dopravně logickými přehlednými směry, ponechávala tuto dopravu projíždět obytným územím nebo na jeho hraně. Záměr vybudovat obytné Liblické předměstí významně změnil pohled na dopravní průtah městem a s ohledem na stále stoupající zatížení komunikací dopravními pohyby včetně dopravy těžké nákladní se územně dopravní úvahy soustředily do prověřování obchvatu města, a zásobování průmyslové zóny z opačné východní strany, s ponecháním ulice Jana Kouly jako městské třídy, která mohla získat funkci přívětivé městské třídy s doprovodnou zelení, sloužící zejména pro dopravu obyvatel města.

Územní rezerva se v území stanovuje pro zakreslení úplnosti koncepce (například koncepce dopravy nebo sítě technické infrastruktury), a současně zejména proto, aby nemohlo případně dojít k tomu, že by investice do stavby (trasy komunikace) byla vyloučena nebo omezena či náklady navýšena z důvodu vzniku a existence jiné stavby. V případě Českého Brodu tak bylo z důvodu návrhu předmětné komunikace vynechán, byť ne zcela promyšleně, prostor mezi Penny Marketem a obchodní halou Lidlu.

V platném Územním plánu Český Brod je v návrhové ploše vymezena plocha nové komunikace poněkud odlišně, jen v úseku Jana Kouly – Jateční. Je to z toho důvodu, že prostor jižně od Šembery, při ulici Jateční a kolem jatek má potenciál rozvoje nebytových výrobních funkcí s možností indukce nákladní i osobní dopravy, a tato doprava, pokud by byla vedena po ulici Prokopa Velikého a Jatecká, by působila rušivě na stávající obytnou zástavbu tohoto území. Návrhová část tzv. Malechovské spojky, propojující ulici Jana Kouly a Jateční, má oprávněný územní dopravní význam,

nad kterým netřeba váhat a polemizovat. Následný dlouhý úsek až k MÚK III/1132 je předmětem nesnadných koncepčních úvah a rozhodnutí. Východní obchvat města je náročnou a nákladnou trasově dlouhou stavbou s ohledem na délku, zábory chráněného půdního fondu, technickou náročnost. Zátěže silnic II. třídy nejsou s ohledem na jiné případy v České republice takové, že by způsobovaly městu výjimečně nadměrně negativní a z hlediska života rizikové situace, a okamžitou potřebu přípravy a realizace této stavby. Zobrazením územní rezervy Malechovské spojky v územním plánu se nezpůsobuje nikomu žádná újma, pouze se upozorňuje, že existuje i jiná možnost řešení, nežli je východní obchvat města, patrně levnější, ale na druhou stranu kompromisní, neboť neosvobodí od vlivu průjezdné dopravy části obytných území Kounického předměstí. Nezpůsobuje jakékoliv problémy, protože je situována na ploše zemědělského využití (orné půdy), které situování jiných staveb, vylučujících případné umístění a realizaci Malechovské spojky, neumožňují. Úsek Malechovské spojky mezi ulicemi Jateční a křižovatkou I/12 s III/1132 by tak jako tak musel nejprve být do územního plánu zanesen do návrhové plochy změnou územního plánu, takže jeho ponechání v územním plánu jako územní rezerva je významný pouze jako připomínka možného variantního řešení.

Z tohoto důvodu je ponechání územní rezervy považováno jako možné, nepoškozující zájmy města Český Brod ani jiných subjektů, neubližující žádným stranám, umožňující stávající povolené užívání pozemků.

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3/6/1 ÚP

Aktualizovat mapový podklad KN k datu pořizování změny č. 3 a tomu přizpůsobit všechny hranice ploch s rozdílným způsobem využití a další prvky ve výkresech ÚP.

Bylo provedeno, je třeba aktualizovat ke každému novému požadavku změny.

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3/6/2 ÚP

Aktualizovat hranice zastavěného území dle současného stavu k roku 2021, hranici obsaženou v současně platném územním plánu ve výkresu ponechat a popsat, aby bylo patrné, jak se zastavěné území změnilo. Tj, v územním plánu bude zobrazena hranice zastavěného území k 1.6.2016 a její změna (rozdíl, aktualizace) k datu zpracovávání změny č. 3.

Bylo provedeno, hranice zastavěného území je třeba aktualizovat ke každému novému požadavku změny.

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3/6/3 ÚP

Aktualizovat výkres základního členění území a další výkresy k současnému datu (tj. plochy přestaveb, plochy zastavěného území, rozsah zastavitelných ploch k roku 2021), rovněž s přihlédnutím k požadavku ad Z 3/6/2.

Bylo provedeno.

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3/6/4 ÚP

V souvislosti s ad Z 3/5/11, 3/5/12 a 3/5/13 opravit některé chyby ve funkčním členění ploch včetně ploch s řadovými RD, případně i jiná textová nebo výkresová pochybení. V textu odůvodnění uvést, že se jedná o předchozí pochybení a odůvodnit změnu.

Je patrné z výkresové části při srovnání popisu ploch s mapou KN, že tam, kde nebyly vyznačeny plochy s řadovými rodinnými domy (BI-Ř), byla provedena náprava. Jiné nápravy je možno dále sledovat při sledování změn textu.

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3/6/5 ÚP

V souvislosti s ad 3/5/13 aktualizovat tvarovou úpravu křižovatky II/113 x I/12 a případně výkres širších vztahů, kde se I/12 vyskytuje.

V návrhu změn byly výsledky územní studie I/12 a jejího okolí promítnuty. Uspořádání MÚK lépe vyhovuje dopravním pohybům a jejich četností oproti předchozímu řešení. Oproti územní studii bylo řešení dle požadavku pořizovatele nepodstatně upraveno, aby nezasahovalo do plochy VN.

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3/6/6 ÚP

Aktualizovat údaje o předpokládaných záborech půdního fondu dle výsledků návrhů změn - zejména změna trasy obchvatu včetně upřesnění rozsahu výkopů a násypů vyvolá jiné údaje a úplný přepočít (to je potřeba učinit tak jako tak při změně záborů pro jiný obchvat).

Bylo provedeno.

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3/7 ÚP

Zpracovat změnu územního plánu v území Pod Malechovem, dle podnětu kladně projednaného na 14. zasedání zastupitelstva Města Český Brod se zařazením do souboru změn č. 4, a to již ve změně č. 3, dle Územní studie regulace Pod Malechovem, Český Brod (zhotovitel UAS, s.r.o., 2021), na základě doplněných stanovisek Krajského úřadu Středočeského kraje, o možnosti pořízení této změny zkráceným postupem.

Krajský úřad Středočeského kraje vydal souhlasné stanovisko se zkráceným postupem pořizování pod č.j. 117154/2021/KUSK dne 25.10.2021.

Podnět k pořízení návrhu zadání změny č. 4 schválilo zastupitelstvo na výše uvedeném 14. řádném jednání dne 25. 11. 2020 pod č. 129/2020 / X - podnět č. 15. S přesunem schváleného bodu č. 15 ze změny č. 4 územního plánu města Český Brod do změny č. 3 pořizované zkráceným postupem souhlasilo zastupitelstvo města svým usnesením č. 127/2021 dne 01. 12. 2021.

B.2. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK A NÁMITEK OSOB

Vyhodnocení stanovisek s požadavky, připomínek a námitek dotčených orgánů státní správy, organizací, a právnických a fyzických osob bude doplněno do tohoto textu Odůvodnění Změny č. 3 a do úplného znění Územního plánu Český Brod po projednání Změny č. 3 před vydáním úplného znění Územního plánu Český Brod po vydání Změny č. 3.

C. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod má vliv na záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje ve znění jejich aktualizací. Platný Územní plán Český Brod obsahuje návrh tzv. východního obchvatu města Český Brod, který není obsažen v ZÚR Středočeského kraje, a který od severu řešeného území pokračuje v návaznosti na obchvat Kounic, který v ZÚR Středočeského kraje obsažen je. Změna č. 3 tuto trasu obchvatu, která je obsažena v platném územním plánu, modifikuje – odklání směrem východním z důvodu potřeby rozšíření prostoru pro městskou ČOV, a z důvodu upřesnění trasy podrobnější územně dopravní studií. Záměr přeložky II/272, tj. východního obchvatu města Český Brod, byl projednán již dříve při zhotovování dnes platného územního plánu s dotčenými obcemi, týká se stejných katastrů, pouze je měněn průběh trasy. Následně bude třeba projednat zákres návrhu východního obchvatu do ZÚR StČK, a po projednání Změny č. 3 i do územních plánů obcí, kterých se přeložka II/272 – východní obchvat Českého Brodu týká. (Pokud by byla trasa vložena do ZÚR SK, bude povinnost územní plány dle ZÚR SK upravit.)

D. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ PRO FUNKCI LESA**D.1. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND**

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod neobsahuje s výjimkou některých nových ploch TI pro technické vybavení návrh nových zastavitelných ploch, ale obsahuje upřesnění záborů pro realizaci východního obchvatu včetně

výkopů a násypů; naopak snižuje záborů vyloučením obchvatu Štolmíře - jeho převedením do územních rezerv. Návrh předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu tak musí být modifikován. Celkový navržený zábor ZPF v platném územním plánu činí 1 167 974 m², tedy 116,8 ha. Nově je upraven zábor ZPF na hodnotu 1 178 903 m², tedy 117,9 ha (k. ú. Český Brod 634 597 m², k. ú. Štolmíř 287 789 m², k. ú. Liblice u Českého Brodu 256 517 m²).

Podrobné vyčíslení záborů ZPF dle stanovené metodiky, vztažené ke konkrétním plochám s rozdílným způsobem využití obsahuje tabulka výměr záborů ZPF a PUPFL v příloze odůvodnění, zpracovaná na základě digitálních odečtů z výkresu předpokládaných záborů půdního fondu (výkres 4.3. Odůvodnění) na podkladu digitální katastrální mapy.

D.2. POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod neovlivňuje návrh předpokládaných záborů pozemků určených pro funkci lesa. Územní plán v platném znění ani ve znění po změně č. 3 neobsahuje záborů pozemků určených pro plnění funkce lesa nebo jejich části, ani návrh nových ploch určených k plnění funkce lesa (LH plochy lesní - lesní hospodářství).

E. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVATELEM PODLE § 53, ODST. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

E.1. PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Zadání Územního plánu Český Brod bylo formulováno dle Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), schválené usnesením vlády č. 929 ze dne 20. 7. 2009 (PÚR 2008). V současnosti je Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5 a 4 ve znění závazném od 01. 09. 2021 (PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 2, č. 3, č. 5 a č. 4), schváleném usnesením vlády č. 618 ze dne 12. 07. 2021. V následném textu je zkoumán soulad změny č. 3 Územního plánu Český Brod s jednotlivými konkrétními požadavky platného znění PÚR ČR, přičemž lze předem konstatovat, že změna č. 3 obsahuje z hlediska cílů a koncepcí sledovaných PÚR ČR pouze nepodstatné zásahy do platného územního plánu, tj. jeho aktualizaci, úpravy, upřesnění dle pořízených podrobnějších územně plánovacích podkladů, apod.

PÚR ČR v platném znění stanovuje tyto republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (následně uveden vždy text článku PÚR ČR v platném znění a pod ním v odstavci komentář, zda je Změna č. 3 Územního plánu Český Brod (soubor všech navrhovaných změn pod tímto číslem) navržena v souladu s příslušným článkem PÚR ČR):

14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet zejména přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury sídelní a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod, je v souladu se zájmy chránit a rozvíjet civilizační a kulturní hodnoty území (historického dědictví), včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a veřejný zájem zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, který je výrazem identity území, jeho historie a tradice. Z hlediska koncepcí obsahuje jednak vyloučení části původně navrženého obchvatu města z územního plánu, respektive obchvatu Štolmíře, neboť se nenaplní obavy z nárůstu pohybů nákladní automobilové dopravy po komunikaci II/245, čímž dochází k ušetření záborů zemědělské půdy, jednak obsahuje základní rozhodnutí o zahájení změny systému jednotné kanalizace za kanalizaci oddílnou, čímž bude významně podpořena čistota vod a hospodaření s dešťovými vodami.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod je zpracována v souladu s požadavky čl. (14a).

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod se netýká problematiky čl. (15) nebo není s článkem v rozporu.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod nemění významněji plošný způsob využití území ani komplexní řešení (koncept) stanovené Územním plánem Český Brod.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod není v rozporu s požadavky čl. (16a).

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod není změnou, která by vytvářela nové zastavitelné plochy za uvedeným účelem, plochy takových vlastností jsou obsaženy v územním plánu a dosud nejsou naplněny.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod není v rozporu s požadavky čl. (18).

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, včetně území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod není v rozporu s požadavky čl. (19).

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod respektuje požadavky čl. (20), z tohoto úhlu pohledu byl negativně posouzen záměr realizace druhé čistírny odpadních vod (založení kořenové čistírny odpadních vod), který by zasáhl významněji do nezastavěného území, jeho přírodního potenciálu, do krajiny a do prvku ÚSES.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanské vybavení, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod není v rozporu s požadavky čl. (20a).

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy: cílem je zachování

souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování propustnosti krajiny.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod není v rozporu s požadavky čl. (21).

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod není v rozporu s požadavky čl. (22).

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umístění dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočíváků, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod potvrzuje řešení územního plánu, které z uvedených požadavků vychází, například návrhem obchvatu, návrhem nových ploch dostatečně vzdálených od nadřazených dopravních tras, zachováním propustnosti krajiny, umístěním zařízení infrastruktury souběžně, apod., tedy není v rozporu s čl. (23).

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmiňovat. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod není v rozporu s požadavky čl. (24).

24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V území, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod není v rozporu s čl. (24a).

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod obsahuje změnu základní koncepce jednotného odkanalizování odpadních a dešťových vod na oddělené, včetně hospodaření s dešťovými vodami (vsakování, záchyt, akumulace, zadržování, zdržení odtoku, odvod do vodotečí pro zachování života v obdobích sucha, obsahuje návrhy nových ploch pro retenci dešťových vod apod.), v souladu s čl. (25).

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Změna č.3 Územního plánu Český Brod není v rozporu s čl. (26).

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod není v rozporu s čl. (27).

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu, a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh na ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Změna č. 3 respektuje tyto požadavky, zejména při stanovení podmínek navrhované městské zástavby včetně veřejné infrastruktury ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, to v jednotlivých návrzích dle územních studií včetně studie Liblického předměstí.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod není v rozporu s čl. (29).

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod se týká významně problematiky čl. (30), a to v návrhu zpracování odpadních vod, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod se netýká problematiky čl. (31). Funkční využití k tomu vhodných zastavěných nebo zastavitelných ploch nevyklučuje situování fotovoltaických elektráren.

E.2. PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

V současnosti, tedy v době zpracování návrhu Změny č. 3 Územního plánu Český Brod, je v platnosti 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (2AZÚR SK), která nabyla účinnosti 4. 9. 2018. V rámci 2. aktualizace bylo zpracováno úplné znění ZÚR SK. V současnosti jsou v projednávání další aktualizace ZÚR SK, které se však netýkají řešeného území, a dosud nejsou v platnosti.

Český Brod je zahrnut do území OB1 – rozvojová oblast Praha, na které bezprostředně navazují rozvojové osy OS4 Praha – Poděbrady / Kolín – Hradec Králové / Pardubice (- Wrocław), a OS5 Praha – Kolín – Jihlava (- Brno). V této ose nestanovují ZÚR pro Český Brod (pro území, které je předmětem Změny č. 3 Územního plánu Český Brod) žádné konkrétní zásady a úkoly pro územní plánování. Český Brod je nižším centrem osídlení významným. ZÚR v čl. (75 e) stanovují v těchto centrech chránit kulturní a přírodní hodnoty území. To změna č. 3 splňuje.

Textová ani výkresová část Zásad územního rozvoje Středočeského kraje neukládá konkrétní úkoly a pokyny, a neobsahuje grafické jevy, které by měly konkrétní dopad či byly v přímé kolizi s předmětem Změny č. 3 Územního plánu Český Brod. Požadavky na řešení v následných podrobnějších dokumentacích jsou v platném znění ZÚR uvedeny tak jako v PÚR ČP opět obecně, a to zejména v kapitole 1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Území, které je předmětem Změny č. 3, se týkají tyto priority územního plánování kraje obsažené v závazné části :

(04) Posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.“

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod není v rozporu s čl. (04).

(05) Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby: g) silnice I/12 v koridoru Praha – Úvaly – Český Brod, a n) zlepšení parametrů silnice II/272 v koridoru Benátky nad Jizerou – Lysá nad Labem – Český Brod.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod konkrétně naplňuje požadavky tohoto čl. (05) AZÚR SK návrhem upřesňujícím parametry I/12 včetně jejího možného výhledového stavu, a návrhem východního obchvatu Českého Brodu – návrhem přeložky II/272, navazujícím na přeložku Kounic.

(06): Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, přitom se soustředit na a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability, b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod s ohledem na tento požadavek posoudila dle požadavku zadání možnost situovat do území významného krajinného prvku a biocentra kořenovou čistírnu odpadních vod tak, že situování nedoporučila. Dále změna č. 3 podpořila stanovením příslušných regulativů požadavek ad (07) c) krátkodobé rekreace především nekomerčních forem v plochách smíšených nezastavěného území.

(07) a): „...soustředit se na posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhnout přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně..., vybavení sídel veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny“.

Změna č. 3 obsahuje regulativy v souladu s těmito požadavky.

(07) b): „soustředit se na vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento zeleně v zastavěném území...“

Změna č. 3 obsahuje regulativy v souladu s těmito požadavky.

(07) g): „...soustředit se na rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické infrastruktury, soustav zásobování energiemi a vodou...“

Změna č. 3 obsahuje regulativy v souladu s těmito požadavky.

(08): „Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. Navrhovat v těchto územích takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot...“

Změna č. 3 obsahuje regulativy v souladu s těmito požadavky.

(10) ZÚR zpřesňují vymezení rozvojové oblasti OB1 Praha (dle PÚR 2008). Rozvojová oblast republikového významu OB1 Praha zahrnuje ad f): ve správním obvodu ORP Český Brod: Břežany II (*k. ú. Břežany II*), Bříství (*Bříství*), Černíky (*Černíky*), Český Brod (*Český Brod, Liblice u Českého Brodu, Štolmíř*), Kounice (*Kounice*), Přešimasy (*Přešimasy*), Přistoupim (*Přistoupim*), Rostoklaty (*Nová Ves II, Rostoklaty*), Tismice (*Limuzy, Tismice*), Tuklaty (*Tlustovousy, Tuklaty*), Vykáň (*Vykáň*). Pro toto území stanovují ZÚR podmínky v čl. (11) a (12), z nichž se území Českého brodu týkají zejména:

(11) a): vytvářet podmínky pro realizaci hlavních železničních tratí mezinárodního významu (včetně vysokorychlostních tratí v rozvojových koridorech do směrů: ...Brno, a tím vytvořit podmínky pro zlepšení regionální (příměstské) železniční dopravy na stávajících trasách.

(11) e) rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields.

(11) h): rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou.

(11) i): pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využít dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí.

(11) l): chránit prostupnost krajiny....

(11) n): respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

(11) o): chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.

(12) b): vymežit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení

na nadřazenou silniční síť.

(12) e): respektovat požadavky na ochranu městských památkových zón --- Český Brod...

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod respektuje uvedené podmínky, respektive je naplňuje.

Český Brod je ve smyslu čl. 2.5.4. ZÚR nižším centrem osídlení významným. ZÚR stanovují pro tato centra tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

(75) a): rozvíjet obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví, a kultury pro svá spádová území.

(75) b): rozvíjet bydlení pro posílení, respektive udržení populačního potenciálu města Český Brod.

(75) c): rozvíjet ekonomické aktivity vytvářející podmínky pro rozvoj obslužných funkcí a nabídku pracovních příležitostí pro svá spádová území.

(75) e): chránit kulturní a přírodní hodnoty území.

(76) a): zabezpečit územní podmínky pro rozvoj bydlení, obslužných a ekonomických aktivit.

(76) b): vytvářet podmínky pro zlepšení dopravní obslužnosti vyšším uplatněním hromadné dopravy ve svém spádovém obvodu.

(76) c): koordinovat rozvoj se sousedními obcemi.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod respektuje uvedené podmínky, respektive je naplňuje.

(119) ZÚR stanovují pro územní plánování zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro dopravní stavby: pro silnice I. třídy koridor v šířce 300 m (v případě rekonstrukcí v šířce 100 m).

Koridor pro rekonstrukci pozemní komunikace I/12 a pro budoucí případnou možnost výstavby MÚK je v územním plánu stanoven o šíři 100 m a změnou č. 3 se jeho šíře nemění, případně se pouze upřesňuje. V předmětném území se pozemní komunikace I/12 šířkově upravuje a zůstává ve své stopě, trasa není měněna.

(127) Dále jsou jako územní rezervy sledovány koridory a): vysokorychlostních tratí (VRT) ve směrech na Brno (úsek Poříčany – hranice Středočeského kraje).

(128) ZÚR stanovují pro územní plánování úkol zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro železniční dopravní stavby v šířce 600 m, neuvádí-li se u konkrétních koridorů jinak.

Územní plán Český Brod je v souladu se ZÚR, územní rezerva je Změnou č. 3 Územního plánu Český Brod respektována a vymezena včetně koridoru šířky 600 m..

(137) b): zlepšit přes území Středočeského kraje spojení hl. m. Prahy s krajským městem Pardubice silnicemi I. třídy využitím přestavěné trasy I/12 (Praha – Kolín)...

Změna č. 3 zajišťuje návrhem parametrů I/12 a jejich případných mimoúrovňových křížení plnění tohoto požadavku.

(138) ZÚR stanovují pro územní plánování zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro dopravní stavby: pro silnice II. (III.) třídy koridor v šířce 180 m, neuvádí-li se u konkrétního koridoru jinak. Výše uvedené šířky mohou být pro měnné, respektive menší, v závislosti na podmínkách průchodu koridoru daným územím s ohledem na jeho hodnoty a konfiguraci terénu....

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod v území stanovuje nově, respektive posunuje směrem východním trasu přeložky II/272 (východní obchvat Českého Brodu) a stanovuje její zábor v závislosti na terénu dle podrobnější územně dopravní studie. Pro možné odchylky trasy v následném zpracování podrobnější dokumentace této stavby (DÚR) je stanoven koridor o šíři 180 m a regulativy umožňující odchylku od zákresu stavby ve výkresové části.

(139) ZÚR navrhuje na vybrané silniční síti tyto koridory: 12): koridor pro umístění stavby D022 – silnice I/12: rozšíření a přeložka v úseku Úvaly – Český Brod, včetně MÚK Český Brod.

Územní plán Český Brod musí být v souladu s ZÚR, územní rezerva je Změnou č. 3 proto respektována a upřesněna.

(142) ZÚR navrhuje na vybrané silniční síti tyto koridory pro umístění přeložek a obchvatů: 115): koridor pro umístění stavby D143 silnice II/272 Kounice obchvat.

(152) a): zajistit v územních plánech plochy pro přestupní terminály na kolejovou hromadnou dopravu, případně autobusovou, včetně záchytných parkovišť P+R a B+R.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod respektuje a současně upřesňuje takovou plochu u železničního a autobusového nádraží.

(165): ZÚR zpřesňují koridor DV1 (z PÚR 2008) pro ropovod Družba (přípolož / zkapacitnění) jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu Ro1.

(169) ZÚR stanovují úkol zajistit vymezení a územní ochranu pro stavbu Ro1 až Ro3 v šířce 300 m a jeho

koordinaci se záměry v územních plánech obcí.

Územní plán Český Brod je v souladu s ZÚR, koridor je v územním plánu obsažen a Změnou č. 3 respektován. (175) ZÚR navrhuje b) koridor pro umístění stavby P03 – VTL plynovod Štolmíř – Svatbín, včetně RS Liblice.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod upřesňuje linii a koridor vedení VTL potrubí v předmětném úseku v koordinaci s návrhem přeložky II/272 (obchvat Českého Brodu) a současně zajišťuje (176) vymezení jakožto důležité investice pro zlepšení kapacity a bezpečnosti nadřazené rozvodné sítě.

(177) ZÚR stanovuje a) zajistit vymezení a územní rezervu koridoru pro výše uvedenou stavbu v šířce 600 m a jeho koordinaci s ostatními záměry v územních plánech dotčených obcí.

Územní plán Český Brod je v souladu s ZÚR, Změnou č. 3 je proto výše uvedený úkol plněn. Trasa VTL plynovodu je v územním plánu upřesněna a konkretizována, koridor je vymezen.

(190) ZÚR navrhuje a) vymezení koridorů s identifikovaným rizikem možného vlivu na ptačí oblast nebo evropsky významné lokality soustavy Natura 2000 zpřesnit v rámci zpracování navazující územně plánovací dokumentace s cílem minimalizace vlivů na dotčené oblasti a lokality.

Změna č. 3 Územního plánu se nedotýká PO a EVL Natura 2000.

(190) ZÚR navrhuje b) vymezení koridorů liniových záměrů dopravní a technické infrastruktury, které procházejí záplavovým územím, směrově řešit v nejkratší možné délce v závislosti na místních podmínkách.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod navrhovanou dopravní a technickou infrastrukturou (přeložka II/272 – východní obchvat Českého Brodu a VTL Štolmíř – Svatbín) přechází prostor záplavového území kolmo.

(191) c) Podmínkou realizace záměrů procházejících záplavovým územím jsou projektová řešení zajišťující minimalizaci vlivů na odtokové poměry (inundační mosty) a omezením dlouhých šikmo trasovaných přechodů. Nepřípustná jsou taková řešení, která svým podélným sevřením údolních úseků omezují nebo znemožňují rozlivy povodňových průtoků ve volné krajině.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod navrhuje v trase přeložky II/272 (východní obchvat Českého Brodu) v souladu s výše uvedenou podmínkou vložení mostu přes záplavové území řeky Šembery.

191 d): u záměrů s vysokým rozsahem zpevněných ploch požadovat vybavení dešťovými kanalizacemi s dešťovými zdržemi pro regulaci nárazového odtoku srážkových vod. V rámci projektové EIA je nutné v podrobném měřítku řešit zajištění propustnosti liniových dopravních staveb ve smyslu metodiky AOPK ČR.

(191) g): u staveb, které vykazují potenciální významný negativní vliv na krajinný ráz (nadzemní elektrická vedení, silnice) a které vstupují na území se zvýšenou hodnotou krajinného rázu, vyžadovat pro navazující územně plánovací a projektovou dokumentaci návrh takových prostorových a technických řešení, která budou minimalizovat negativní vliv na krajinný ráz.

Jedná se zejména o přeložku II/272, kde Změna č. 3 Územního plánu Český Brod předpokládá stanovením rozsahu plochy pro tuto stavbu eliminaci takového dopadu (šířkou, kde bude možno realizovat terénní úpravy přirozených krajinných tvarů, doprovodnou zeď, apod.

191 i): při výstavbě logistických a průmyslových areálů dodržovat koeficient zeleně v minimální hodnotě 40 % s přihlédnutím ke specifikům umístění a velikosti areálu. Při umístování zástavby na vysoce bonitních půdách se doporučuje zvážit požadavek na vyšší koeficient zeleně.

Tento požadavek ZÚR jako nadřazené ÚPD se týká Změny č. 3 u ploch výroby VP. Současný podíl zeleně dle Územního plánu Český Brod je předepsán o hodnotě 30 %. Český Brod je umístěn v krajině, kde převažuje zákonem chráněná I. a II. třída ochrany zemědělského půdního fondu, a je tedy sledováno využití stávajících ploch k tomuto účelu využívaných nebo ploch brownfields před rozšiřováním města formou nových zastavitelných ploch pro výrobu do krajiny. Stávající areály však obvykle nedosahují ani tohoto podílu zeleně, je však žádáno, aby byla povolována další zástavba. Proto v kapitole F.2.19. byl připuštěn minimální podíl zeleně 15 % pozemku (areálu), ovšem za předpokladu, že střecha novostavby nad 300 m² půdorysné plochy nebo změny stavby, která přesáhne 300 m² půdorysné plochy bude na svém povrchu pokryta úrodnou půdou nebo pěstebním substrátem, a vybavena, aby umožnila trvalou existenci porostů vegetace (tzv. zelená střecha).“ Tento regulativ má zajistit určitou náhradu ploch zeleně a současně záchyt a regulaci nárazového odtoku dešťových vod právě na střechách s tímto uspořádáním. Pro případ, že bude v takových plochách s nedostatkem ploch zeleně navržena změna stavby nebo novostavba, je doplněn dle výše uvedeného regulativu ZÚR požadavek na řešení záchytu srážkových vod. Uvedené regulativy byly stanoveny s ohledem na specifikum jejich umístění. Tím je zajištěn větší podíl zeleně, byt na konstrukci.

(191a) b): při zpřesňování ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury řešit průchodnost turistických cest.

Ve Změně č. 3 týkající se dané problematiky (přeložka II/272) je řešeno. Pěší a cyklistické trasy jsou řešeny pokud možno mimoúrovňově nebo na přehledných místech s předpokladem snížení maximální rychlosti automobilové dopravy.

(191a) c): při zpřesňování ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury v územních plánech, respektive při přípravě konkrétních záměrů, minimalizovat zábor ZPF, především zábor v I. a II. třídě ochrany ZPF.

Přeložka II/272 byla prověřována variantně i z tohoto hlediska; v území převažují ale zejména uvedené chráněné třídy ochrany. Zde je předpoklad, že veřejný zájem převažuje nad zájmem ochrany ZPF, jak bylo již projednáno, neboť uvedená přeložka byla již v územním plánu situována, avšak v území stejných hodnot ZPF v prostoru západněji od změny trasy způsobené zejména potřebou rozšíření ČOV.

191a) e) Při zpřesňování ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury v územních plánech, respektive při přípravě konkrétních záměrů zajistit, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů v území během povodňových průtoků.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod je v souladu s tímto požadavkem.

(193) ZÚR vymezují na regionální úrovni: RBK 1236 Klučov – Tuchoraz.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod nenavrhuje změny (zmenšení parametrů) tohoto prvku.

(198) ZÚR stanovují zásady zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území a) respektovat ochranu přírodních hodnot jako např. významné krajinné prvky, skladebné části ÚSES, aj., b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, apod.).

Změna č. 3 byla ošetřena tak, aby tyto priority byly splněny (např. posuzování umístění kořenové čistírny na úkor biocentra a krajinného rázu).

(198) e): výškové stavby umísťovat v souladu s ochranou krajinného rázu. Při umísťování ostatních staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu, tento vliv hodnotit studií krajinného rázu a negativní dopady eliminovat.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod reaguje na usnesení zastupitelstva města ověřit v území zvaném Liblické předměstí možnost situovat lokální dominantu přesahující výškou regulativy pro plochu tohoto předměstí SX – Liblické předměstí. Současně reaguje na požadavek nadřazené územně plánovací dokumentace ZÚR SK (odstavec 198 písm. e) takovýto výjimečný zásah do krajinného rázu prověřit a odůvodnit, případně odmítnout studii krajinného rázu (po případném návrhu dominanty porušující hladinu zástavby je předepsáno pořídit nestrannou studii krajinného rázu, která připustí nebo odmítne navrženou dominantu nebo bude korigovat její výšku a působení na krajinný(i) městský ráz / vzhled, estetiku, kompozici).

(198) f) Vedení nových dopravních staveb ve volné krajině navrhovat přednostně mimo zvláště chráněná území, lokality soustavy Natura 2000 mokřadní systémy a v případě střetu posoudit vliv navrhovaných staveb a přijmout náležitá kompenzační a eliminační opatření.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod, týkající se předmětné problematiky, není v rozporu s požadavkem.

(198) j): Při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů.

Změna č. 34 Územního plánu Český Brod v souvislosti s touto povinností předepsanou nadřazenou ÚPD vyloučila situování kořenové čistírny odpadních vod v lokálním biocentru a významném přírodním prvku (mokřad s výskytem rákosin a jeden z významných zdrojů vody pro Kounický potok a následné čerpání vod).

(198) k): při řešení změn využití území a uplatňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na území přírodních hodnot.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod, týkající se předmětné problematiky (přeložka II/272), minimalizuje střety s územím přírodních hodnot, je v souladu s požadavkem.

(198) l): řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability.

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod respektuje požadavek.

(198) m): chránit říční nivy, zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty,

louky).

Změna č. 3 Územního plánu Český Brod respektuje tyto požadavky.

(199) d) kulturní hodnotou kraje je městská památková zóny Český Brod. Změna č. 3 nemění podmínky pro plošné a prostorové využití tohoto území.

(204 - 225) Prostor řešeného území Českého Brodu je dle ZÚR SK na severu součástí plochy O06 (krajina polní), poblíž města součástí plochy U22 (krajina příměstská), samotné město a blízké okolí součástí plochy S27 (krajina sídelní). ZÚR SK ukládají pro tyto krajinné typy požadavky a zásady v kapitole 6. Změna č. 3 v textové části (výrok, regulativy) i výkresové části (plošné využití území aj.) respektuje uvedené zásady.

V území řešeném Změnou č. 3 Územního plánu Český Brod jsou situovány ZÚR SK tyto stavby: D022 – Koridor silnice I/12: rozšíření a přeložka v úseku Úvaly – Český Brod, včetně MÚK Český Brod, P03 (původní označení E40) VTL plynovod Štolmíř – Svatbín, vč. RS Liblice, R01 - Ropovod Družba (přípolož / zkapacitnění v koridoru), a RK 1236 Klučov – Tuchoraz, RK 1237 Dolánka – Tuchoraz (drobný přesah do území). Změna č. 3 respektuje a potvrzuje tyto VPSO.

E.3. PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A S POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Bylo přezkoumáno, zda Změna č. 3 Územního plánu Český Brod je požadována a byla navržena a zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Cíle a úkoly územního plánování obsahuje § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Obecně je uloženo zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, a ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického (historického) dědictví, zajišťovat ochranu nezastavěného území, přírody, krajiny, zemědělského půdního fondu.

Z výše uvedených ustanovení je možno v souvislosti s navrhovanou Změnou č. 3 Územního plánu Český Brod (souborem změn) jmenovat zejména úkol ad § 19 odst. (1) písm. c) – prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Dále je možno v souvislosti s předmětnou změnou jmenovat úkol ad § 19 odst. (1) písm. d) – stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství, písm. e) – stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území, písm. g) – vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. A to především přírodě blízkým způsobem.

Změna č. 3 obsahuje aktualizace, opravy nepřesností, změny některých textových regulativů, jejichž změny vyvolala praxe v jejich užívání, významnou změnu koncepce v hospodaření s dešťovou vodou a v likvidaci splaškových vod z jednotného systému na oddílný, významnější změnu ve vedení přeložky II/272 (východního obchvatu města) stanovení podrobnějších regulativů pro plochu SX – Liblické předměstí a některé další změny, včetně změn, které přinesly územní a územně dopravní studie které by měly otevřít cestu dalšímu rozvoji města, kvalitě a bezpečnosti života v něm a k ochraně životního prostředí a přírody.

Změna č. 3 výše uvedené úkoly územního plánování důsledně plní. Konstatuje se, že návrh Změny č. 3 územního plánu je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, uvedenými ve stavebním zákonu, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a s požadavky na ochranu nezastavěného území.

E.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Rozsah a obsah Změny č. 3 Územního plánu Český Brod odpovídá požadavkům zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), v platném znění, a jeho prováděcím předpisům – vyhláše č. 500/2006 v platném znění a příloze č. 7 k této vyhláše.

Územní plán Český Brod byl zpracován v textové, výkresové i tabulkové části výroku i odůvodnění o rozsahu a o obsahu stanoveném zákonem č. 183/2006 Sb., ve znění platném v době jeho pořízení (stavebním zákonem), a jeho prováděcími předpisy. Byl vybaven rovněž Vyhodnocením vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) a tabulkami dokladujícími dle metodických pokynů předpokládaný návrh záborů zemědělského a lesního půdního fondu. V některých částech byl vybaven v rozsahu nad stanovené základní náležitosti.

Návrh pro rozhodnutí o pořízení změny územního plánu a pro její projednávání by měl dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu - stavebního zákona, v platném znění, obsahovat:

- a) údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení skutečnosti prokazující, že je oprávněn podat návrh na pořízení změny územního plánu,
- b) důvody pro pořízení změny územního plánu,
- c) návrh obsahu změny územního plánu,
- d) stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,
- e) stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,
- f) návrh úhrady nákladů na zpracování (pořízení) změny územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, a vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně.

V daném případě tento elaborát (Návrh Změny č. 3 Územního plánu Český Brod) požadované údaje ad a) obsahuje v kapitole Základní údaje v úvodu textu, údaje ad b) v samostatné k tomuto účelu zpracované kapitole vložené v úvodu Odůvodnění, a obsahuje dle požadavku ad c) návrh obsahu změny v kapitole Vyhodnocení splnění požadavků Zadání souboru změn, kde je obsaženo vždy o jakou změnu se týká, jak byla vypořádána a jaké byly konkrétní důvody které vedly k návrhu řešení. Stanoviska ad d) a e) byla opatřena před zadáním změny a budou potvrzena v rámci projednávání předmětného návrhu, a údaje ad f) nejsou uvedeny, neboť změnu pořizuje příslušný úřad Města Český Brod, tedy vlastními náklady.

Plnění ustanovení stavebního zákona § 55a) a 55b) bude doplněno po projednání Změny č. 3 územního plánu zkráceným postupem.

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, § 14 a § 15, a příloha č. 7 k této vyhlášce obsahuje předpis náležitostí (rozsahu textové a grafické části) návrhu obsahu územního plánu a návrhu obsahu jeho změny pro splnění ustanovení § 55a stavebního zákona odst. (2) c). V návrhu změny jsou obsaženy veškeré kapitoly územního plánu, pokud se do příslušných kapitol změnou nezasahuje, konstatuje se pouze, že se územní plán v předmětné kapitole nemění). Změna územního plánu obsahuje textovou a grafickou část návrhu změny a k ní je připojen i návrh předpokládaného úplného znění územního plánu po vydání změny.

Návrh Změny č. 3 Územního plánu Český Brod je zpracován v souladu s výše uvedenými požadavky a ustanoveními.

Návrh Změny č. 3 Územního plánu je zpracován v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, neboť se předpokládá, že v přijatých územních studiích byly požadavky tohoto předpisu splněny. V případě územní studie Liblické předměstí, kde nebylo splněno ustanovení § 7 této vyhlášky, byla regulativy k ploše SX – Liblické předměstí zjednána náprava.

E.5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKY ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Toto Vyhodnocení bude doplněno po projednání Změny č. 3 územního plánu zkráceným postupem a jeho vyhodnocení pořizovatelem.

F. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) tvoří samostatnou složku k návrhu Územního plánu

Český Brod. K prvnímu návrhu územního plánu bylo Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu města Český Brod na udržitelný rozvoj území zpracováno Ing. arch. Willy Hánou, CSc., jako osobou s autorizací pro posuzování vlivů na životní prostředí. Stanovisko k vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí vydal Krajský úřad Středočeského kraje pod č. j. 096823/2012/KUSK dne 26. 06. 2012. Toto stanovisko bylo souhlasné.

K druhému návrhu Územního plánu Český Brod, který se odlišoval koncepčně zejména vyloučením tzv. severozápadního obchvatu města a pozměněným vedením tzv. východního obchvatu a jeho zařazením z územní rezervy do návrhového období, byl zpracován Dodatek Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Český Brod na udržitelný rozvoj území (II. vyhodnocení), rovněž Ing. arch. Willy Hánou, CSc., jako osobou s autorizací pro posuzování vlivů na životní prostředí. Tento dodatek se zabýval změnami provedenými v druhém návrhu územního plánu oproti prvnímu a posoudil je, a současně doplnil původní Vyhodnocení o text, předepsaný novelami stavebního zákona a prováděcích předpisů z roku 2012.

Změny č. 1 a č. 2 Územního plánu Český Brod neměly vliv na udržitelný rozvoj území. Ve změně č. 1 se jednalo o drobnou úpravu textu, ve změně č. 2 se jednalo o vypuštění závazného textu podmíněnosti rozhodování o změnách v části správního území (MPZ a jejího okolí) až po vydání regulačního plánu, a tedy o vypuštění povinnosti pořízení regulačního plánu, a to aby bylo možno rozhodovat v území bez regulačního plánu.

Ve Změně č. 3 (souboru změn) se jedná o soubor změn, které nemají vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, a nemají vliv na životní prostředí, vyjma vlivu pozitivního (změnou koncepce jednotné kanalizace za oddílnou, včetně zkapacitnění a zkvalitnění čistírny odpadních vod), která bude jednoznačným přínosem ke zkvalitnění životního prostředí. Změna č. 3 převádí část přeložky II/245 kolem Štolmíře do ploch územní rezervy, neboť výpočty zátěží nezbytnost zařazení do návrhových ploch nepotvrzují. To přispívá k úspoře ZPF.

Soubor změn vedených pod názvem Změna č. 3, byl projednán dle stavebního zákona § 55a odst. (2) písm. d) a e), a bylo připuštěno pořizování zkráceným postupem. Tímto postupem nebylo projednáno zadání případných změn vzniklých zpracováním územních studií a územních dopravních studií, které však přinesly změny pouze upřesňující nebo takové, které mohou být projednány zkráceným postupem. V průběhu pořizování Změny č. 3 bude konkrétní návrh Krajskému úřadu tak jako tak předložen a opět projednán.

Jediným vlivem, který se mění, je zvýšení počtu obyvatel, neboť je navrženo kapacitnější využití území přestavby po cukrovaru (Liblické předměstí) a některých dalších ploch přestavby, což však lze preferovat před rozšiřováním zástavby do zastavitelných ploch, byť již předchozími územními plány připuštěných, nebo rozšiřováním do krajiny (rozšiřování města do krajiny Změnou č. 3 navrhováno není).

Text Vyhodnocení vlivů územního plánu Český Brod na udržitelný rozvoj území se touto Změnou č. 3 nemění. Z uvedeného důvodu se k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Český Brod nepřikládá.

G. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5,

a

H. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO

Kapitoly budou doplněny po získání stanoviska KUSK ke Změně č. 3 Územního plánu Český Brod.

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VYHODNOCENÍ VE VZTAHU K UDRŽITELNÉMU ROZVOJI ÚZEMÍ

Koncepce a řešení stanovená Územním plánem Český Brod se Změnou č. 3 tohoto územního plánu nemění vyjma koncepce odkanalizování a vyloučení části přeložky II/245 z návrhových ploch.

I.1.1. DŮVODY POŘÍZENÍ ZMĚNY Č 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Důvody pro pořízení změny jsou uvedeny (zařazeny jako kapitola) v úvodu Odůvodnění Změny č. 3 Územního plánu Český Brod.

J. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změnou č. 3 nevznikají návrhy nových zastavitelných ploch vyjma ploch souvisejících se změnou koncepce odkanalizování, které vyvolají potřebu zdržení a zadržování dešťových vod, případně jejich mechanické přečištění před vyústěním do vodotečí (retenční nádrže). Nový zábor vzniká potřebou rozšíření ČOV. Zábor ploch změnou trasy východního obchvatu je rozsahem cca srovnatelný s dosud navrhovanou trasou, prodlužuje se ulice Cukrovarská / Průmyslová. Změny regulativů vedou ke kapacitnějšímu využití zastavěných ploch VP, přestavbových ploch (zvýšení podlažnosti Liblického předměstí) i ke kapacitnějšímu využití zastavitelných ploch s bydlením (neboť jsou v nich připuštěny i stavby dvojdomů i domů řadové rodinné zástavby. Užití změn u regulativů týkajících se ploch s bydlením umožňujících jejich intenzivnější využití předpokládá i rozložení naplnění ploch pro bydlení v čase, protože dosavadní demografický růst města byl pozvolný a není zcela reálný předpoklad změny tohoto trendu na strmý. Změny regulativů jsou odůvodnitelné urbanistickou ekonomikou využití zastavěných a zastavitelných ploch před další expanzí města do volné krajiny /nezastavěného území.

K. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE STAVEBNÍHO ZÁKONA A SPRÁVNÍHO ŘÁDU

Údaje jak pořizovatel postupoval v souladu s ustanoveními stavebního zákona a správního řádu při pořizování územního plánu a jak se pořizovatel Změny č. 3 ve spolupráci s určeným zastupitelem vypořádal s doručenými stanovisky (oprávněnými požadavky) dotčených orgánů státní správy a správců sítí, a s určeným zastupitelem města vyhodnotil námítky fyzických a právnických osob, a tedy jak proběhl proces pořizování Změny č. 3 Územního plánu Český Brod, bude doplněno do textu i úplného znění Územního plánu, po projednání změny.

Náležitosti vyplývající ze správního řádu (lhůty a další povinnosti dané stavebním zákonem a správním řádem) jsou zaznamenávány a archivovány pořizovatelem.

L. ÚDAJE O TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI NÁVRHU ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3

Textová část Odůvodnění Změny č. 3 Územního plánu Český Brod obsahuje 33 stran (textová část str. 26 až 58). Výkresová část Odůvodnění Změny č. 3 je o 8 výkresech obsahujících návrhy změn grafické části.

4. ÚZEMNÍ PLÁN – ZMĚNY VÝKRESŮ ODŮVODNĚNÍ, NAVRŽENÉ ZMĚNOU Č. 3

Přiloženy jsou samostatné výkresy náležící k Odůvodnění nyní platného Územního plánu Český Brod, tj. výkresy úplného znění Územního plánu Český Brod po provedení změny dle rozsudku Krajského soudu v Praze č.j. 50 A 26/2017-47 ze dne 02.03.2018 (zrušení části opatření obecné povahy, týkající se plochy TI-04) a po provedení změny č. 1, a změny č. 2, převedené do odstínů šedé, s barevným vyznačením prvků a textů (změn), které se Změnou č. 3 na těchto výkresech mění. Za změny se nepovažují výměna mapového podkladu a s tím související nastavení všech prvků výkresové části na digitální podklad, který se liší od dosud užívaného podkladu v rastrové podobě.

Počet výkresů byl oproti Územnímu plánu – úplnému znění po změně č. 2 návrhem změny č. 3 aktualizován - redukován o schémata 4.6.1. až 4.6.4., která se již jeví v obsahu územního plánu jako nadbytečná, a o přílohy 4.9. a 4.10. Změny č. 1, které již nejsou aktuální. Název výkresu Schéma základní urbanistické koncepce území se mění na Schéma základní urbanistické a dopravní koncepce území. Do výkresů odůvodnění se přesouvá výkres 4.6. Schéma pěších a cyklistických tras.