

Stupeň dokumentace:

Pořizovatel:

Zpracovatel:

Změna č. 3 územního plánu obce Předboj

Obecní úřad Předboj

Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Změna č. 3 územního plánu obce Předboj

1. Textová část odůvodnění

ing. arch. Ladislav Komrska
zpracovatel

Úprava textu pro opakované veřejné projednání je takto barevně zvýrazněna.
Datum poslední úpravy: 21.9.2026

Obsah textové části Odůvodnění:

a)	stručný popis postupu pořízení změny č. 3 ÚPO Předboj	3
b)	vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona.....	4
c)	vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	6
d)	vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	17
e)	vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny.....	40
f)	základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.....	40
g)	sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	40
h)	stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	40
i)	komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3	41
j)	výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	60
k)	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	60
l)	výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	60
m)	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky, určené k plnění funkce lesa	61
n)	vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	66

a) stručný popis postupu pořízení změny č. 3 ÚPO Předboj

Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odbor výstavby, územního plánování a památkové péče předložil zastupitelstvu obce (ZO) Předboj Zprávu o uplatňování územního plánu obce Předboj – dále ÚPO.

ZO Předboj schválilo předloženou Zprávu o uplatňování územního plánu obce Předboj a současně rozhodlo o pořízení Změny č. 3 ÚP Předboj zkráceným způsobem, a to na základě usnesení Zastupitelstva obce Předboj z r. 2020.

ZO rozhodlo finálním uspořádání změny č.3 ÚPO na 15. zasedání ZO dne 15.3.2021 usnesením č. 4/15/2021 v tomto rozsahu:

ozn.	popis
Z3/1.1	parková (veřejná) zeleň
Z3/1.2	plochy OV – veřejné vybavenosti
Z3/1.3	plochy bydlení městského typu
Z3/1.4	plochy bydlení městského typu – specifické
Z3/2	plochy technické infrastruktury
Z3/3.1	plochy dopravní infrastruktury – silniční
Z3/3.2	plochy dopravní infrastruktury – silniční
Z3/3.3	plochy dopravní infrastruktury – silniční
Z3/4.1	plochy dopravní infrastruktury – specifické
Z3/4.2	plochy dopravní infrastruktury – specifické
Z3/5.1	koridory dopravní infrastruktury - specifické
Z3/5.2	koridory dopravní infrastruktury - specifické
Z3/6	plochy bydlení městského typu
Z3/7	plochy bydlení městského typu
Z3/8	plochy pro výrobu a sklady

b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona

Cílem územního plánování je vytvářet podmínky pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna č. 3 ÚPO Předboj je zpracována v duchu těchto priorit územního plánování, a proto ji lze považovat za přínosnou pro optimalizaci územního rozvoje v řešeném území.

Požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Požadavek na ochranu architektonických a kulturních hodnot je naplněn zpřesněním podmínek pro využití ploch bydlení venkovského charakteru, které odpovídají rozsahu původního sídla před urbanizací po r. 1989.

Změna č. 3 ÚPO Předboj zpřesňuje do aktuálního mapového podkladu centrální plochy obce (CP), které jsou spolu se zpřesněnými plochami veřejných prostranství (a veřejné zeleně) nositelem jedinečných indikátorů obce Předboj.

Změnou č. 3 ÚPO Předboj není dotčen historický areál velkostatku ani další charakteristické budovy zemědělské prvovýroby.

Požadavky na ochranu nezastavěného území

Nezastavěné území města tvoří soustava zemědělských ploch, vodních ploch a vodních toků a ostatní spontánní zeleň, mimo řešené území lesní masivy, plochy zemědělské půdy a údolnice spontánní zeleně.

Nezastavěné území není dotčeno vznikem nových izolovaných rozvojových ploch.

Změna č. 3 ÚPO Předboj obsahuje vymezení koridorů veřejné infrastruktury pro vedení účelových komunikací pro správu a údržbu krajiny a vedení pěších a cyklo tras. Tyto koridory jsou vymezeny nad stávajícími nebo zaniklými účelovými komunikacemi a polními cestami a jejich realizace nemění charakter krajiny jako celku, popřípadě jej posiluje zřízením doprovodné zeleně těchto koridorů.

Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán obce Předboj ve smyslu této změny č. 3 ÚPO Předboj nezasahuje do navržené rovnováhy přírodních a civilizačních podmínek resp. akceptuje současně deklarovaný udržitelný rozvoj.

Změna č. 3 ÚPO Předboj rozvíjí zastavěné území na platformě úplného využití vnitřní struktury obce. V principu nevymezuje nové zastavitelné plochy v případě, že tyto nejsou (bydlení) v rozsahu platného ÚPO Předboj dosud naplněny. Změnou č. Z3/8 umožňuje změna č. 3 ÚPO Předboj uspořádání kontaktního prostoru se silnicí I/9 do formy slučitelné se soudobými požadavky na stavebně technické řešení výrobních areálů.

Návrhem změny č. 3 ÚPO Předboj nejsou dotčeny zjištěné veřejné zájmy a záměry vyplývající ze zvláštních předpisů.

Úkoly územního plánování

Úkoly územního plánování jsou akceptovány změnou č.3 ÚPO Předboj s ohledem na problematiku a rozsah změny z hlediska:

- a) zajištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot – viz regulativy ploch bydlení
- c) prověření a posouzení potřeby změn v území, veřejného zájmu na jejich provedení, jejich přínosů, problémů, rizik s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání
- viz akcent na vymezení ploch veřejné infrastruktury
- d) stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb
- e) stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na charakter a hodnoty území
- viz regulativy pro novou výstavbu rodinných domů a specifikace změn v historické části obce na plochách bydlení venkovského charakteru,

Vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, jeho součástí je posouzení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Odůvodnění ÚPO Předboj obsahuje vyhodnocení Politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Rozbor udržitelného rozvoje nebyl s ohledem na rozsah změny č. 3 ÚPO Předboj proveden. Rozsah změny č. 3 ÚPO Předboj je zaměřen na posílení sociodemografického pilíře ve smyslu přijatých záměrů na zřízení – posílení veřejné infrastruktury.

c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Posuzování vlivů na životní prostředí

Změna č. 3 ÚPO Předboj neobsahuje záměry, jejichž charakter a rozsah odpovídá požadavku na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

Ochrana půdního fondu

Předmětem změny č. 3 ÚPO Předboj je vymezení zastavitelných ploch a koridorů (mimo plochy bydlení) s cílem posílení veřejné infrastruktury, v případě zastavitelné plochy Z3/8 stabilizace - uspořádání území ve prospěch ochrany souvisejících přírodních útvarů.

Veřejné projednání návrhu územního plánu Předboj

Oznámení o zahájení projednávání bylo zasláno níže uvedeným dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje, sousedním obcím a oprávněným investorům:

Dotčené orgány:

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy IV, Chomutov, Husovo nám. 38, 430 01 Chomutov, IDDS: 9gsaax4
2. Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury Praha, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, IDDS: hjyaavk
3. Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha 2, IDDS: pv8aaxd
4. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, IDDS: bxtaaw4
5. Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1, IDDS: 8spaaur
6. Ministerstvo dopravy ČR, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, P. O. BOX 9, 110 15 Praha 1, IDDS: n75aau3
7. Ministerstvo vnitra ČR, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7, IDDS: 6bnaawp
8. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, 110 00 Praha 1, IDDS: me7aazb
9. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 11, 150 21 Praha 5, IDDS: keebyyf
10. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Zborovská 11, 150 21 Praha 5, IDDS: keebyyf
11. Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černošská 1929, 256 01 Benešov, IDDS: d2vairv
12. Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Gorazdova 24, 120 00 Praha 2, IDDS: hq2aev4
13. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 120 00 Praha 2, IDDS: hhcai8e
14. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno, IDDS: dz4aa73
15. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha, nám. Winstona Churchilla 1800, 130 00 Praha 3, IDDS: z49per3
16. Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Kozí 4, P. O. BOX 10, 110 01 Praha 1, IDDS: ixaaduf
17. Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1535, 156 00 Praha 5, IDDS: 2dtai5u
18. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor životního prostředí, Masarykovo náměstí 1, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, IDDS: c5hb7xy
19. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor dopravy, Masarykovo náměstí 1, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, IDDS: c5hb7xy

20. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, Úsek památkové péče, Masarykovo náměstí 1, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, IDDS: c5hb7xy

Sousední obce:

21. Obec Bašť, Obecní 126, 250 85 Bašť, IDDS: krhbtu3
22. Obec Panenské Břežany, Hlavní 17, 250 70 Panenské Břežany, IDDS: 5bubjri
23. Obec Veliká Ves, Hlavní 69, 250 70 Veliká Ves, IDDS: 643akj4
24. Obec Kojetice, Lipová 155, 250 72 Kojetice u Prahy, IDDS:x4qakey
25. Obec Zlonín, Zlonín 8, 250 64 Zlonín, IDDS: a9mak6v
26. Město Neratovice, Kojetická 1028, 277 11 Neratovice, IDDS: 45qb68g

Oprávněný investor:

27. ČEPS, a. s., Elektrárenská 774/2, 101 00 Praha 10, IDDS: secddqd
28. ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín, IDDS: v95uqfy
29. Energotrans, a.s., Duhová 1444/2, 140 00 Praha 4, IDDS: rr6pukz
30. GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, 401 17 Ústí nad Labem, IDDS: rdxzhzt
31. NET4GAS, s. r. o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4, IDDS: 8ecyjt9
32. Povodí Labe, s. p., Víta Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec Králové, IDDS: dbyt8g2

Do stanoveného termínu obdržel Obecní úřad Předboj níže uvedená stanoviska, vyjádření a námítky:

Stanoviska, která jsou v souladu s návrhem:

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze,
Dittrichova 329/17, 120 00 Praha 2, čj. KHSSC 00649/2026 ze dne 8. 1. 2026

Citace: „Na základě žádosti tj. Obecní úřad Předboj, Hlavní 18, 250 72 Kojetice u Prahy, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258“), místně příslušný dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a věcně příslušný podle ust. § 10 správního řádu a podle ust. § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona č. 258, územně plánovací dokumentaci „Návrh k opakovanému veřejnému projednání Změny č. 3 územního plánu Předboj“ v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona č. 258 a vydává v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), toto stanovisko:

k „Návrh k opakovanému veřejnému projednání Změny č. 3 územního plánu Předboj“ se souhlasí.“

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského,
Kozí 4, P. O. BOX 10, 110 01 Praha 1, čj. SBS 64751/2025/OBÚ-02/1 ze dne 10. 12. 2025

Citace: „Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 09.12.2025 oznámení o opakovaném veřejném projednání návrhu změny č.3 územního plánu Předboj ze dne 09.12.2025 č.j. 3052/2025/PRED v souladu s ustanovením § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, § 96 a § 103 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením § 2 odst.1 stavebního zákona: Souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 3 územního plánu Předboj dle § 103 stavebního zákona.“

Stanoviska, v kterých jsou uplatněny požadavky:

Ministerstvo dopravy ČR,

nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, P. O. BOX 9, 110 15 Praha 1,
čj. MD-5847/2026-520/2 ze dne 30. 1. 2026

Citace: „Ministerstvo dopravy je podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. § 22 citovaného zákona dále stanovuje, že ministerstva zpracovávají koncepce rozvoje svěřených odvětví.

Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, podle § 88 odst. 1 písm. k) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů,

k návrhu změny č. 3 územního plánu Předboj vydává stanovisko podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění do 31. 12. 2023 (dále jen „stavební zákon“) v návaznosti na § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

- z hlediska vodní dopravy souhlasíme s projednáváním návrhem změny č. 3 územního plánu Předboj a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

- z hlediska silniční dopravy souhlasíme s projednáváním návrhem změny č. 3 územního plánu Předboj a požadavky neuplatňujeme, jelikož naše zájmy jsou v územním plánu řádně ukotveny.

- z hlediska drážní dopravy souhlasíme s projednáváním návrhem změny č. 3 územního plánu Předboj za následujících podmínek:

- 1) Požadujeme v územním plánu vymezit koridor veřejně prospěšné stavby D201: Koridor vysokorychlostní železniční dopravy – RS4 Praha – Lovosice / Litoměřice, úsek Praha - hranice kraje.

- z hlediska letecké dopravy souhlasíme s projednáváním návrhem změny č. 3 územního plánu Předboj za následujících podmínek:

- 2) Požadujeme do územního plánu doplnit ochranné pásmo (dále jen „OP“) s výškovým omezením staveb (OP kuželové plochy, OP vnitřní vodorovné plochy) a OP se zákazem laserových zařízení - sektor A i B letiště Praha/Vodochody.“

Vyhodnocení:

- z hlediska drážní dopravy: koridor veřejně prospěšné stavby D201: Koridor vysokorychlostní železniční dopravy – RS4 Praha – Lovosice / Litoměřice, úsek Praha - hranice kraje bude vymezen v garfické i v textové části

- z hlediska letecké dopravy: do územního plánu bude doplněno ochranné pásmo s výškovým omezením staveb a ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení – sektor A i B letiště Praha/Vodochody.

Komentář:

Do ÚPO Předboj je vložen koridor veřejně prospěšné stavby D201: Koridor vysokorychlostní železniční dopravy – RS4 Praha – Lovosice / Litoměřice, úsek Praha - hranice kraje.

Do koordinačního výkresu změny č. 3 ÚPO Předboj jsou vloženy limity ochranného pásma letiště Vodochody v rozsahu ÚAP ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav:

- ochranné pásmo pro světelná zařízení,
- ochranné pásmo použití klamavých světél
- ochranné pásmo s výškovým omezením staveb

Citace: „Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, podle § 4 odst. 2 písm. a) a § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve znění účinném do 31. 12. 2023, ve smyslu ustanovení § 317 odst. 2 a § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), jako věcně a místně příslušný ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024 - Zabezpečení územního plánování v působnosti Ministerstva obrany, v platném znění, vydává k žádosti stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

I. souhlasí s částmi řešení, které byly od posledního veřejného projednání změněny. Navržené změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany.

II. uplatňuje připomínku

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany v plném rozsahu.

Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

Na celém řešeném území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany v plném rozsahu.

V grafické části je výše uvedené vymezené území již zapracováno a to formou textové poznámky („Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“) pod legendou koordinačního výkresu a musí být i nadále stabilizováno.“

Vyhodnocení: Výše uvedené podmínky byly již v návrhu textové i grafické části zapracovány a budou nadále respektovány. Chybějící znění bude do textové části doplněno.

Komentář:

Požadovaný text je samostatnou částí této kapitoly Odůvodnění změny č. 3 ÚPO Předboj.

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor životního prostředí,

Masarykovo náměstí 1, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, čj. MÚBNLSB-OŽP-153595/2025-HUZIV ze dne 2. 2. 2026

- orgán státní správy lesů (SSL) příslušný dle ust. § 48 zákona č. 289/1995 Sb. o lesích

Citace: „Bez připomínek.“

- orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle ust. § 65 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny

Citace: „Bez připomínek.“

- vodoprávní úřad příslušný podle ust. § 104 zákona č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vodní zákon

Citace:

- „1. Je nutné, aby vlivem urbanizace nedošlo ke zvětšení odtoku v recipientech oproti současnému stavu a ke zhoršení odtokových poměrů daného území.
2. Odvodnění ploch a areálů nesmí negativně ovlivnit průtoky a jakost vodních toků, z těchto důvodů budou u jednotlivých areálů v případě nutnosti realizovány retenční nádrže s regulovanými odtoky dešťových vod a kontaminované dešťové vody ropnými látkami budou předčištěny na vhodných a dostatečně kapacitních odlučovačích ropných látek.
3. U drobných vodních toků je třeba ponechat volné pozemky ve vzdálenosti 6 m od břehové čáry vodních toků pro potřeby správců vodních toků a výkon správy vodních toků. Stavby v blízkosti vodních toků budou projednány se správcem toku.
4. Odkanalizování určené územním plánem musí být v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací, který zajišťuje, zpracovává a schvaluje kraj v samostatné působnosti (§ 4 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, v platném znění).
5. Veškeré objekty, kde vznikají odpadní vody, budou napojeny do centrální kanalizace zakončené na ČOV a zásobovány budou vodovodní sítí. U provozovatele vodovodní sítě je třeba si zajistit dostatečný bilanční příslib vody. Na ČOV musí být zajištěna dostatečná kapacita pro novou zástavbu.
6. Požadujeme, aby neznečištěné vody dešťové byly v max. možné míře zasakovány na vlastních pozemcích.
7. Je třeba respektovat ochranná pásma vodovodních řadů, kanalizačních stok a ČOV tak, jak je uvedeno v § 23 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v úplném znění.
8. Záplavová území drobných vodních toků nejsou v tomto území určena. Pokud nejsou záplavová území určena, ve smyslu § 66 odst. 5 zák. č. 254/2001 Sb., v platném znění, zákon o vodách a o změně některých zákonů, lze o pravděpodobné hranici území ohroženého povodněmi vycházet z dostupných podkladů správce povodí a správců vodních toků. Území ohrožená povodněmi je třeba do výkresové části vyznačit.
9. V aktivní zóně záplavového území vodních toků se nesmí umisťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury (§ 67 zák. č. 254/2001 Sb., zákona o vodách, v úplném znění, dále jen vodní zákon).
10. V případě dotčení pozemků s melioračním nebo zavlažovacím zařízením bude zachována jejich funkčnost a realizace zástavby bude projednána se správcí, provozovateli a s vlastníky těchto zařízení.
11. Budou dodrženy platné ČSN o prostorovém uspořádání sítí technického vybavení.
12. Zákres vodních toků musí být v souladu s centrální evidencí vodních toků vedenou Ministerstvem zemědělství ČR na www.voda.gov.cz.

Současně upozorňujeme na dodržení platného Nařízení vlády č. 262/2012 Sb., ze dne 4. července 2012, o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu, kam je katastrální území obce Předboj zahrnuto.“

- orgán odpadového hospodářství příslušný podle ust. § 146 odst. 1 zákona č. 541/2020 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů

Citace: „Bez připomínek. Pouze upozorňujeme, že plocha Z3/8 navržená jako plocha pro výrobu a sklady je zatížena několikanásobnými navážkami. Před jejím dalším využitím by proto měla být nejdříve rekultivována.

Vyhodnocení:

- vodoprávní úřad: Ve většině bodů jde o všeobecné konstatování, nicméně zpracovatel prověří jejich konkrétní zpracování do dokumentace, pokud se budou konkrétně týkat území obce a dosud nebyly zpracovány.

- orgán odpadového hospodářství: Co se týče rekultivace plochy Z3/8, tak je to předmětem až návazného řízení.

Komentář:

ÚAP ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav nejsou omezení v území dle odrážky č. 8 vodoprávního úřadu zobrazena.

Na webových stránkách Krajského úřadu Středočeského kraje ani správce povodí není grafické zobrazení území ohrožení povodněmi zobrazeno a správce se k tomuto případnému vymezení v rámci projednání změny č. 3 ÚPO Předboj nevyjádřil.

Z tohoto důvodu projektant vložil do výrokové části – kapitoly koncepce krajiny – informaci, že případné změny v území údolní nivy Kojetického potoka v obecném rozsahu – zn. Stav i návrh – mohou být případným vyhlášením zápalvového území omezeno.

Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 00 Praha 5,

č.j. 168084/2025/KUSK ze dne 8. 1. 2026 - Odbor životního prostředí a zemědělství

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující:

Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje k předložené změně č. 3 územního plánu Předboj doručené dne 9. 12. 2025 pro opakované veřejné projednání následující stanovisko:

I. Souhlasí: s nezemědělským využitím lokality, u které se drobně navýšila výměra

označení	zábor ZPF	třída ochrany	navrhovaný způsob využití
Z3/3.1	0,3005 ha	I. a V.	DS plocha dopravní infrastruktury – silniční

II. Upozorňuje: orgán ochrany ZPF uplatnil nesouhlasné stanovisko pro plochy Z3/3.3 a Z3/8 v koordinovaném stanovisku vydaném ze dne 4. 4. 2022 pod č.j. 030902/2022/KUSK. Dle současného označení se jedná o plochy Z3/3.3, Z3/8.1 a Z3/8.2.

Výše zmíněný nesouhlas v koordinovaném stanovisku č.j. 030902/2022/KUSK ze dne 4. 4. 2022 stále přetrvává.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:

dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci

závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 3 územního plánu Předboj připomínky, neboť není příslušný nebo nejsou dotčeny zájmy jednotlivých složkových zákonů.“

- Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k zásadám územního rozvoje, územnímu plánu, regulačnímu plánu a územnímu opatření o stavební uzávěře z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle ust. § 40 odst. 1 písm. a), v souladu s § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k předloženému k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 3 územního plánu Předboj neuplatňuje žádné připomínky s ohledem na zájmy, které dle zákona o pozemních komunikacích hájí.“

- Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, k uplatnění stanoviska k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 3 územního plánu Předboj, a proto nemá připomínky.“

Vyhodnocení: U ploch Z3/8.1 a Z3/8.2 bude zažádáno o opravné stanovisko, jelikož se nejedná v současné době o zemědělsky využívané plochy. Na těchto pozemcích proběhly rozsáhlé terénní úpravy a mimo jiné je zde rozsáhlé umístění materiálů stavební i nestavební povahy.

Krajský úřad Středočeského kraje,

Zborovská 11, 150 00 Praha 5, čj. 028197/2026/KUSK ze dne 6. 3. 2026

- Odbor životního prostředí a zemědělství

-

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 55b odst. 2 ve spojení s § 52 odst. 3, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) a § 4 odst. 7, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném k 31. 12. 2023 s použitím ustanovení § 323 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů tuto změnu stanoviska k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 3 územního plánu Předboj dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, vydaného v koordinovaném stanovisku č. j. 168084/2025/KUSK ze dne 8. 1. 2026.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, obdržel dne 23. 2. 2026 od Obecního úřadu Předboj žádost o změnu stanoviska k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 3 územního plánu Předboj z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF upozornil na předchozí uplatněné nesouhlasné stanovisko pro plochy Z3/3.3 a Z3/8 v koordinovaném stanovisku vydaném ze dne 4. 4. 2022 pod č.j. 030902/2022/KUSK. Dle současného označení se jedná o plochy Z3/3.3, Z3/8.1 a Z3/8.2 a potvrdil, že výše zmíněný nesouhlas v koordinovaném stanovisku č.j. 030902/2022/KUSK ze dne 4. 4. 2022 stále přetrvává.

Žádost o změnu stanoviska doplňuje odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu v lokalitách Z3/8.1 a Z3/8.2.

Na základě předložené žádosti Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, uplatňuje následující stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o

ochraně ZPF souhlasí s předloženou změnou č. 3 územního plánu Předboj pro opakované veřejné projednání a po přehodnocení uplatňuje následující stanovisko:

označení	zábor ZPF	třída ochrany	navrhovaný způsob využití
Z3/8.1	5,0212 ha	II. a IV.	Plochy pro výrobu a skladování
Z3/8.2.	0,1222 ha	IV.	Plochy pro výrobu a skladování

V současné době na plochách Z.3/8.1 a Z.3/8.2 došlo ke vzniku území, které již není možné využívat jako zemědělskou půdu. Na tomto území došlo k rozsáhlým terénním úpravám v důsledku umístění rozsáhlých materiálů stavební i nestavební povahy.

V navrženém řešení pro nezemědělské využití těchto ploch, je dán veřejný zájem, a to mj. na vyřešení této lokality, která je pro občany obce Předboj značně obtěžující. Jedná se o zábor ZPF v zásadě pouze ve IV. třídě ochrany (rozsah záborů ve II. třídě ochrany je drobný).

Jedná se tedy o plochy změn, kde je předpokládána regulace, která zajistí mj. naplnění minimálního podílu zeleně, a v níž jsou stanoveny též maximální limity při zástavbě. Taktéž je vhodné upozornit na skutečnost, že majetkoprávně jde v zásadě o dvě lokality, lemované pozemky obce Předboj, což je rámcově znázorněno níže.



Plocha Z3/3.3 bude ze změny č. 3 územního plánu vyřazena.

Ostatní stanoviska vydaná koordinovaně pod č. j. 168084/2025/KUSK ze dne 8. 1. 2026 zůstávají v platnosti.“

Vyhodnocení: Plocha Z3/3.3 bude ze změny č. 3 ÚP Předboj vypuštěna na základě tohoto stanoviska.

Komentář:

Návrh zastavitelné plochy Z3/3.3 je z obsahu změny č. 3 ÚPO Předboj vypuštěn.

Připomínky sousedních obcí:

Do stanoveného termínu nebyly připomínky sousedních obcí doručeny.

Nadřízený orgán územního plánování:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad

Zborovská 11, 150 00 Praha 5, čj. 074094/2026/KUSK ze dne 2.6.2026

Cit:

Stanovisko k návrhu „Změny č. 3 Územního plánu Předboj“ není konečné

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, jako nadřízený správní orgán územního plánování pro obce (dále jen „krajský úřad“) podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, příslušný podle § 5 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve spojení s § 323 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), obdržel žádost o posouzení návrhu Změny č. 3 Územního plánu Předboj (dále jen „návrh změny územního plánu“), podle § 55b odst. 4 (zkrácený postup) stavebního zákona, kterou dne 7. 5. 2026 podal Obecní úřad Předboj, výkonný pořizovatel Ing. Monika Perglerová – viz evidence v NGUP (dále jen „pořizovatel“). Předloženou územně plánovací dokumentaci zpracoval Ing. arch. Ladislav Komrsk, autorizovaný architekt, autorizace u České komory architektů č. 02748, který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona.

Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 55b odst. 4 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s „Politikou územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1 – č. 9“ a s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. se „Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 a 16“ (dále jen „Zásady územního rozvoje SK“) a konstatuje, že tato nadřazená územně plánovací dokumentace vymezuje v zájmovém území obce Předboj důležitá omezení týkající se veřejně prospěšné stavby (dále jen „VPS“) silniční dopravní infrastruktury „D017“, tj. koridor přeložky I/9 včetně plochy pro mimoúrovňovou křižovatku (dále jen „MUK“) a stavby související.

Krajský úřad zjistil, že návrh změny územního plánu vymezuje rozvojové plochy Z3/8 (tj. Z3/8.1 a Z3/8.2) - „VS“ plochy pro výrobu a sklady“, a dále Z/8.31 - „L“ plochy lesní, K3/8.32 a K3/8.33 - „NZ“ plochy nízké a rozptýlené zeleně, které jsou umístěny v trase koridoru „D017“.

S ohledem na výše uvedené zjištění krajský úřad konstatuje, že návrh Změny č. 3 Územního plánu Předboj je v rozporu:

- se „Zásadami územního rozvoje SK, které vymezují v zájmovém území obce Předboj VPS stavbu silniční dopravní infrastruktury, citujeme: „koridor „D017“ – přeložka silnice I/9 úsek Zdiby – Byškovice, včetně úpravy MUK Zdiby se vymezuje v šířce 300 - 600 m, (dále jen „VPS D017“), a souvisejícím ust. § 36 odst. 1 a 5 stavebního zákona, který mimo jiné stanoví zákaz změn v území, které by mohly ve vymezených koridorech a plochách ztížit či znemožnit stanovené využití a současně stanoví závaznost ZUR pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

- a „Politikou územního rozvoje ČR“, která ukládá povinnost, citujeme: „...obce zajistí územní ochranu vymezených koridorů a ploch, ...“ (viz čl. 5.2. „Koridory a plochy dopravní infrastruktury...“ bod 80 písm. b), a dále mj. stanoví zákaz změn v území, které by mohly ve vymezených koridorech a plochách ztížit či znemožnit stanovené využití.

V souvislosti s tímto krajský úřad upozorňuje na ust. § 54 (odst. 5 a 6) stavebního zákona, který stanoví, citujeme: „(5) Část územního plánu, která v území znemožňuje realizaci záměru obsaženého v politice územního rozvoje, územním rozvojovém plánu nebo zásadách územního rozvoje, se při rozhodování nepoužije. (6) Obec je povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou

krajem, územním rozvojovým plánem a schválenou politikou územního rozvoje. Do té doby nelze rozhodovat podle částí územního plánu, které jsou v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, územním rozvojovým plánem nebo s politikou územního rozvoje.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel je povinen promítnout požadavky vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace a z politiky územního rozvoje do územního plánu obce. V této souvislosti odkazujeme také na metodické doporučení MMR „Vymezení koridorů veřejné dopravní a

technické infrastruktury v územním plánu“ čj. MMR-63322/2021-81.

Pro řádné posouzení návrhu změny územního plánu je nutné prokázat zajištění koordinace návrhu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Krajský úřad v předloženém materiálu shledal výše uvedené nedostatky, proto lze podle § 50 odst. 8 stavebního zákona zahájit řízení o změně územního plánu až na základě potvrzení o odstranění nedostatků.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad

Zborovská 11, 150 00 Praha 5, čj. 133147/2026/KUSK ze dne 14.9.2026

Cit:

Potvrzení o odstranění nedostatků návrhu Změny č. 3 Územního plánu Předboj

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, jako nadřízený správní orgán územního plánování pro obce (dále jen „krajský úřad“) podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, příslušný podle § 5 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve spojení s § 323 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), obdržel žádost o posouzení návrhu Změny č. 3 Územního plánu Předboj (dále jen „návrh změny územního plánu“), podle § 55b odst. 4 (zkrácený postup) stavebního zákona, kterou dne 11. 9. 2026 podal Obecní úřad Předboj, výkonný pořizovatel Ing. Monika Perglerová – viz evidence v NGUP (dále jen „pořizovatel“). Předloženou územně plánovací dokumentaci zpracoval Ing. arch. Ladislav Komrska, autorizovaný architekt, autorizace u České komory architektů č. 02748, který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona.

Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 101 odst. 4 stavebního zákona návrh změny územního plánu a konstatuje, že nedostatky uvedené ve stanovisku spis. zn. SZ 064085/2026/KUSK ÚPS/No, č. j. 074094/2026/KUSK ze dne 2. 6. 2026, spočívající ve vymezení plochy „VS – výroba a sklady“ v trase koridoru veřejně prospěšné stavby (dále jen „VPS“) silniční dopravní infrastruktury „D017“, tj. koridor přeložky I/9 včetně plochy pro mimoúrovňovou křižovatku (dále jen „MUK“) a stavby související, byly odstraněny. Pořizovatel návrh územního plánu upravil, citujeme: „...Základní šířka koridoru 300 m je korigována ve sjednaném rozsahu s Ministerstvem dopravy, a to zmenšením šířky koridoru na 100 m (2x 50 m od osy koridoru) na ploše Z3/8 (v podrobnějším členění Z3/8.1, Z3/8.2 - severní část, Z3/8.31, Z3/8.32 a Z3/8.3) a stabilizované ploše VS navazující na Z3/8.1 a zmenšením šířky koridoru o zastavěné území plochy VS areálu Tůmovka...“ a dne 11. 9. 2026 doplnil o stanovisko dotčeného orgánu na úseku dopravy, tj. Ministerstva dopravy ČR, viz „Dohoda k návrhu Změny č. 3 územního plánu Předboj“ čj. MD-52538/2026-520/3 ze dne 7. 9. 2026, který s upraveným návrhem územního plánu za stanovených podmínek, souhlasil, citujeme:

„V případě koridoru D017 došlo k jeho zpřesnění na základě dohody s Ministerstvem dopravy v případě lokality Tůmovka, stabilizované plochy VS navazující na Z3/8.1 a nově vymezené plochy Z3/8 (v podrobnějším členění Z3/8.1 a Z3/8.2). V ostatních zastavitelných i nezastavitelných plochách jsou koridory vymezeny jako tzv. průhledné s tím, že realizace záměrů v těchto plochách je podmíněna souhlasem dotčeného orgánu, kterým je aktuálně Ministerstvo dopravy, přičemž tento dotčený orgán posoudí, zda je možná realizace určitého záměru...Požadavku resortu dopravy bylo v dokumentaci návrhu Změny č. 3 územního plánu Předboj vyhověno...“.

S ohledem na uvedené krajský úřad konstatuje, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení

V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém řešeném území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Územní rozvojový plán (dále ÚRP)

Ministerstvo pro místní rozvoj oznámilo veřejnou vyhláškou č.j. MMR-71084/2024-81 ze dne 11.10.2024 vydání Územního rozvojového plánu, který podle § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) stavebního zákona formou opatření obecné povahy.

Změna č. 1a územního rozvojového plánu byla vydána Vládou ČR a to opatřením obecné povahy čj. 259/26 usnesením ze dne 13.4.2026 č. 230 s nabytím účinnosti 18.7.2026.

Vůči řešenému území ÚRP vymezuje:

Vysokorychlostní železnice

(27)

DD1

Název: Koridor RS4 úsek (Dresden–) hranice Německo/ČR–Lovosice/Litoměřice–Praha.

Vymezení:

Na území Ústeckého kraje:

Na území obcí:

Petrovice, Telnice, Krupka, Chlumec, Chabařovice, Přestanov, Ústí nad Labem, Trmice, Malečov, Tašov, Hlinná, Žitenice, Chudoslavice, Ploskovice, Býčkovice, Křešice, Polepy, Vrutice, Vrbice, Chodouny, Černěves, Židovice, Hrobce, Libotenice, Oleško, Roudnice nad Labem, Dušníky, Přestavky, Kleneč, Vražkov, Mnetěš.

Na území Středočeského kraje:

Na území obcí:

Ledčice, Nová Ves, Vraňany, Všestudy, Vojkovice, Zlosyň, Dřínov, Úžice, Odolena Voda, Veliká Ves, Panenské Břežany, Předboj, Bašť, Líbeznice, Bořanovice, Hovorčovice.

Na území Hlavního města Prahy:

Na území částí Hlavního města Prahy:

Praha – Březiněves, Praha – Ďáblice, Praha – Čakovice, Praha 18, Praha 8, Praha 9.

Komentář:

Koridor je do návrhu ÚP Zapracován

Změna č. 2 Územního rozvojového plánu byla vydána Vládou ČR a to opatřením obecné povahy čj. 583/26 usnesením ze dne 27.7.2026 č. 493 s nabytím účinnosti 25.8.2026.

Komentář:

Řešené území není součástí akceleračních oblastí pro rozvoj výroby energie z větrné energie ani z energie slunečního záření.

Výřez výkresu č. I. a) – výkres ploch a koridorů – změny č. 2 územního rozvojového plánu



Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Politika územního rozvoje ČR ve znění:

- aktualizace č. 1 schválené Vládou ČR usnesením č. 276 ze dne 15. 4. 2015,
- aktualizace č. 2 schválené Vládou ČR usnesením č. 629 ze dne 2. 9. 2019,
- aktualizace č. 3 schválené Vládou ČR usnesením č. 630 ze dne 2. 9. 2019,
- aktualizace č. 4 schválené Vládou ČR usnesením č. 618 ze dne 12. 7. 2021,
- aktualizace č. 5 schválené Vládou ČR usnesením č. 833 ze dne 17. 8. 2020,
- aktualizace č. 6 schválené Vládou ČR usnesením č. 542 ze dne 19. 7. 2023,
- aktualizace č. 7 schválené Vládou ČR usnesením č. 89/2024 ze dne 7.2.2024
- **změny č. 9 schválené usnesením vlády ČR ze dne 29. 1. 2025 č. 64,**
- a **změny č. 8 schválené usnesením vlády ČR ze dne 27. 8. 2025 č. 633.**

Změna č. 3 ÚPO Předboj respektuje z hlediska Politiky územního rozvoje ČR zejména body sledující priority, které jsou pro řešené území podstatné. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění.

Území obce Předboj spadá podle aPÚR do rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Specifické oblasti, koridory ani plochy technické infrastruktury aPÚR nedefinovala.

Rozvojová osa OB1 byla vymezena jako Území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; připojení na dálnice, rychlostní silnice, dokončení Silničního okruhu kolem Prahy, připojení na tranzitní železniční koridory a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je dle aPÚR nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot.

Z polohy v rozvojové oblasti OB1 vyplývají pro území Předboje zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu a koordinaci rozvoje. Tato skutečnost je zohledňována v platné ÚPD, která vymezuje nové rozvojové plochy zejména pro bydlení a předpokládá přiměřený rozvoj technické a dopravní infrastruktury. Obec Předboj se rozvíjí velmi dynamicky, tato intenzita je větší než ÚPD předpokládala, proto je třeba budoucí rozvoj lépe koordinovat.

Ad) Celostátní priority

V rámci aPÚR bylo stanoveno 18 republikových priorit (priorita 14 – 32, včetně priorit 14a, 16a, 20a a 24a). V ÚPD jsou tyto priority zohledněny tak, jak je popsáno v následujících odstavcích, kde jsou priority zvýrazněny, a je komentováno, jakým způsobem byly zohledněny.

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení 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.

Priorita (14) je uplatňována ochranou a rozvíjením přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. V ÚPD je sledován cíl komplexní ochrany hodnot území koordinovaný s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje území, který není naplňován. Zastavováním bez vytváření nových přírodních a kulturních hodnot dochází i ke ztrátě urbanistické struktury a identity území. Je třeba dbát na vhodná veřejná prostranství a vhodné zachovat průchodnost krajiny – např. podél vodních toků. ÚAP konstatují nedostatky všech pilířů udržitelného rozvoje a je tedy třeba hodnoty těchto pilířů doplnit.

Komentář:

Změna č. 3 ÚP Předboj vychází z principu ochrany hodnot a obsahuje dílčí opatření směřujícím k parametrickým úpravám územního plánu tak, aby rozhodování konkrétních záměrů odpovídalo obecným požadavkům na ochranu hodnot území.

Jednoznačně je změnou č. 3 ÚPP diferencována historická zástavba a zpřesněno rozmezí veřejného prostranství. Samotný profil změny sleduje posílení veřejné vybavenosti, vymezuje trasy cyklostezek a účelových komunikací ve prospěch prostupnosti krajiny jako celku.

Řeší výhradně uspořádání zastavěného území obce, v prostoru

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Priorita (14a) je v ÚPD řešena. Rozsah zemědělské činnosti je zachován. Většina ploch mimo zastavěné území je momentálně obhospodařována. Plochy nerušící výroby a služeb jsou stabilizovány na plochách současně zastavěného území. Je třeba tuto prioritu prověřit a koordinovat následný rozvoj území.

Komentář:

Změnou č. 3 ÚPO Předboj je zachována celistvost sídla vůči krajině. Krajinné atributy, které podmiňují její ekologickou funkci, nejsou změnou č. 3 ÚPO Předboj dotčeny. Dílčí zábory půdního fondu nesnižují využitelnost zemědělské půdy z hlediska půdního bloků, schopnosti jejich využití a neomezují přístup ke správě a údržbě krajiny jako celku.

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

Priorita (15) je v ÚAP klasifikována jako problém. Vzhledem k prudkému rozvoji obce došlo k narušení sociální soudržnosti a špatnému propojení nově vzniklé zástavby se stávající zástavbou obce. Vzhledem k vymezenému zastavitelnému území v ÚPD lze předpokládat, že se jedná o dále trvající problém, který má tendenci prohlubování. Je důležité koordinovat budoucí rozvoj, případně stávající rozvoj vhodně regulovat pomocí nástrojů územního plánování (územní studie, dbát na vytváření dostateku kvalitních veřejných prostranství, takových, která by přispěla k lepší integraci nových obyvatel do sociálních vztahů obce, případně počtem bytových jednotek, parcelací).

Komentář:

Změnou č. 3 ÚP Předboj jsou nastavena pravidla pro další dělení pozemků zastavěného území a nové zástavby tak, že je omezeno jejich využívání vždy na 1 rodinný dům o jedné bytové jednotce při novostavbách a zakázáno při přestavbách a rekonstrukcích dělení staveb na další účelové jednotky s cílem zachovat přirozený rozvoj obce bez skokového navýšení počtu nových obyvatel. Důvodem je kromě únosnosti veřejné infrastruktury i riziko porušení sociální soudržnosti stávajících a nových obyvatel.

(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 center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.

Priorita (16) je řešena ve stávající ÚPD. Především lokality Z2/8 a Z2/9 ze Změny č. 2 nepovažujeme za komplexně navržené. Jedná se o velké zastavitelné plochy, u kterých chybí jasná vize urbanistické koncepce a především řešení veřejných prostranství. Je třeba prověřit stávající a budoucí systém veřejných prostranství. Pro rozvojové plochy doporučujeme podmínku dostatečných veřejných prostranství, minimálně dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Dále doporučujeme zvážit podmínku např. územních studií, které by upřesnily veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu, stanovily pozvolný přechod mezi intravilánem, extravilánem a systémem zeleně v obci i okolo obce.

Komentář:

Zastavením dalšího plošného nárůstu obce a současně nepřiměřené intenzifikaci využití ploch bydlení (rodinné domy o více bytových jednotkách, které zjevně neslouží jako vícegenerační bydlení jedné rodiny) je nastaven proces postupného vyrovnání nepoměru mezi novou intenzivní zástavbou a sdílením resp. kvalitou veřejných prostranství a veřejné infrastruktury.

(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.

Priorita (16a) je uplatnitelná především v rámci zásad územního rozvoje. Stávající ÚPD je řešena ve vazbě na širší územní vztahy a je potřeba koordinovat trasy biokoridorů, návaznosti pěších tras a cyklotras a návaznosti ploch rekreace. Dále je třeba koordinovat dopravní infrastrukturu v návaznosti na rozvoj okolních obcí.

Komentář:

Změna č. 3 ÚPO Předboj zachovává statut obce v systému osídlení regionu a nebrání dalším systémovým opatřením a investicím nadmístního významu.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.

Priorita (17) je naplňována. V obci je vymezeno dostatečné množství ploch pro výrobu, skladování a služby. Pro posílení hospodářské stability jsou dále připuštěny nerušící služby a obchody v některých ostatních plochách s rozdílným způsobem využití. Je nutné brát v potaz, že většina obyvatel obce dojíždí do Prahy nebo Odoleny Vody. Obec má charakter sídla určeného především pro bydlení, ale zároveň zajišťuje základní potřeby jeho obyvatel. V ÚPD je třeba prověřit vymezení ploch pro bydlení se smíšenou funkcí.

Komentář:

Obec Předboj se profiluje jako tradiční kompaktní sídlo v zemědělské krajině, přičemž podpora využití krajiny z hlediska hospodaření není změnou č. 3 ÚPO dotčena. Významné posunutí residenčního potenciálu je vázáno na společenskou poptávku o bydlení v širším regionu hlavního města a není relevantní vůči probíhajícím hospodářským změnám. Dílčí rozšíření areálu výroby a služeb při silnici I/9 vychází z lokálních podmínek a konkrétního uspořádání území, reaguje na konkrétní podnět majitele stávajícího areálu a není z hlediska této priority zásadní.

(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.

Priorita (18). ÚPD nemění význam obce ani jednotlivých sídel v rámci sídelní struktury Středočeského kraje. Je třeba podporovat partnerství obcí. Hledat, co by bylo možné využít pro občany ze sousední obce a naopak a co pro to můžeme udělat v územním plánu. Jedná se například o propojení rekreačních příležitostí, podporu využití občanské vybavenosti sousedních obcí. Územní plánování by mělo podpořit vhodné trasy, zejména pěší a cykloprovoz. Dále se snažit o lepší partnerství mezi Prahou a obcemi - vyhledáváním rekreačních možností pro městské obyvatele, cyklostezky, vlaky apod.

Komentář:

Změna č. 3 ÚPO Předboj reaguje na skokový nárůst počtu obyvatel resp. jejich potřeby denní rekreace vymezením účelových tras pro pěší nebo cyklistický pohyb. Vymezením těchto tras se zvyšuje propojení obce se sousedními sídly Bašť, Veliká Ves a Kojetice.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. 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.

Priorita (19) byla aplikována různorodým určením využití stávajících výrobních ploch a relativně širokým vymezením způsobů jejich využití s přihlédnutím k možnostem území a důrazem na zachování kvalitního životního a obytného prostředí v obci. Plochy brownfields se v obci nevyskytují. V nezastavěném území jsou plochy vymezovány k potřebám využití okolní krajiny.

Komentář:

Změna č. 3 vymezuje při silnici I/9 plochu pro výrobu a sklady, podkladem je konkrétní resp. koncepční záměr vlastníka stávajícího areálu. Cílem je uspořádání a užívání tohoto území v souladu se soudobým (očekávaným) stavebně technickým standardem.

(20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umísťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Priorita (20) byla řešena v souladu s řešením priority (19). V krajině byly zachovány všechny původní územní systémy ekologické stability a v rámci ÚPD doplňovány plochy ÚSES. Stávající řešení nemá významný negativní dopad na zvláště hodnotné segmenty krajiny, jako jsou lokality NATURA 2000 nebo zvláště chráněná území. Je třeba prověřit koncepci krajiny

Komentář:

Změna č. 3 ÚPO Předboj respektuje zemědělský charakter krajiny a chrání veškeré přírodní útvary, které vytvářejí jedinečné znaky tohoto území. Krajina včetně atributů její zákonné ochrany není změnou č. 3 dotčena v negativním smyslu, součástí zámětu rozšíření ploch výroby a skladů při silnici I/9 jsou opatření vedoucí ke stabilitě přírodních útvarů a hydrologie údolní nivy Kojetického potoka.

(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 vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, 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.

Priorita (20a) je naplněna vymezením ÚSES a stanovenými podmínkami jeho využití a využití ploch s rozdílným způsobem využití v platné ÚPD. Především díky rozsáhlému zemědělskému využívání většiny ploch v extravilánu obce a faktu, že se zároveň jedná o velké uživatelské půdní celky, považujeme prostupnost krajiny za podprůměrnou. Je třeba tuto prioritu prověřit s ohledem na budoucí rozvoj území.

Komentář:

Územní systém ekologické stability je z hlediska nositele migračních schopností krajiny zachován. Vymezením koridorů pěších a cyklo tras očekáváme jejich doplnění liniovou zelení, která zvýší spojitost přírodních prvků v krajině.

(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 nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování propustnosti krajiny.

Priorita (21). ÚPD v rozsahu příslušném dané velikostní kategorii obce akceptuje tuto prioritu a vymezuje plochy vhodné pro rekreaci v blízkosti sídla obce a zároveň vymezuje plochy zeleně. Je třeba prověřit koncepci krajiny s ohledem na veřejně přístupnou zeleň.

Komentář:

Stávající zelené pásy krajiny jsou projevem přirozenosti umístění a rozvoje přírodních útvarů v místě údolních niv, významných terénních nerovností popř. výchozu skalních útvarů, probíhají krajinou bez ohledu na správní členění území a nejsou změnou č. 3 ÚPO Předboj dotčeny.

Tyto přírodní útvary přechází při kontaktu se zastavěným územím i rozvojovými záměry obce připojeny k veřejnému prostoru. Systém krajinné zeleně lze dále rozvíjet cíleně použitím liniové doprovodné zeleně vymezených koridorů účelových komunikací a pšších + cyklo cest,

(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). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.

Priorita (22). V ÚPD by měly být vymezeny i stávající a navrhované cyklostezky a cyklotrasy v souladu s generelem cyklistických stezek a cyklotras Středočeského kraje. Je potřeba prověřit propojení míst atraktivních z hlediska turistiky a rekreace.

Komentář:

Řešené území není pro regionální turistiku v měřítku (konkurenci) určujících nadregionálních útvarů (údolní nivy Labe, Vltavy) atraktivní a územím obce neprochází cyklo a pěší trasy nadmístního významu.

Záměrem obce, uplatněným do 3. změny ÚPO je propojení obce se sousedními sídly (Bašť, Veliká Ves, Kojetice), které kromě naplnění potřeb denní rekreace obyvatel zásadním způsobem zvyšuje propustnost regionu mimo dopravně exponovanou silniční síť.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na propustnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat propustnost 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 dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet znepřehodnění 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).

Priorita (23) je řešena v rámci platné ÚPD v celém rozsahu. Zohledněn byl předpoklad rozšíření komunikace I/9 na čtyřproudou. Umístění ploch bylo projednáno a odsouhlaseno dotčenými orgány. V době pořizování územního plánu je třeba brát v potaz stádium, ve kterém se nachází projekt rozšíření silnice. Dále je v platné ÚPD řešen plynulejší průjezd obcí, který je nyní nedostačující a jeho zkvalitnění. Stavění na nových rozvojových plochách podmiňuje připojení na technickou infrastrukturu.

Komentář:

Změna č. 3 ÚPO Předboj respektuje požadavky ZÚR Středočeského kraje z hlediska dalšího rozvoje veřejné infrastruktury, kterým je vůči řešenému území přesah koridoru pro zkvalitnění silnice I/9. Ostatní cíle této priority se vůči řešenému území nevztahují.

Navržené vedení pěších a cyklo tras je založena na stávajících či obnově stávajících účelových komunikací. Koridor pěšího a cyklo připojení obce na silnici I/9 je veden souběžně se stávajícím

silničním tělesem.

(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 u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. 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, pěší).

Priorita (24) je plně respektována v rámci koncepce rozvoje dopravní infrastruktury platné ÚPD.

Komentář:

Skokový nárůst obyvatel obce naráží na kapacitu čistírny odpadních vod a další rozvoj území je z hlediska kapacity, resp. rozšíření kapacity ČOV přímo podmíněn. Změna č. 3 ÚPO Předboj rovněž řeší dostupnost vůči veřejné dopravě zřízením autobusových zastávek včetně nezbytného prostoru pro otočku autobusů tak, aby mohly zřízen a měněn systém autobusové dopravy podle aktuálních potřeb obce, regionu i dopravce.

24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, 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 a skladování na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových, logistických nebo zemědělských areálů.

Priorita (24a) se netýká území obce, neboť zde nedochází dlouhodobě k překračování limitů. Rozvojové plochy pro bydlení jsou vymezovány vždy s dostatečným odstupem od výrobních ploch, které by svým charakterem mohly představovat výrazné hygienické riziko pro tyto bydlení. ÚPD není s ohledem na tuto prioritu třeba měnit.

Komentář:

Obec si zachovává dostatečný odstup od liniového zdroje hluku, kterým je silnice I/9. Dílčí expozice území transiitní dopravou je řešena u nové zástavbě systémově na úrovni územních a stavebních řízení, v případě stávající zástavby může být limitující v případě jejich změn.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování 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 přírodních 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.

Priorita (25). Těmto rizikům ÚPD předchází zejména umístěním rozvojových ploch, případně vymezením ochranných opatření. Na navrhovaných plochách bydlení je vsakování dešťových vod legislativně upraveno. Je zde ale problém odvádění dešťových vod ze vstupů na pozemky, kde je příliš zpevněných ploch na úkor zeleně, která má za účel vsakování. Vymezené plochy dopravní infrastruktury jsou navrženy v rozsahu, který významným způsobem nezhorší podmínky pro vsakování dešťových vod. Je třeba prověřit záplavová území a jejich vymezení a případně doplnit regulaci zástavby v území. Okolo nových rozvojových ploch je vymezen zelený pás, který ochrání tyto rozvojové plochy od případné vodní eroze z okolních rozsáhlých zemědělských ploch.

Komentář:

Území obce je exponováno záplavovým územím Kojetického potoka, vůči kterému plní stávající vodní plochy retenční roli. V záplavovém území údolní nivy Kojetického potoka nejsou umístěny žádné

rozvojové plochy. V rámci změny Z3/8 budou vytvořeny podmínky pro suchý poldr.
Požadavek na zachycení srážkových vod v místě stavby zakládá stávající legislativa.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat 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.

Komentář:

V řešeném území nejsou do záplavového území kojetického potoka umístěny žádné záměry.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování 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.

Priorita (27). Je třeba v nově vymezených plochách koordinovat dopravní sítě a veřejnou infrastrukturu podrobněji. Dle územního plánu je preferováno oboustranné obestavění komunikací s maximální možností využití všech sítí.

Komentář:

ÚPO Předboj vymezuje podmínky pro optimální využití území jako kompaktního celku s racionálním vedením resp. využitím technické infrastruktury. Změna č. 3 ÚPO Předboj v tomto smyslu současnou koncepci respektuje.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.

Priorita (28) je třeba koordinovat z důvodu výrazného nárůstu obyvatel a rozvojových ploch. Další územní rozvoj obce doporučujeme podmiňovat zlepšením současného stavu a koordinací nové veřejné infrastruktury v rozvojových lokalitách.

Komentář:

Obec Předboj se prostřednictvím změny č. 3 zaměřuje dosažení rovnováhy mezi spontánním – skokovým nárůstem počtu obyvatel a veřejnou infrastrukturou, poskytující obyvatelům obce očekávaný standard sdílení veřejných prostranství a zajištění veřejné infrastruktury. Změnou č. 3 ÚPO jsou nastavena jednoznačná pravidla pro změny v území z hlediska dalšího rozvoje bydlení a současně se vymezují podmínky pro rozvoj veřejné dopravy, občanského vybavení, čištění odpadních vod a zřízení koridorů pro pěší a cyklo využití jako alternativu denní rekreace obyvatel.

(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. Zlepšovat propustnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a vytvářet 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.

Prioritu (29). V obci Předboj je třeba se zaměřit na obratiště autobusů a jejich čekání. Pomocí ÚPD by se měly zlepšit podmínky pro pěší a cyklistickou dopravu. Zvláštní pozornost by měla být kladena propojení jednotlivých druhů dopravy a atraktivních míst, zejména s možností rekreace.

Komentář:

Součástí změny č. 3 ÚPO Předboj je zřízení prostorů pro manipulační prostory a zastávky autobusové dopravy jako východiska pro další zkvalitnění dostupnosti dalších sídel regionu nad rámec individuální dopravy.

Současně jsou vymezeny koridory pro umístění pěších a cyklo tras. Tyto slouží zejména pro denní rekreaci obyvatel a umožňují propustnost územím do sousedních obcí resp. regionu prostřednictvím (od silnice) separovaných účelových komunikací (včetně očekávaného doplnění doprovodnou linií zelení). Prioritou je zde denní rekreace obyvatel.

(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. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezení nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.

Priorita (30) je řešena v rámci koncepce technické infrastruktury ÚPD. Stav technické infrastruktury je třeba prověřit.

Komentář:

Kapacita ČOV je v současné době vyčerpána. Důvodem je nepřiměřené zahuštění nové zástavby (dvojdomy nebo rodinné domy o více bytových jednotkách), které zatěžuje stávající systém čištění odpadních vod nad rámec normativních urbanistických ukazatelů.

Výstupem změny č. 3 ÚPO Předboj je jednak stop stav povolování nových domů, resp. podmínka zkapacitnění ČOV pro jejich povolení.

Současně jsou vymezeny regulativy, které výše uvedenému zahušťování zástavby zabraňují.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.

Priorita (31) je v rámci platné ÚPD zohledněna. S ohledem na charakter obce a její rozsah se nepředpokládá plošně výrazné uplatňování obnovitelných zdrojů energie. Lokální využití není omezováno. ÚPD není s ohledem na tuto prioritu třeba měnit.

Komentář:

Rozsah změny č. 3 ÚPO Předboj není zaměřen na naplňování této priority PÚR.

(31a) Prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezení ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezení ploch a koridorů pro přepravní síť.

Komentář:

Rozsah změny č. 3 ÚPO Předboj není zaměřen na naplňování této priority PÚR. Pro naplnění této priority nejsou v řešeném území vymezené vhodné podmínky.

Ad) Sídelní struktura, rozvojové oblasti a rozvojové osy:

Sídelní struktura

Řešené území je hodnoceno dle čl. 32d:

(32d) PÚR ČR stanovuje koncepci sídelní struktury České republiky, která je založena na hierarchickém systému 7 kategorií center osídlení. Stanovují se následující kategorie center osídlení: vyšší významná (A), vyšší ostatní (B), střední významná (C), střední ostatní (D), nižší významná (E), nižší ostatní (F) a malá (G).

(32h) Vymezení nižších a malých center osídlení (E-G) je záležitostí nadmístního významu. Tyto kategorie nižších center osídlení doplní soustavu center osídlení vyššího řádu vymezovaných na celostátní úrovni.

Komentář:

Rozhodnutí, je-li řešené území centrem osídlení E – F – G náleží nadřazené dokumentaci (ZÚR), jsou – li dle čl. 32h) záležitostí nadmístního významu. Sídelní struktura znaky nadmístního významu neobsahuje.

(32i) Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- a) respektování územních odlišností a zachování jedinečné identity jednotlivých center osídlení, zejména s ohledem na jejich historický vývoj, stávající charakter a postavení v rámci sídelní struktury ČR,
- b) zohledňování konkrétních potřeb jednotlivých center osídlení a jejich spádového území s ohledem na danou kategorii centra osídlení,
- c) zlepšování dopravních vazeb mezi centry osídlení a obcemi v jejich spádovém území a zároveň zlepšování dopravních vazeb mezi centry osídlení navzájem, v případě vazeb mezi městskými uzly TEN-T zejména pomocí sítě TEN-T, a to přednostně prostřednictvím environmentálně šetrných forem dopravy, při respektování intenzity dopravy a s ohledem na kvalitu spojení,
- d) zajišťování podmínek pro koordinaci všech druhů dopravy, především v multimodálních uzlech,
- e) omezování vynucené mobility v rámci center osídlení a rozvíjení tzn. kompaktního města (města krátkých vzdáleností podporujícího tzv. aktivní mobilitu),
- f) zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center,
- g) snižování negativních a zvyšování pozitivních dopadů rozvoje center osídlení na blízké venkovské oblasti a okolní sídla,
- h) možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,
- i) zachování architektonických a urbanistických hodnot území, s důrazem na kvalitu veřejných prostranství,
- j) minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území.

Komentář:

Řešené území je tvoří obec Předboj a samostatně doprovodná zástavba při silnici I/9.

Pro obec předboj platí, že se jedná se o jednoznačně definovaný sídelní útvar se zachovanou centrální částí a zachovanou jedinečností stavebně historického vývoje. ÚPO Předboj ve znění změny č. 3 ÚPO tuto strukturu a související kulturně historické hodnoty akceptuje.

Řešené území je ideálně připojeno na další sídla v krajině.

Charakter venkovských sídel zčásti odezněl postupnou přeměnou na bydlení městského typu.

(32j) Úkoly pro územní plánování:

- a) Převzít do zásad územního rozvoje vyšší a střední centra osídlení (kategorie A-D) stanovená PÚR ČR a soustavu center osídlení doplnit v zásadách územního rozvoje o centra osídlení nižší a malá (kategorie E-G).
- b) Kraje a obce postupují při pořizování územně plánovací dokumentace v souladu s podmínkami pro navazující územně plánovací činnost.
- c) Úkoly, stanovené pro jednotlivé kategorie center osídlení (A-D), musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí.
- d) Koordinovat rozvoj center osídlení se sousedními obcemi, zejména z hlediska vyváženosti residenčních, pracovních a obslužných funkcí, a vytvářet územní podmínky přispívající ke zvyšování územní a sociální soudržnosti.
- e) Vytvářet územní podmínky pro aplikování tzv. „SMART“ řešení dle konceptu „Smart Cities“.
- f) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Koordinovaným umisťováním veřejné infrastruktury v území podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury.
- g) Vytvářet územní podmínky k provázání dostupných druhů dopravy, včetně zapojení tzv. aktivní mobility, v multimodálních uzlech především u veřejné a městské hromadné dopravy, přiměřeně k jednotlivým kategoriím center osídlení.
- h) Vytvářet územní podmínky pro zajištění dostupnosti infrastruktury pro alternativní paliva v dopravě.
- i) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj nových, inovativních a ekologických forem výroby, včetně výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně dalších nízkouhlíkových zdrojů.
- j) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj bezpečného a dostupného bydlení s důrazem na kvalitu bydlení v kvalitním prostředí se zázemím pro odpočinek a rekreaci a s dostatečně kapacitní veřejnou infrastrukturou.

- k) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj obslužných funkcí a služeb a vytvářet územní podmínky pro zajištění jejich dobré dostupnosti a dostatečných kapacit. Zohledňovat při tom, že centra osídlení zajišťují vybrané služby nejen pro potřeby vlastních obyvatel, ale i pro obyvatele center osídlení nižších kategorií a pro obyvatele dalších obcí v jejich spádovém území.

Komentář:

Řešené území je vybaveno potřebnou veřejnou infrastrukturou potřebnou pro rozvoj. K datu pořízení změny č. 3 ÚPO Předboj má obec k dispozici dostatek ploch pro rozvoj dostupného bydlení.

Ad.: Rozvojové oblasti

Řešené území je v rámci ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha (čl.40).

Důvody vymezení:

Území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních, institucionálních, organizačních, ekonomických, vzdělávacích a vědecko-výzkumných aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, dokončení Dálnice D0 (Pražský okruh, silniční okruh kolem Prahy), připojení na tranzitní železniční koridory I., III. a IV. (dále jen TŽK) a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy.

Úkoly pro územní plánování:

- Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje s důrazem na řešení problémů suburbanizace, včetně odpovídající veřejné infrastruktury.
- Pořídít územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury.
- Pořídít ve vzájemné koordinaci územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména hierarchizaci sídelní struktury a nekoncepční rozvoj.

Komentář:

Rozsah změny č. 3 ÚPO Předboj stabilizuje sídlo ve stávajícím rozsahu a zpřesňuje podmínky využití urbanizovaného území se zřetelem na významné rozvojové plochy obce z hlediska veřejné infrastruktury a etapizace dalšího rozvoje.

Ad.: Specifické oblasti

SOB 9 - Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Řešené území je součástí specifické oblasti SOB 9 - Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Důvody vymezení:

- Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.
- Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody
- Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.
- Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.
- Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.
- Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.
- Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.
- Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.
- Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině,
- b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,
- c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,
- d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,
- e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),
- f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,
- g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,
- h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy)

Komentář:

ÚPO Předboj respektuje hydrologii území zobrazením zjištěných vodních ploch a vodního toku Kojetického potoka.

Pro posílení vodního režimu v krajině jsou důsledně odlišeny všechny plochy v přírodně blízkém stavu dle katastru nemovitostí. Přirozený rozvoj vodních toků je podpořen vymezeným systémem lokálního ÚSES.

- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině

Komentář:

Hydrologie území je zcela respektována. Průběh vodního toku a rozvoj doprovodných břehových porostů není v území omezen.

- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody

Komentář:

Charakter sídel umožňuje přirozené chování srážkových vod a jejich postupný odchov určitými recipienty. Zvýrazněna je zásada jímání srážkových vod na jednotlivých pozemcích.

- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů

Komentář:

Výše uvedenou prioritu ÚPO Předboj akceptuje prostřednictvím důsledné ochrany mimolesní vegetace.

- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody

Komentář:

Výše uvedenou prioritu ÚPO Předboj naplňuje připojením na nadmístní systém zásobování vodou při zachování stanoveného rozvoje obce.

- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny

Komentář:

ÚPO Předboj člení nezastavěné území ve shodě s územní studií krajiny, rozlišuje hospodaření na orné půdě a trvalých travních porostech,

SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie:

Řešené území je součástí SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

- a) Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- b) kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),
- e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,
- f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

Komentář:

Obr.: Plochy pro řešení solární a větrné elektrárny dle schématu PUR

Ad c) Pro řešené území není ve fázi projednání změny č. 10 ÚPO Předboj k dispozici koncepční podklad.

Ad d) ÚPO Předboj akceptuje možnost umístit na plochách výroby fotovoltaickou elektrárnu.

Ad e) ÚPO Předboj umístění panelů FVE jako součást budov nevylučuje.

Ad f) Umístění fotovoltaiky je procesem územního plánování a příslušné plochy pro tento účel jsou plochami zastavitelnými a podléhají tedy jak případné změně ÚP, tak vyhodnocení z hlediska záborů

půd. Pokud neučiní obecná legislativa jinak, je ochrana kvalitních orných půd veřejným zájmem, přesahující veřejný zájem vymezení ploch FVE.

SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Řešené území je součástí specifické oblasti SOB 11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování pro urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu

a) Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

b) kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),

e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

Komentář:

Tento úkol zásadně přesahuje formát zpracování změny č. 3 ÚPO Předboj. Umístění větrných elektráren je v principu nadmístním významem z hlediska krajinného rázu, kdy posuzovaná střední pohledová vzdálenost 3 – 5 km vždy zasahuje do správního území sousedních obcí a bezpochyby bude předmětem vyhodnocení vlivů na životní prostředí – SEA.

Jedná se o koncepční změnu uspořádání krajiny, kterou nelze řešit ÚPO Předboj bez vymezených regionálních vztahů.

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

Pro řešené území jsou vyšším stupněm územně plánovací dokumentace vydané Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011 na základě usnesení Zastupitelstva kraje č. 420/2011/ZK, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 a 16. Poslední změna č. 13 byla vydána usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 040-09/2026/ZK ze dne 30.3.2026 s nebytím účinnosti dne 22.5.2026.

V následujícím vyhodnocení jsou uvedeny požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje **ve znění po poslední aktualizaci č. 13**, které souvisí s návrhem změny územního plánu. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění.

Ad:

A. Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

Územní plán je vyhotoven dle starého stavebního zákona, a proto v něm není kapitola týkající se přímo vyváženého vztahu třech hlavních pilířů udržitelného rozvoje.

Komentář:

Charakter obce Předboj jako residenčního sídla vyžaduje rovnovážnost sociodemografického a environmentálního pilíře. Hospodářský pilíř není rozhodující – nárůst obyvatel prostřednictvím skokové urbanizace po r. 2000 vychází z polohy sídla v regionu a dostupnosti zejména prostoru hl. m. Prahy. Změna č. 3 ÚPO Předboj je zaměřena na posílení sociodemografického pilíře ve smyslu zřízení potřebných staveb veřejné infrastruktury – mateřské školy, platformy veřejné dopravy a vymezení koridorů pěších a cyklo tras potřebných pro denní rekreaci obyvatel.

(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).

Usnesením č. 110-14/2014/ZK schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje dne 8. 12. 2014 Generel cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje. V rámci generelu jsou zakresleny stávající cyklostezky. Územní plán generel nezohledňuje. Doporučujeme doplnit ÚPD minimálně podle vydaného generelu, v obci se nacházejí dvě trasy cyklostezek.

Komentář:

Trasy cyklostezek jsou akceptovány a doplněny koridory pro umístění dalších pěších a cyklo tras.

(03) Vytvářet podmínky pro přeměnu a rozvoj hospodářské základny v území regionů se soustředěnou podporou státu vymezených dle Strategie regionálního rozvoje České republiky, kterými jsou na území Středočeského kraje: II. hospodářsky slabé regiony: Milovice – Mladá. Pro tato území prověřit a stanovit možnosti zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury.

Komentář:

Tato priorita se netýká obce Předboj.

(04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín – Kutná Hora, Nymburk – Poděbrady.

Posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.
Vytvářet podmínky pro zlepšení spolupráce blízkých měst Lysá nad Labem a Milovice, Nové Strašecí a Stochov.
Rozvíjet obslužný potenciál center v příměstském území Prahy, zejména Hostivice a Jesenice pro potřeby jejich dynamicky se rozvíjejícího spádového území.

Je třeba prověřit aktuální potřebu zkvalitnění vazeb na okolní sídla.

Komentář:

Vymezením koridorů pro separované pěší a cyklo komunikace je založena možnost propojení obce se sousedními sídly Bašť, Veliká Ves a Kojetice.

(04a) Podporovat stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech. Vytvářet územní podmínky pro postupné snižování zátěže obytného a rekreačního území hlukem a emisemi z dopravy a výrobních provozů. Plochy pro umístění chráněných staveb nevymezovat v území, ve kterém lze v budoucnu důvodně předpokládat překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění a realizace staveb dopravní, případně technické infrastruktury nadmístního významu.

Komentář:

Řešené území obce Předboj se profiluje ve prospěch residenční funkce. Zemědělský areál je postupně transformován na nerušící formy provozu, průmyslové a skladové plochy se nacházejí mimo obec v těsném kontaktu se silnicí I/9.

Krajina je výrazně zemědělská, ÚP Předboj vymezuje a chrání veškeré přírodní útvary.

(04b) Vytvářet územní podmínky pro výsadbu zeleně, přednostně ve vysoce urbanizovaných oblastech (zelené pásy) a v oblastech s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší nebo vysokou intenzitou zemědělského využití.

Komentář:

Změna č. 3 ÚPO Předboj dále rozvíjí krajinu jako nedílnou složku kvality života obyvatel, vymezuje systém pěších a cyklo tras a koridorů, jejich součástí bude přirozená liniová zeleň.

- (05) Vytvářet územní podmínky:
- a) pro zkvalitnění a rozvoj
 - dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu,
 - dopravního propojení spádových center osídlení,
 - systémů dopravní obsluhy, zejména integrované hromadné dopravy a šetrných druhů dopravy (železniční, cyklistická a pěší doprava) v návaznosti na ostatní dopravní systémy kraje;
 - b) pro odstraňování dopravních závad spojených s nežádoucím omezováním plynulosti dopravy a snižování bezpečnosti motorového i nemotorového provozu, zejména v zastavěném území;
 - c) pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny, je-li z těchto hledisek účelné, vedení a umísťování staveb dopravní infrastruktury řešit souběžně.

Komentář:

Na území obce Předboj se jedná se o umístění koridorů dopravní infrastruktury – D017 (zkapacitnění silnice I/9) a D211 (vysokorychlostní trať). Pro zpřesnění vymezených koridorů nejsou k dispozici závazné podklady.

(05a) Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umísťování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Komentář:

Veškeré podněty na stabilizaci a rozvoj technické infrastruktury jsou v ÚPO zapracovány, v aktuálním zpracování změny č. 3 ÚPO nebyly zjištěny další podněty.

06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability,
- b) ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;
- c) zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.
- d) ochranu a další využívání zdrojů nerostných surovin (zejména vápenců a stavebních surovin) s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje.

Komentář:

Stávající ÚPD respektuje uspořádání obce. V případě obce Předboj jsou zachovány kulturní hodnoty (okolí tvrze) a přírodní hodnoty (soustava vodních a přírodních ploch na Kojetickém potoce včetně doprovodné zeleně). Tyto hodnoty je třeba případně citlivě doplňovat s ohledem na již existující. Součástí platného územního plánu je soubor ochranných opatření vůči životnímu prostředí. ÚSES je vymezen v ÚPD a byl upraven pouze v nefunkčních trasách a za podmínky, že úprava nemění účel, potenciál a charakter biokoridoru. Charakteristiky krajiny Územní plán neřeší, protože je vyhotoven dle starého stavebního zákona. ÚPD je třeba upravit dle platného stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Dále dle aZÚR.

Komentář:

S výjimkou urbanizace prostoru navazujícího na silnici I/9 je obec Předboj včetně vymezených rozvojových ploch kompaktním sídlem v krajině, přičemž forma a rozsah zástavby nemění výraz obce při vnímání krajiny jako celku; podmínky pro ochranu krajinného rázu jsou tak naplněny.

Obec Předboj je umístěna v zemědělské krajině; přírodní útvary jsou určující pro funkci krajiny z hlediska ekostabilizačního. Všechny tyto prvky jsou v ÚPO Předboj akceptovány a nejsou změnou č. 3 dotčeny. Záměrem ad Z3/8 je stabilizován a posílen navazující přírodní útvar údolní nivy Kojetického potoka.

(07)

Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na:

- a) zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení;
- b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;
- c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:
 - přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině;
 - vzájemnou koordinaci územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí.
- d) podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením podmínek:
 - pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit cestovního ruchu při respektování jejich nezbytné ochrany,
 - pro rozvoj systému pěších a cyklistických tras s vazbou na přilehlá území hl. m. Prahy a sousedních krajů,
 - pro rozvoj rekreační vybavenosti a související podpůrné vybavenosti a infrastruktury, zejména:
 - podél řek Sázavy a Berounky jako hlavních tras vodní turistiky,
 - ve vazbě na pěší a cyklistické trasy nadmístního významu,
 - v lokalitách a oblastech s významným potenciálem rekreace u vody,
 - v územích s potenciálem pro krátkodobou rekreaci a v zázemí významných center osídlení,

- v zázemí a v okrajových částech CHKO Brdy.
- e) podporu hospodářského rozvoje a vznik nových pracovních příležitostí, s preferencí ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);
 - f) doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (půdoochrannou, protierozní, vodoochrannou, krajinnotvornou);
 - g) stabilizaci a rozvoj zásobování území energiemi, zejména v republikových a nadmístních souvislostech;
 - h) podporu opatření k ochraně a obnově jakosti vod, přirozeného vodního koloběhu v území a schopnosti území zadržovat vodu (infiltrace, retence);
 - i) preventivní ochranu území před současnými i předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru s cílem minimalizovat negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, přičemž za chráněné zájmy jsou považovány především životy a zdraví osob, životní prostředí a majetek.

Vzhledem k rozsáhlému rozvoji je třeba koordinovat architektonické řešení sídla a dostatečné zastoupení veřejné zeleně a prostranství v zastavěném území. Dále prověřit přiměřenost růstu obce a hledat možnosti krátkodobé rekreace. Pozemkové úpravy pro katastrální území Předboj nebyly k datu zpracování změny č. 3 ÚP Předboj zahájeny.

Komentář:

Změna č. 3 je zaměřena na tuto prioritu ZÚR. Vymezuje plochu historické zástavby a pravidla pro jejich změnu, respektuje celistvost sídla v souladu s uspořádáním vůči jádrovým plochám a stanovuje regulativy pro zajištění kvalitní nové zástavby. Příležitost krátkodobé rekreace je sledována prostřednictvím vymezených koridorů pro zřízení pěších a cyklo cest.

(08) Vytvářet územní podmínky pro realizaci rozvojových aktivit v oblastech s oslabenou strukturou osídlení a slabou hospodářskou základnou, v okrajových částech Středočeského kraje v koordinaci se sousedními kraji.

Komentář:

Obec Předboj se nenachází ve specifické oblasti. Tato priorita se tedy netýká obce Předboj.

(09) Podporovat rozvoj územních a kooperačních vazeb okrajových oblastí kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Libereckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem zlepšení dostupnosti a zkvalitnění obslužných funkcí spádových center osídlení.

Komentář:

Tato priorita se přímo netýká obce Předboj. V bližším měřítku je dostupnost z Prahy, Brandýsa nad Labem – Staré Boleslavi a Odoleny Vody dostatečná.

Ad:

B. Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu

Ad: B.1 Rozvojové oblasti republikového významu

Obec Předboj je dle Politiky územního rozvoje (PÚR) ČR 2008 součástí rozvojové oblasti OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha.

- (11) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území (relevantní vůči obci Předboj):
- c) vytvářet územní podmínky pro rozvoj hlavních železničních tratí mezinárodního významu (vč. vysokorychlostních tratí) ve směru: Ústí nad Labem, Plzeň, Brno, České Budějovice a pro zlepšení regionální (příměstské) železniční dopravy na stávajících tratích;
 - j) vytvářet podmínky pro zkvalitňování a rozvoj každodenní a příměstské rekreaci, přitom

Komentář:

Změna č. 3 ÚPO Předboj vytváří předpoklady pro zkvalitnění hromadné dopravy, vybavuje území 2 plochami pro manipulaci (otočku) autobusů a prostory pro 3 zastávky. Tato opatření umožní operativní zakládání a vedení linek autobusové dopravy.

Změnou Z3/1 až Z3/4 jsou naplněny rezervy obce z hlediska jejich vnitřní struktury, kromě bydlení je zde uplatněn podíl veřejné zeleně a veřejné infrastruktury. Další rezervy využití zastavěného území zde nejsou.

Změna č. 3 ÚPO vymezuje historickou část obce jako nositele charakteristických znaků venkovské zástavby. ÚPO Předboj ani změna č. 3 neomezuje propustnost krajiny jako z hlediska přírodních procesů, tak denní rekreace obyvatel, vymezením koridorů pěších a cyklo tras včetně možnosti zřízení doprovodné zeleně je nastavena další logická fragmentace zemědělského charakteru krajiny.

(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;

Komentář:

Rozvoj obce Předboj je prověřen z hlediska odpovídající veřejné infrastruktury, z tohoto důvodu je jeho součástí etapizace (vazba na kapacitu ČOV), plochy pro veřejnou dopravu (zastávky, otočky) a vymezení pěších a cyklo tras pro denní rekreaci obyvatel spojenou s propustností území vůči navazujícím územním jednotkám vedeným mimo silniční trasy.

Ad:

B3. Nadmístní rozvojové oblasti

Řešené území není součástí nadmístní rozvojové oblasti dle ZÚS Středočeského kraje.

Ad:

B4. Nadmístní rozvojové osy

Řešené území není součástí Nadmístní rozvojové osy dle ZÚS Středočeského kraje.

Ad:

B5. Centra osídlení

Řešené území není vymezeno v této kapitole.

Ad:

C. Specifické oblasti

Řešené území není součástí specifických oblastí.

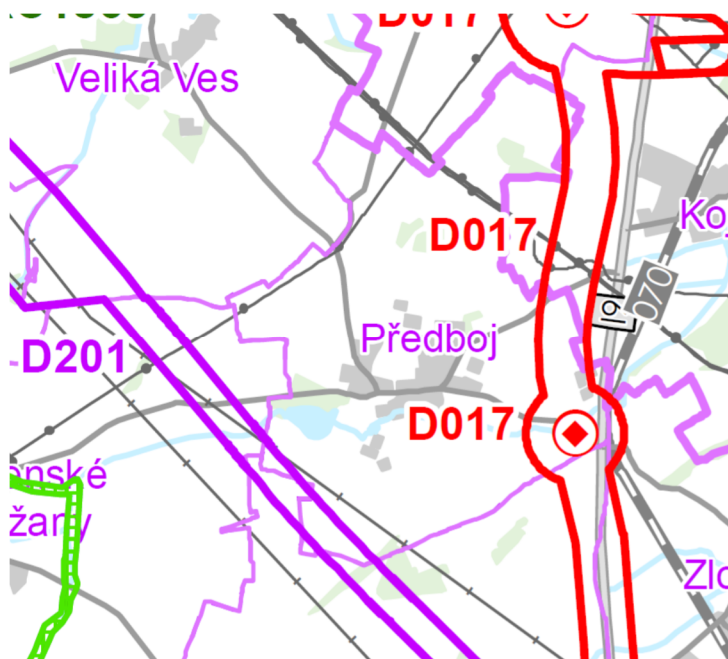
Ad:

D. Plochy a koridory, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv

ZÚR v území vymezuje dva záměry nadmístního významu, které musí být v ÚPD zohledněny a dále zpřesněny.

druh záměru	označení	
doprava	D017	Koridor silnice I/9; úsek Zdiby – Byškovice vč. úpravy MÚK Zdiby

doprava	D201	Koridor vysokorychlostní železniční dopravy – RS4 Praha – Lovosice / Litoměřice, úsek Praha - hranice kraje
---------	------	---



Obr.: Průběh koridorů DI dle ZÚR Středočeského kraje

Komentář:

Uvedené koridory jsou zapracovány do dokumentace změny č. 3 ÚPO Předboj. Koridory jsou zapracovány v rozsahu dle ZÚR s tím, že pro jejich zpřesnění nejsou k dispozici relevantní podklady. v případě koridoru D017 došlo k jeho zpřesnění na základě dohody s Ministerstvem dopravy v případě lokality Tůmovka, stabilizované plochy VS navazující na Z3/8.1 a nově vymezované plochy Z3/8 (v podrobnějším členění Z3/8.1 a Z3/8.2). V ostatních zastavitelných i nezastavitelných plochách jsou koridory vymezeny jako tzv. průhledné s tím, že realizace záměrů v těchto plochách je podmíněna souhlasem dotčeného orgánu, kterým je aktuálně Ministerstvo dopravy, přičemž tento dotčený orgán posoudí, zda realizace určitého záměru.

Ad:

E. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Ad:

E1. Přírodní hodnoty území kraje

(197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí: (pro řešené území)

- i) skladebné části ÚSES;

(198)

ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území: (pro řešené území)

- i) při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;
- j) při řešení změn využití území a upřesňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na území přírodních hodnot;
- k) řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability;
- l) chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).

Komentář:

ÚSES řešeného území je vymezen jako funkční a není v rozporu s jinými zájmy v území.

Liniové trasy jsou vymezeny pro potřeby pěších a cyklo tras – jejich doprovodná zeleň směřuje k posílení přírodních a krajinných hodnot.

Průběh Kojetického potoka není exponován dalšími záměry, jeho údolní niva má potřebný prostor pro rozvoj přirozeného vývoje.

Ad:

E2. Kulturní hodnoty území kraje

Řešené území není součástí vymezených kulturních hodnot.

Ad:

E3. Civilizační hodnoty území kraje

Řešené území není součástí vymezených civilizačních hodnot.

Ad:

F. Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

(206)

ZÚR stanovují tyto společné zásady:

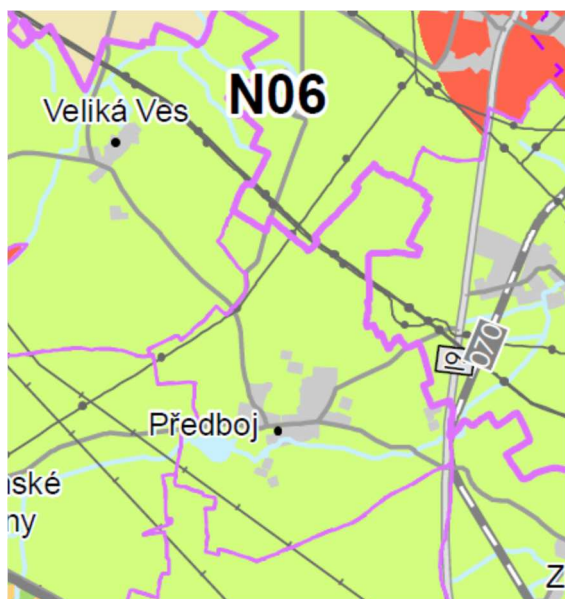
- a) chránit přírodní a kulturní hodnoty v krajině, chránit pozitivní charakteristiky krajinného rázu, zajistit a rozvíjet nezbytnou míru ekologické stability kulturní krajiny, územně ochránit podmínky, potenciály a komparativní výhody pro žádoucí využití či funkce území, které jsou uvedeny v typologických a individuálních charakteristikách jednotlivých krajin;
- b) chránit a posilovat retenční schopnost krajiny, podporovat akumulaci vody v krajině pro zlepšování hydrologických poměrů v dotčených částech povodí při řešení dopadů sucha a zmírňování následků změny klimatu;
- c) v jednotlivých krajinných typech respektovat sídelní strukturu a její přirozený vývoj a dále stavby, negativní dopady na stanované cílové kvality;
- d) zastavitelná území přednostně vymezovat v souladu se současným urbanistickým charakterem sídel a sídelní struktury území;
- e) zastavitelné plochy doplňovat prvky krajinné zeleně tak, aby byl vytvořen plynulý přechod do krajiny;
- f) výškovou hladinu zástavby v okrajích sídel přizpůsobovat plynulému přechodu siluety sídla do krajiny;
- g) nezasahovat negativně do historických struktur sídel a historického uspořádání částí kraji;
- h) s výjimkou ploch a koridorů pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu nevymezovat plochy pro stavby, které by svými plošnými, vertikálními nebo prostorovými parametry mohly negativně narušit hodnoty krajiny - měřítko krajiny, její cílové kvality, přírodní nebo kulturně historické dominanty nebo panoramata sídel;
- i) nenarušovat negativně pohledové scenérie sídel, jejich hodnotné stavební dominanty a jejich vizuální vztahy s okolními sídly a krajinou;
- j) zachovávat, obnovovat a citlivě doplňovat dochovanou síť místních cest zajišťující propustnost krajin pro pěší a nemotorovou dopravu;
- k) vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků lesní a nelesní krajinné zeleně jakožto prvků prostorového členění krajiny (i se souběžnou funkcí prvků ÚSES nebo izolační zeleně);
- l) nevymezovat rozvojové plochy pro stavby a neumisťovat stavby, které by svými plošnými, vertikálními nebo prostorovými parametry mohly negativně narušit hodnoty krajiny – měřítko krajiny, její cílové kvality, přírodní nebo kulturně historické dominanty nebo panoramata sídel;
- m) zlepšovat odtokové poměry v krajině, akumulaci vody pro použití v období sucha, podporovat rozvoj a obnovu závlahových zařízení.

Komentář: ke zvýrazněným relevantním zásadám ÚPO Předboj

ÚPO Předboj rozlišuje historickou část obce ve prospěch zachování charakteristické sídelní struktury.

ÚPO Předboj chrání a rozvíjí dochovanou síť místních cest zajišťující propustnost krajin pro pěší a nemotorovou dopravu a změnou č. 3 ÚPO vytváří další předpoklady pro její smysluplné využití pro denní rekreaci obyvatel ve spojení s dosažitelností navazujících sídel mimo trasy silniční dopravy.

ZÚR vymezují řešené území jako krajinu výrazně polyfunkční (N):



(218)

ZÚR vymezují krajiny výrazně polyfunkční v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:

- a) pestrá skladba v krajině mozaiky, s převahou druhů pozemků snižujících ekologickou stabilitu krajiny;
- b) omezené zastoupení přírodních a kulturních hodnot krajiny;
- c) významné zastoupení zemědělské půdy převážně nižší kvality.

(219)

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) zvýšení podílu ploch s vyšším stupněm ekologické stability;
- b) plošně rozsáhlé změny ve využití území podmiňovat realizací kompenzačních opatření k posílení ekologických funkcí krajiny (retence, prostupnost, nelesní zeleň);
- c) vytvářet podmínky pro specifické zemědělské funkce.

Komentář:

Řešené území je v rozhodujícím rozsahu krajinou zemědělskou s rozhodujícím podílem půd v I. a II. třídě ochrany.

ÚPO předboj tak rozlišuje veškeré přírodní útvary, které z této krajiny vystupují a chrání je.

Zemědělská produkce je stabilizovaná a orientovaná na ornou půdu a obec má k dispozici potřebné plochy pro zajištění související zemědělské prvovýroby.

Ad:

G. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření

Ad

G1 Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

(230)

ZÚR vymezují tyto koridory pro umístění veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury:

Označení VPS

D017

popis VPS

Koridor silnice I/9: úsek Zdiby – Byškovice, vč. úpravy MÚK Zdiby (+4 x MÚK)

D201	Koridor vysokorychlostní železniční dopravy – RS4 Praha – Lovosice / Litoměřice, úsek Praha - hranice kraje
------	---

Komentář:

Uvedené koridory jsou zapracovány do návrhu změny č. 3 ÚPO Předboj.

Ad:

H. Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v ÚPD obcí

Ad:

H.1 Upřesnění vymezení ploch a koridorů nadmístního významu

(238)

ZÚR stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí při upřesňování vymezení ploch a koridorů republikového a nadmístního významu (včetně ÚSES a územních rezerv) uvedených v kap. D. textové části a zobrazených ve výkresu A.2 grafické části ZÚR25. Koordinace při vymezení jednotlivých ploch a koridorů je úkolem pro řešení v ÚPD dotčených obcí:

ORP	obec	rozvojové plochy a dopravní infrastruktura	technická infrastruktura	ochrana před povodněmi a dopady sucha	ÚSES
Brandýs n. L.- St. Boleslav (pokr.)	Předboj	D017, D201			

Komentář:

Požadované koridory jsou zapracovány do návrhu změny č. 3 ÚPO Předboj

Ad:

H.2 Požadavky na řešení v ÚPD obcí

Vůči řešenému území nejsou vymezeny touto kapitolou žádné požadavky.

e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

Změna č. 3 ÚPO Předboj je pořizována zkráceným postupem. Rozsah změny č. 3 ÚPO Předboj tak odpovídá stanovisku KÚSK, citovanému v kapitole 3a) tohoto Odůvodnění, resp. usnesení zastupitelstva obec Předboj o pořízení změny č. 3 ÚPO.

Změna č. 3 ÚPO Předboj vychází současně ze schválené Zprávy o uplatňování ÚPO Předboj.

f) základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, vlivů na životní prostředí a vlivu na krajinný ráz nebyl dotčeným orgánem vymezen. Krajský úřad se k záměrům změny č. 3 ÚPO Předboj vyjádřil v rozsahu (podnět mimo Zprávu o uplatňování) Z3/8 dne 25.2.2021 pod čj. 020064/2021/KUSK.

Ze stanoviska vyplývá, že Krajský úřad vyloučil vliv změny č. 3 ÚPO Předboj na soustavu NATURA a předmět (rozsah) změny č. 3 ÚPO Předboj nevyžaduje vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí a z toho důvodu nebylo stanovisko vydáno.

h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 00 Praha 5, čj. 168084/2025/KUSK ze dne 8. 1. 2026:

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:

dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 3 územního plánu Předboj připomínky, neboť není příslušný nebo nejsou dotčeny zájmy jednotlivých složkových zákonů.“

i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Širší vztahy

Postavení obce v systému osídlení:

Správní území obce Předboj je situováno do zemědělské krajiny postupně klesající do údolní nivy dolního toku Vltavy. Zemědělský charakter krajiny doplňují přírodní útvary Beckov, údolní nivy Kojetického potoka a spontánní drobné přírodní útvary v místě eroze půdního fondu či výchozu skalního podloží.

Obec Předboj je izolovaným sídlem v krajině, založeným na kontaktních plochách s Kojetickým potokem. Do krajiny vystupují jak areály zemědělské prvovýroby v jižní, tak nové obytné plochy v severní části obce.

Urbanizované území při silnici I/9 je pokračováním urbanizace prostoru silnice I/9 v sousední územní jednotce Kojetice.

Území není dotčeno nadmístními přírodními útvary chráněnými podle právních předpisů. Místní systém ekologické stability navazuje na sousední územní jednotky a je v principu funkční.

Širší dopravní vztahy, širší vztahy technické infrastruktury

Proč jsou koridory vymezeny:

Změna č. 3 ÚPO Předboj přebírá ze Zásad územního rozvoje koridory dopravní infrastruktury a to:

- koridor CNZ.D017 určený pro umístění silnice I/9: úsek Zdiby – Byškovice, vč. plochy pro MÚK. Základní šířka koridoru je 300 m, přičemž byl v lokalitě Tůmovka, ve stabilizované ploše navazující na Z3/8.1 a v nové ploše Z3/8 zúžen na základě dohody s Ministerstvem dopravy,
- koridor CNZ.D201 určený pro umístění staveb a zařízení vysokorychlostní železniční dopravy RS4 Praha – Lovosice / Litoměřice, úsek Praha - hranice kraje. Základní šířka koridoru je 200 m.

Na základě jakých podkladů byl vymezen, zda a jakou dokumentací byl záměr prověřen (např. vyhledávací, technickou nebo územní studií, DÚR):

Koridory jsou většinově převzaty v základní šíři podle ZÚR Středočeského kraje, přičemž na základě dohody s Ministerstvem dopravy dochází ke zúžení v lokalitě Tůmovka v rozsahu vymezeného zastavěného území, ve značné části stabilizované ploše navazující na Z3/8.1 a v nové zastavitelné ploše Z3/8, a to na oboustranně 50 m od osy = na šířku 100 m.

Koridory jsou vymezeny nad plochami s rozdílným způsobem využití. Výroková část změny č. 3 ÚPO Předboj současně vymezuje obecná i konkrétní pravidla pro rozhodování v území, dotčené těmito koridory.

Koridor je vymezen jako průhledný, tzn. nad plochami s rozdílným způsobem využití. Průhledný koridor byl vymezen na podkladě dalších získaných informací:

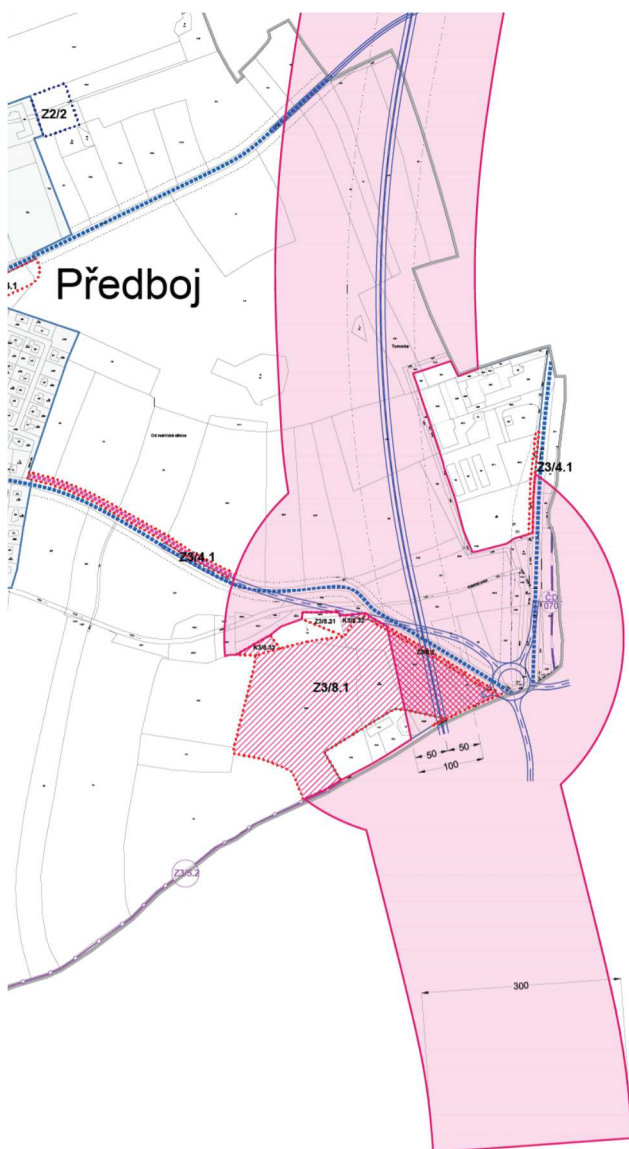
Z hlediska plochy Z3/8 (v podrobnějším členění Z3/8.1, Z3/8.2 - severní část, Z3/8.31, Z3/8.32 a Z3/8.3), vede obec i majitelé dotčené plochy dialog s dotčeným orgánem s cílem rozvoj dotčeného území z hlediska celkové koncepce koordinovat. Pro obec je zásadní, aby došlo v reálném čase k uspořádání dotčeného prostoru, jehož současný stav neodpovídá druhu a užívání pozemků dle katastru nemovitostí.

Výroková část změny č. 3 ÚPO Předboj proto nad rámec preference záměrů koridoru D.017 umožňuje – bude-li takto změna č. 3 ÚPO Předboj přijata – realizovat zastavitelné plochy za podmínky souhlasu dotčeného orgánu, jenž není specifikován ve výrokové části (s ohledem na projednávanou novelizaci stavebních předpisů). Nicméně v současné době se jedná o Ministerstvo dopravy.

Tento koridor po dohodnutém zúžení nezasahuje do celé plochy Z3/8, ale pouze do její části. V případě lokality Tůmovka nedochází k zásahu koridoru vůbec. Tam, kde je území (ať již zastavitelné či nezastavitelné) dotčeno koridory, je možné záměry realizovat na základě souhlasu dotčeného orgánu (Ministerstva dopravy).

Dotčený orgán ve svém souhlasu posoudí, zda povolovaný záměr neznemožní, neztíží nebo ekonomicky neznevýhodní umístění a realizaci stavby dopravní infrastruktury, pro kterou byl příslušný koridor vymezen. V těchto plochách je pak výslovně pod podmínkou takového souhlasu možné realizovat též stavby veřejné infrastruktury, tedy např. i navazující chodník a cyklostezku či jinou pozemní komunikaci navazující na vymezenou plochu Z3/4.1.

Tohoto cíle lze dosáhnout při vymezení koridorů jako průhledných, koordinace je pak zřejmá z hlavního výkresu – návrhu dopravní infrastruktury – viz výřez:



Podél východní hranice řešeného území prochází silnice I/9 s uplatněným požadavkem ZÚR Středočeského kraje na vymezení koridoru jejího zkapacitnění. V souběhu se nacházejí další nadmístní systémy veřejné infrastruktury – regionální železniční trať 040 (nejbližší žel. Stanice Kojetice) a nadzemní trasa tepelného napaječe Mělník – Praha.

Řešené území je křížením silnic III. třídy, které zpřístupňují další sídla – Velikou Ves (silnicí III/24213), Panenské Břežany (silnicí III/00086) a dvěma trasami obec Kojetice resp. silnicí I/9 (silnice III/00086 a III/00095). Přímé propojení Předboj – Bašť je mimo silniční síť = místní komunikací.

System a parametry **další** silniční sítě nejsou změnou č. 3 ÚPO dotčeny.

Změnou č. 3 ÚPO Předboj se vymezují účelové komunikace a pěší + cyklo trasy mimo silniční síť, které propojí řešené území a navazující sídelní útvary Kojetice, Veliká Ves, Dolínka a Bašť.

Řešeným územím procházejí energetické trasy VVN elektro (včetně návrhového koridoru dle ZÚR Středočeského kraje), dále pak VVTL plynovod a již citovaný tepelný napáječ Mělník – Praha. Ochranná a bezpečnostní pásma této technické infrastruktury jsou respektována.

Širší vztahy ÚSES a dalších přírodních systémů

V řešeném území nejsou vymezeny nadmístní systémy ÚSES, lokální ÚSES pak navazuje na sousední územní jednotky.

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Změna č. 3 ÚPO Předboj je vyhotovena nad přijatou zprávou op uplatňování územního plánu Předboj.

Změna č. 3 ÚPO Předboj je vyhotovena v aktuálním prostředí relevantních právních předpisů a dalších požadavků z hlediska Politiky územního rozvoje ČR, Zásad územního rozvoje Středočeského kraje i Územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav 2020.

Změna č. 3 ÚPO Předboj vychází ze zkušenosti obce z hlediska expozice zastavitelných ploch podnikatelskými záměry obsahujícími nepřijatelné varianty náhrady jinak srozumitelného výrazu RODINNÝ DŮM alternativami, které s rodinným domem a venkovským prostředím obce Předboj nemají žádné společné znaky.

Změna č. 3 ÚPO Předboj sleduje především veřejný zájem – rozvíjí veřejnou infrastrukturu obce a vymezuje podmínky pro denní rekreaci obyvatel.

Změnou č. 3 ÚPO Předboj jsou vymezeny tyto konkrétní změny v území:

ozn.	současné využití	navrhované využití	popis	plocha v ha	uvnitř	vně
Z3/1.1	BM	ZP	parková (veřejná) zeleň	0,7187		
Z3/1.2	BM	OV	plochy OV – veřejné vybavenosti	0,1516		
Z3/1.4	BM	BM	plochy bydlení městského typu	1,1391		
Z3/2	L	TS	plochy technické infrastruktury	0,0477		
Z3/3.1	OP	DS	plochy dopravní infrastruktury – silniční	0,3005		
Z3/3.2	DS	DS	plochy dopravní infrastruktury – silniční	0,0950		
Z3/4.1	OP	Dx	plochy dopravní infrastruktury – specifické	0,4314		
Z3/4.2	OP	Dx	plochy dopravní infrastruktury – specifické	0,5815		
Z3/4.4	BM	PU	plochy veřejných prostranství	0,0962		
Z3/4.5	OP	PU	plochy veřejných prostranství	0,1494		
Z3/5.1	OP/NZ	Dx	koridory dopravní infrastruktury - specifické	1,704 km		
Z3/5.2	OP/NZ	Dx	koridory dopravní infrastruktury - specifické	1,137 km		
Z3/5.3	OP/NZ	Dx	koridory dopravní infrastruktury - specifické	0,145 km		
Z3/6	OP	OS	plochy OV - sport a rekreace	0,1656		
Z3/7	BM	BM	plochy bydlení městského typu	0,0778		
Z3/8.1	OP	VS	plochy pro výrobu a sklady	5,0212		
Z3/8.2	OP	VS	plochy pro výrobu a sklady	0,1222		
Z3/8.31	OP	L	plochy lesní	0,1340		
Z3/8.32	OP	NZ	plochy nízké a rozptýlené zeleně	0,0466		
Z3/8.33	OP	NZ	plochy nízké a rozptýlené zeleně	0,0899		

Původní záměr byl umístěn na severozápadní část obce a to před současnou urbanizací. Jednalo se o solitérní objekt, kolem kterého teprve vznikala uliční síť dnešní zástavby,

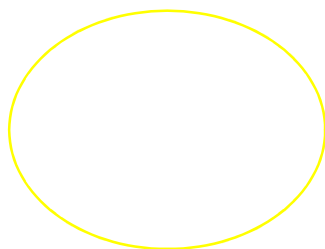
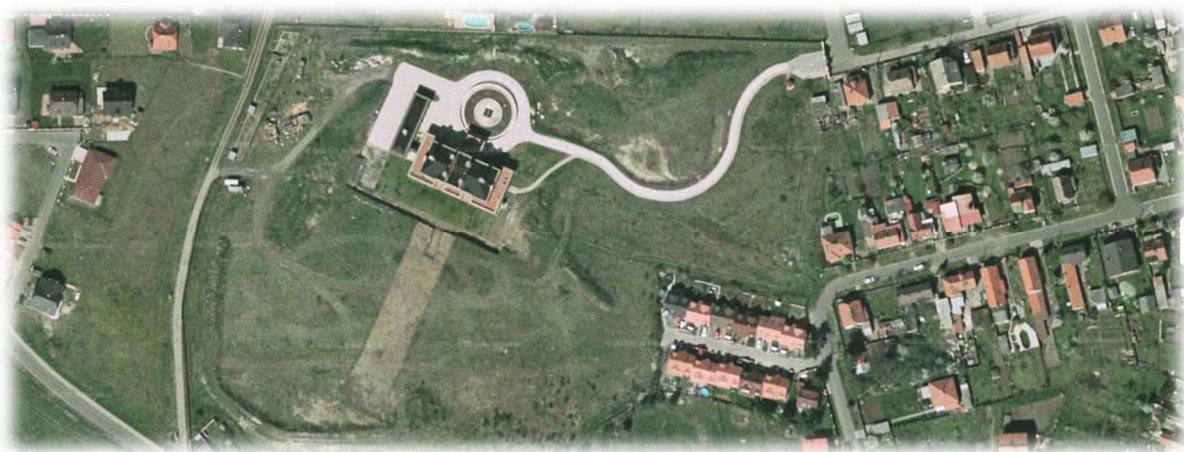
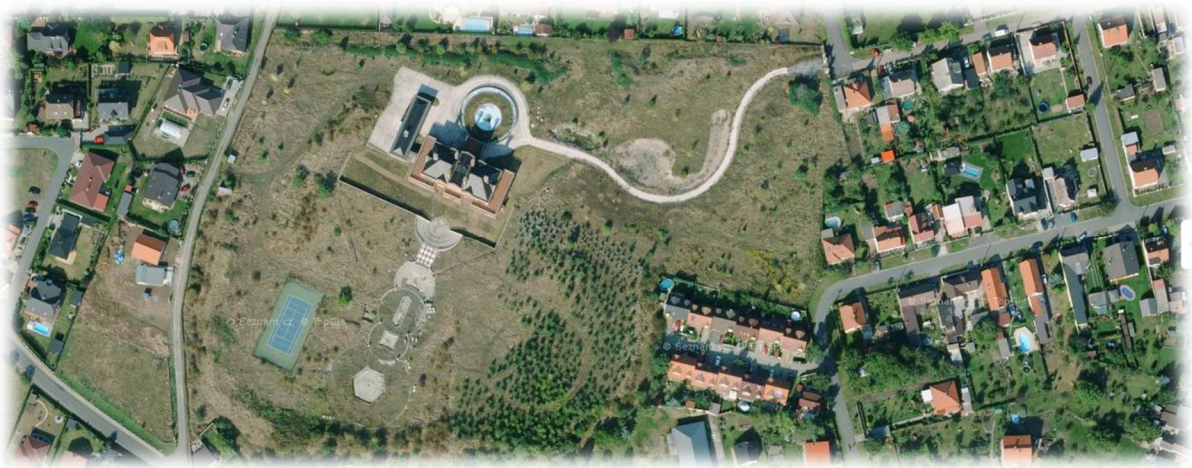


Schéma postupné urbanizace okolí plochy Z3/1:



2006



2018



Aktuální stav

Změna Z3/1 řeší využití území, uvolněného změnou záměru výstavby rozsáhlého individuálního objektu bydlení, jehož výstavba započatá přibližně 25 lety nebyla v plném rozsahu dokončena.

Původní plocha solitérního objektu je v platném ÚP vymezena jako „stav“ a plocha bydlení. Změnit využití plochy vložením (dle parcelace) dalších 18-ti parcel rodinných domů je jednoznačně plocha přestavby a musela být řešena změnou územního plánu. Jen tak mohl být uplatněn požadavek na vymezení příslušného podílu veřejných prostranství a uplatněna podmínka propustnosti územím prostřednictvím místních komunikací.

Současní vlastníci se dohodli s obcí na vnitřní struktuře území tak, aby obec získala prostřednictvím plochy Z3/1.2 plochu občanské vybavenosti, o kterou lze rozšířit stávající mateřskou školu (popřípadě vymezit jiný účel ve smyslu podmínek využití ploch občanského vybavení) a plochu veřejné (parkové) zeleně Z3/1.1.

Plocha přestavby Z3/1.4 je vymezena jako plocha, kterou lze využít k umístění max. 8 rodinných domů z důvodu přiměřené kapacity tohoto území a dle dohody s investorem.

Zastavitelná plocha Z3/1.3 je pak určena pro umístění rodinných domů, k datu zpracování změny č. 3 ÚPO Předboj je již provedena parcelace.

Obr.: plocha Z3/1 v podrobnějším členění na Z3/1.1 až 1.4

Stav 2025:

Vypuštěna plocha Z3/1.3 – zde je již zástavba realizována, dtto korekce plochy Z3/1.4.



Pro využití území byla s investorem sjednána plánovací smlouva, ze které vyplynuly podrobné tyto podmínky využití území:

Plochu lze využít k umístění max. 8 rodinných domů, z toho:

- 6 rodinných domů s max. 2 nadzemními podlažími v jižní části plochy,
- 2 rodinné domy s max. 1 nadzemním podlažím při severní části plochy, přičemž oplocení těchto domů lze umístit ve vzdálenosti min. 8 m od hranice pozemků p.č. 273/122, p.č. 273/123 a p.č. 273/124 a nové rodinné domy lze umístit ve vzdálenosti min. 10 m od hranice pozemků p.č. 273/122, p.č. 273/123 a p.č. 273/124.

Tímto postupem je ochráněna hodnota a způsob užívání navazujících pozemků rodinných domů, přičemž byl nalezen vhodný kompromis mezi požadavky investora, potřeb území a sousedními pozemky na racionálním využití dotčené plochy.

Z3.2

Změnou Z3/2 se vymezuje plocha technické infrastruktury, která je určena pro správu a údržbu přírodních ploch v západní části obce. Jedná se o zásadní přírodní útvary údolní nivy Kojetického potoka - Předbojský rybník a navazující lesní pozemek.

Změnou je tak dotčen lesní pozemek a změna vyžaduje jeho odnětí v hodnotě 0,0477 ha.

Posice zastavitelné plochy je patrná z následujícího zákresu do ortho mapy. Z průměru hranice katastrální mapy do skutečného tvaru území je patrné, že vodní plocha Předbojského rybníka i místní komunikace z obce Předboj do obce Bašť (= ulice Baštecká) jsou historicky odlišné od katastru nemovitostí.

Plocha pro umístění záměru se navazuje na skutečnou břehovou čáru Předbojského rybníka a přímo navazuje na stávající zpevněnou plochu místní komunikace tam, kde je (viz změna Z3/3.2) navržena plocha dopravní infrastruktury – silniční pro autobusovou zastávku.

S ohledem na zásadní odlišnost skutečného stavu a katastru nemovitostí navrhuje tento zábor akceptovat. Dotčený prostor se nachází mimo lesní porosty a vždy představoval přirozenou travnatou nástupní plochu k břehu rybníka.

Obr: celkové zobrazení prostoru, ze kterého je patrná odlišnost mapy a skutečného uspořádání území.

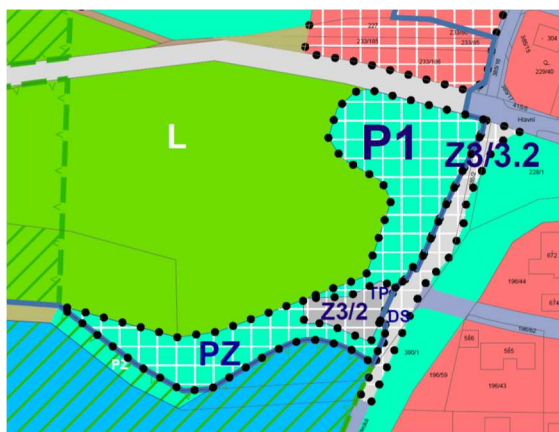


Obr.: dtto travnatá plocha, vymezená změnou Z3/2 pro technické zázemí údržby rybníka a navazujících přírodních ploch.

S využitím prostoru Předbojského rybníka souvisejí rovněž další korekce v území: S majitelem lesních pozemků byla dohodnuta změna hranice lesa tak, aby bylo možné SV část vodní plochy připojit k urbanizovanému území ve prospěch denní rekreace obyvatel. Změnou č. 3 ÚP Předboj se tak rozšiřuje plocha parkové zeleně P1 takto:



ÚP Předboj 2022



ÚP Předboj 2025

Plocha parkové (veřejné) zeleně P1 se zvětšuje z 0,2600 na 0,4381 ha.

Změnou Z3/3 je vymezení prostoru pro manipulační plochy autobusové dopravy. V případě zastavitelné plochy Z3/3.1 se jedná o vytvoření plochy pro otočku autobusů a současně zastávku AD, v případě zastavitelné plochy Z3/2 se jedná o oboustrannou zastávku nad hrází Předbojského rybníka.

Velikost zastavitelných ploch je odvozena od normových technických požadavků, které jsou zase odvozeny od velikosti – typu autobusů a měly by umožnit použití největších – kloubových variant.



Obr: vymezení zastavitelné plochy z3/3.1 pro autobusovou otočku a zastávku



Obr: vymezení zastavitelné plochy z3/3.2 pro autobusovou zastávku

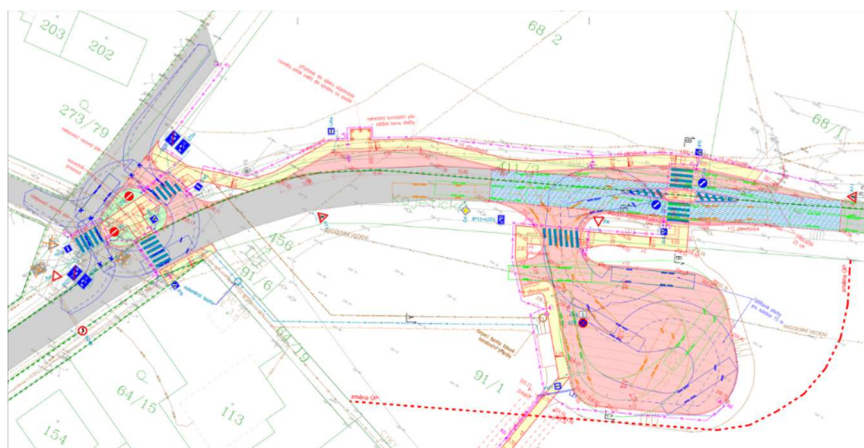


Podkladem pro vymezení ploch Z3/3.1 a Z3/3.2 jsou s (obcí Předboj) schválená projektová řešení.



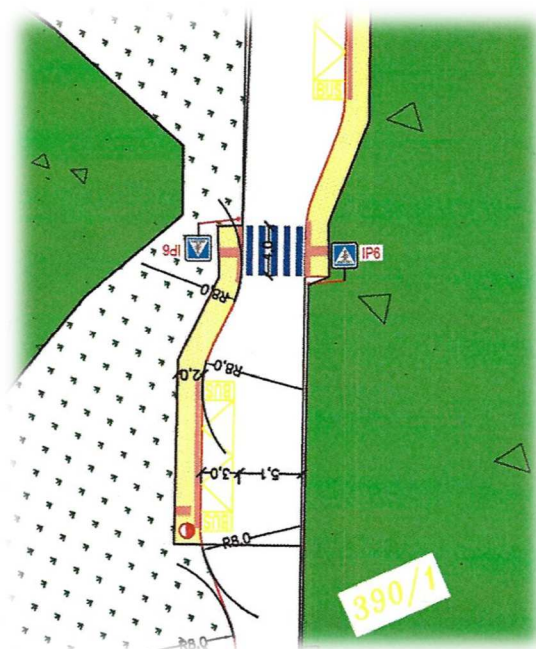
Obr.: Navržené projektové řešení a vymezení zastavitelné plochy Z3/3.1 v SV části obce při silnici III/0095

Podkladem pro finální úprav navazujícího prostoru Z3/3.1 je toto projednané projektové řešení:



Plocha Z3/3.2:

Obr.: Navržené projektové řešení a vymezení zastavitelné plochy Z3/3.2 v jižní části obce při ul Báštecké.



Změnou Z3/4 jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury – specifické, určené pro obnovu účelových komunikací (polních cest), přičemž jejich stavebně technické provedení umožní umístění zpevněných ploch pro pěší a cyklistickou stezku.

Tyto účelové komunikace je vhodné doplnit liniovou doprovodnou zelení. Jedná se o tradiční trasy připojené na urbanistickou strukturu obce.

Veřejné užívání těchto komunikací pro pěší a cyklisty významně zvyšuje potenciál denní rekreace obyvatel Předboje a v tomto smyslu reaguje na skokový nárůst obyvatel obce a riziko chybějící veřejné infrastruktury.



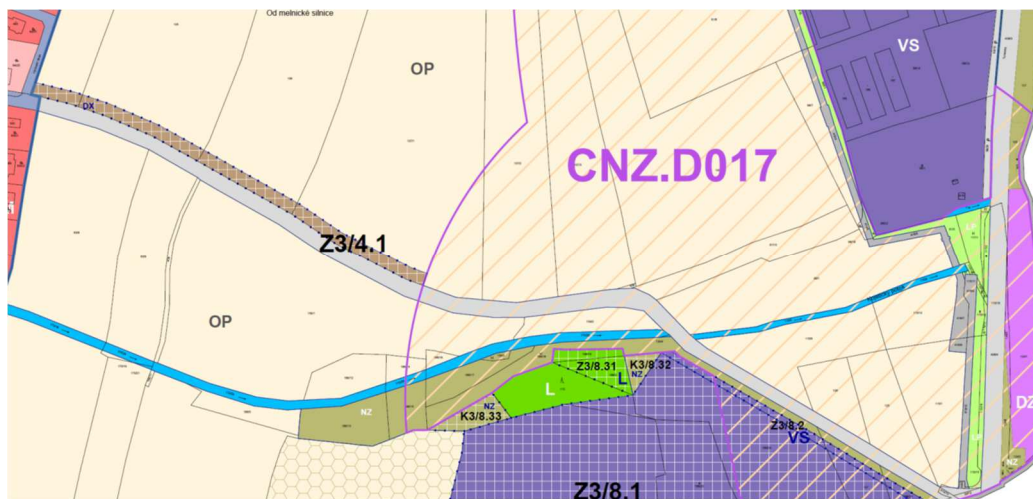
Obr: silnice III/0086 směr k obci. V současnosti úzká a frekventovaná silnice.



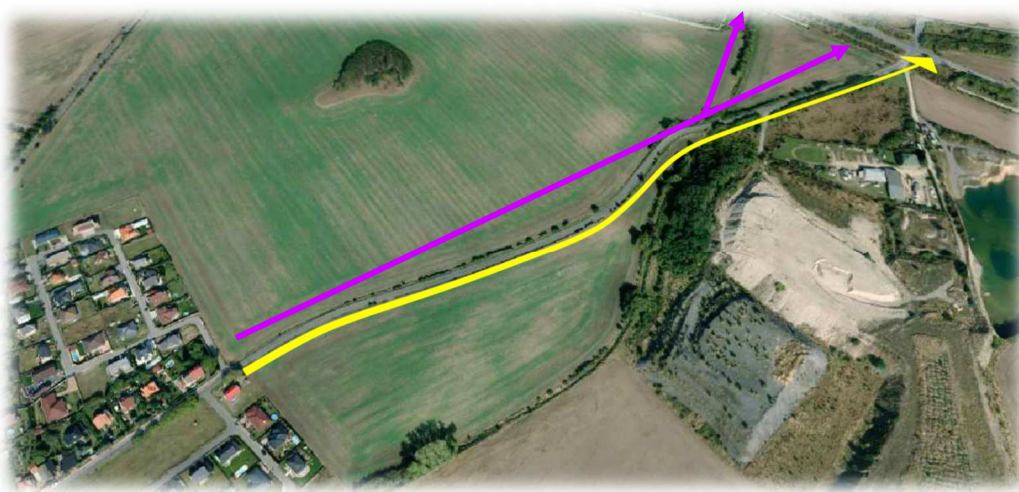
Obr.: dtto směrem k hlavní silnici I/9. Pohled na kritické místo křížení silnice s Kojetickým potokem.

Zásadní je vymezení plochy Z3/4.1, která připojuje obec Předboj s východním kontaktním prostorem obce se silnicí I/9. Je tedy potřebným a očekávaným pěším připojením obce k zastávce AD těchto autobusových spojů, které do Předboje nezajíždějí. Trasa je vedena souběžně se silnicí III/0086, avšak v samostatném tělese. Je žádoucí tuto trasu doplnit veřejným osvětlením.

Pro opakované veřejné projednání je plocha Z3/4.1 ukončena na hranici koridoru dopravní infrastruktury CNZ.D017 – vymezeného v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje pro umístění silnice I/9 včetně MÚK Předboj. Pokračování pěší a cyklostezky k silnici I/9 lze řešit v koordinaci se zpřesněním dopravního řešení silnice I/9 resp. souhlasem dotčeného orgánu dopravní infrastruktury. Umístění zbývajících částí koridoru je přípustné dle podmínek ploch s rozdílným způsobem využití při použití § 122 stavebního zákona, tzn. umístění veřejné (dopravní) infrastruktury mimo územním plánem vymezené plochy a koridory.



Obr.: Ukončení zastavitelné plochy Z3/4.1 na hranici koridoru dopravní infrastruktury CNZ.D017.



Obr.: zákres záměru separovaného pěšího a cyklo připojení obce Předboj na silnici I/9.

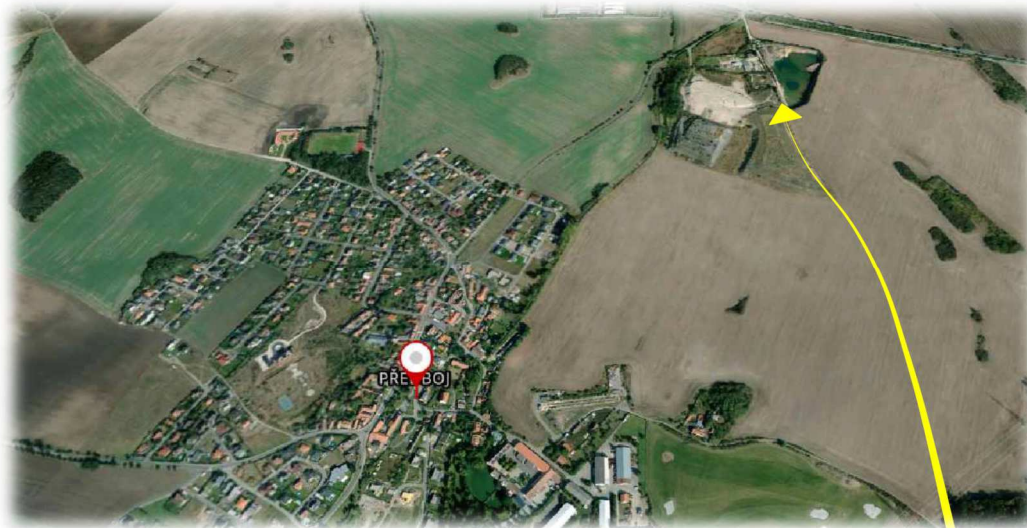
Změna Z4/2 vymezuje až k hranici správního (řešeného) území trasu, která naváže na účelové komunikace obce Bašť a umožní propojení obcí samostatným tělesem mimo silniční (motorovou) dopravu. Spolu s koridorem ad Z3/5.1 vytvoří zokruhovanou trasu.



Obr.: Schéma vedení plochy Z4/2 pro propojení obcí Předboj a Bašť.

Změnou Z3/5 jsou vymezeny koridory Z3/5.1, Z3/5.2 a Z3/5.3 určené pro obnovu účelových komunikací, které svým stavebně technickým řešením umožní použití jako pěší a cyklo trasy denní rekreace obyvatel obce.

Trasy jsou vždy vedeny na hranici správního (řešeného) území obec Předboj a navazují na trasy resp. účelové komunikace sousedních územních jednotek.



Obr.: koridor Z3/5.1 obnovuje účelovou komunikaci a spolu s plochami Z3/4.1 a Z3/4.2 vytvoří okružní systém.



Obr.: koridor Z3/5.2 vychází ze severní části obce a napojuje se na stávající účelovou komunikaci Dolínek – Kojetice.



Obr: koridor Z3/5.3 vychází ze západní části obce a pokračuje do správního území obce Odolena Voda.



Obr.: stopa zaniklé polní cesty, do které je vložen koridor Z3/5.3. Původní účelová komunikace vyžaduje obnovu.

Z3/6

Změnou Z3/6 se optimalizuje využití stávající rozvojové plochy pro sport a rekreaci jejím zvětšením o plochu Z3/6. Jedná se o prostor, určený pro denní rekreaci obyvatel SZ části obce, kde skokovým nárůstem vznikla zástavba rodinnými domy.

obr.: rozšíření plochy pro sport a rekreaci P8 o zastavitelnou plochu Z3/6



Obr: průhled do řešené plochy Z3/6, která navazuje na plochu P8 platného územního plánu (vpředu)

Z3/7

Jedná se o regulativ využití konkrétní parcely zastavěného území, uplatněná pouze pro tento případ: umožní novému majiteli doplnit pozemek potřebnými stavbami souvisejícími s bydlením.



Z3/8:

Změnou Z3/8 se stabilizuje východní část obce, navazující na silnici I/9.



Navržena je plocha pro výrobu a sklady o velikosti 5,0826 ha původní zemědělské půdy, která byla znehodnocena postupnou kombinací těžby štěrkopísku – navazující plochy mimo řešené území) a dalšími navážkami, realizovanými v rámci komerční činnosti majitele pozemku.

Vývoj území dle Z3/8 je patrný z následující časové řady leteckých snímků:



Stav území 2006



Stav území 2013



Stav území 2018



Obr.: aktuální snímek řešeného území Z3/8



Obr.: dtto v prostorovém zobrazení

Změnou Z3/8 se tedy navrhuje změna takto znehodnoceného území na plochu výroby a skladů. Změna je vymezena z podnětu majitele pozemků, který svoji žádost podpořil následujícím schématem řešení:

Jedná se o plošné řešení území, kdy bude severní část dotčeného území (prostor odvalu a navážky) zachována a ozeleněna a vytvoří spolu s navazujícím přírodním útvarem údolní nivy Kojetického potoka (lesní pozemky a plochy spontánní zeleně (plochy ostatní) kompaktní přírodní útvar, který bude mít jako celek pozitivní krajinný výraz. Sousedící plochy na západ od řešeného území jsou sanovány jako plochy přírodní, což je v souladu s územním plánem.

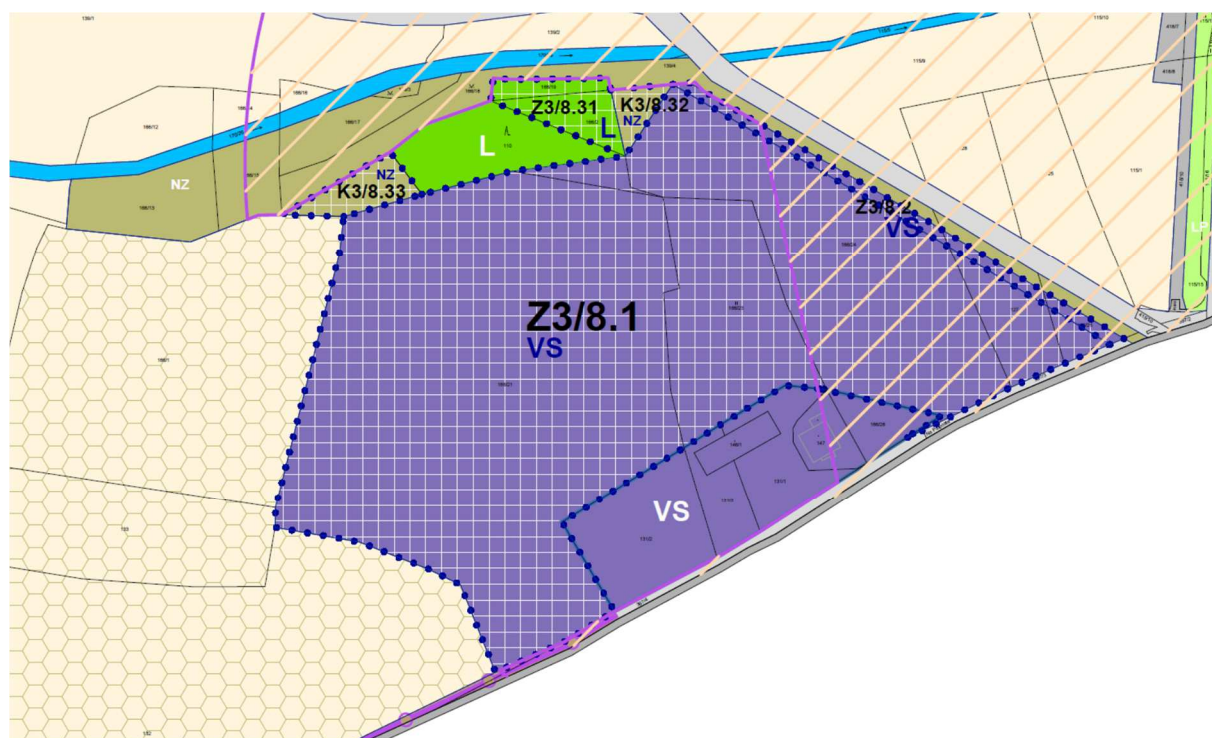
Součástí sjednocení ploch přírodních bude možnost vytváření suchého poldru Kojetického potoka, záměru slučitelným s uspořádáním Kojetického potoka ze strany Povodí Vltavy.

Volný prostor pak lze využít pro umístění hal a pojezdových ploch.

Areál bude napojen na silnici I/9; řešení, které nezatěžuje území nižších tříd silniční sítě těžkou dopravou.

Navržený areál je součástí komerčních ploch sousedící územní jednotky Kojetice a vytváří s ní kompaktní urbanizované území.

Podkladem pro výstupní řešení je plánovací smlouva obce s majitelem dotčených pozemků, která území dále člení a zároveň stanovuje mezní výškové limity a stanovuje formu vnější úpravy prostoru vůči obci Předboj takto:



- na ploše Z3/8.1 se stanovuje:
 - max. zastavěnost území stavebními objekty 50%,
 - max. zastavěnost území zpevněnými komunikacemi a plochami 30%,
 - min. podíl zeleně 20 %,
 - max. výška nejvyššího bodu stavby nebo terénní úpravy na 216 m.n.m. Bpv,
- na ploše Z3/8.2 se stanovuje výška terénní úpravy max. 2 m nad niveletu přilehlé silnice III/0086,
- výšková úprava navazujících přírodních ploch K3/8.32, K3/8.33 činí max. 214 m.n.m. Bpv.

Součástí změny je revitalizace pozemků 166/19, 166/2, 166/18, 139/3, 166/15, 166/13 na plochy lesní – plocha Z3/8.3 o velikosti 0,1172 ha. 166/4 NZ, 166/2 NZ, 110 NZ, 166/21 NZ.

Zde bylo hledáno řešení v souladu se ZÚR Středočeského kraje a též s cílem nalézt vhodné řešení této lokality, která má zásadní rozvojový potenciál. Současně bylo hledáno řešení, které umožní využití tohoto pozemku, aniž by nutně mělo zásadní negativní dopady na území obce. Toto řešení nakonec bylo nalezeno v částečném zúžení koridoru a rovněž v tzv. průhlednosti koridoru.

Další úpravy ÚP Předboj dle změny č. 3:

Změnou č. 3 je vymezena etapizace – postup využití území a to ve vazbě na kapacitu ČOV, která je nyní vyčerpána. ÚP Předboj obsahuje rozvojovou plochu pro její rozšíření, nicméně do doby zkapacitnění ČOV jako celku není možné využít pro výstavbu tyto plochy:

- pozemek parc.č. 273/1 k.ú. Předboj,
- zastavitelné plochy P3, P4, 9 a Z2/3.

Změnou č. 3 ÚP Předboj se umožňuje další rozvoj jižní části obce a to v návaznosti na nefunkční areál zemědělské prvovýroby takto:

- území se zpřesňuje jako plocha VZ.1, kdy je podmíněčně přípustné:
Bydlení v rodinných domech.
Podmínka:
 - asanace vymezené plochy AS.1 z původního využití pro zemědělství,
 - navýšení kapacity ČOV Předboj.
- území se doplňuje územní rezervou R.1 pro bydlení (BM) o velikosti 0,4514 ha.

Koncepce uspořádání krajiny

Aktualizace průběhu LBK 20 vychází ze skutečného stavu v území, kdy do trasy LBK 20 zasahují pozemky – zahrady – rodinných domů a to v části obce, kdy tyto zahrady rodinných domů současně tvoří hranici řešeného území.

Trasu lokálního biokoridoru LBK 20 tak nelze jednoduše posunout na sousední územní jednotku (Panenské Břežany) ale v rámci ÚP Předboj musí být implementována do – v tomto případě – zastavěného území.

Šířka LBK č. 20 je v tomto případě aktualizována na šířku 30 m tak, aby pozemky rodinných domů a přiléhající zahrada plnily vůči LBK vzájemně slučitelnou funkci resp. slučitelný způsob využití. Zahradu rodinného domu lze v případě průmětu LBK 20 oplotit drátěným pletivem s oky, umožňujícími migraci drobných živočišných druhů.

Změnou č. 3 ÚP Předboj se aktualizuje limitní vzdálenost od lesa z 50 na 30 m v souladu s platnou legislativou.

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Ad:

1f)

Společné podmínky

Opatření stanovená pro celé urbanizované území obce:

- součástí stavby rodinného domu (RD) **musí být garáž**, event. volné nebo zastřešené stání pro 2 osobní automobily
- zastavěná plocha RD včetně garáže popřípadě garážových stání, zastřešených a **volných stání činí max. 25% z celkové plochy stavebního pozemku**
Další účelové jednotky (např. rodinné domy) lze umístit při dělení pozemků zastavěného území pouze v případě min. velikosti oddělené i původní parcely 800 m².
Při stavbě nových rodinných domů je povolena pouze 1 bytová jednotka.
Změnou staveb či náhradou stávajících staveb nelze zvýšit počet účelových jednotek (bytů).
Odchytky jsou uvedeny v podmínkách jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Změna č.3 ÚPO zásadním způsobem zpřesňuje resp. omezuje využití jednotlivých parcel zastavěného území i zastavitelných ploch.

Plochy bydlení venkovského typu (BV) v podstatě odpovídají původní velikosti obce před r. 1989. ÚPO Předboj ve smyslu změny č. 3 akceptuje posun ve standardu životních podmínek a umožňuje, aby tyto plochy byly dále intenzifikovány z hlediska soudobých potřeb bydlení – prostorem pro garáž, podnikání či vyšší standard bydlení (hygienická zařízení apod.). Stanovit konkrétní mezní míru využití území je v podstatě nemožné s odkazem na odlišnou velikost jednotlivých staveb a souvisejících pozemků.

Změna č. 3 ÚPO Předboj však omezuje zastavěné území na plochách smíšených venkovských z hlediska dalšího dělení pozemků tak, aby zahrady byly využívány jako samostatné parcely, pokud jejich dělením vzniknou samostatně užitelné pozemky menší jak 800 m² s **tolerancí +10%, kterou může být překročen max. podíl zastavění pozemku. Zastavěná plocha RD včetně garáže popřípadě garážových stání, zastřešených a volných stání tak činí max. 25% + 10% = 35% z celkové plochy takto vzniklého i oddělením zbývajících stavebního pozemku**

Další omezení se týká podmínky, že stávající bydlení nebude dále intenzifikována přidáváním dalších bytových jednotek – například při rekonstrukcích či náhradách původních staveb novostavbami. V obou případech změna č. 3 ÚPO Předboj takto chrání charakter zastavěného území.

Novou zástavbu – plochy bydlení městského typu (BM) omezuje změna č. 3 ÚPO Předboj požadavkem na umístění 1 bytové jednotky do jednoho rodinného domu. Jinak řečeno není přípustné, aby byly rodinné domy = domy pro rodinu – nahrazovány více samostatnými bytovými jednotkami. Nadále se v případě obce Předboj jedná o venkovské sídlo a tyto formy intenzivního využití území logicky snižují využitelnost zahrad z hlediska sídelní zeleně a charakteru bydlení – zahrada jako klidový prostor.

Tímto opatřením je rovněž ochráněn tlak na veřejnou infrastrukturu – frekvenci vozidel na místních komunikacích, kapacita ČOV i občanského vybavení – mateřské školy.

Vypořádání vůči § 122 nového stavebního zákona

Změna č.3 ÚPO akceptuje zásady vymezené v § 18, odst. 5 předchozího, řsp. § 122 nového stavebního zákona.

j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

ÚPO Předboj ve znění změny č. 3 záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, nevymezuje.

k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 3 ÚPO Předboj nové zastavitelné plochy pro bydlení nevymezuje.

Změny pro bydlení se týkají dosud nevyužitého pozemku zastavěné části obce (Z3/1.1 až 1.4), případně parametrických změn ploch bydlení (Z3/6, Z3/7).

Zastavitelné plochy jsou vymezeny pro potřebu dopravní infrastruktury – manipulační plochy a zastávky veřejné autobusové dopravy (Z3/3.1 a s Z3/3.2), veřejné infrastruktury (Z3/2 a Z3/6); ve východní části řešeného území pak plochou Z3/8 stabilizují území výroby a skladů.

Změny ve prospěch zkvalitnění veřejné infrastruktury jsou vymezeny z podnětu obce a sledují záměry na získání rovnováhy sociodemografického pilíře.

Záměr ad Z3/8 je vymezen nad konkrétním záměrem majitele – uživatele již stávajících výrobních ploch a logicky tak navazuje na stávající areál. Posice výrobních ploch s přímým napojením na silnici I/9 je zásadní a není zaměnitelná s posicemi ve vnitřní struktuře obce resp. celého řešeného území.

l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

ÚPO Předboj ve znění změny č. 3 prvky regulačního plánu neobsahuje. Uspořádání navrhovaných ploch je vymezena standardními nástroji podmínek ploch s rozdílným způsobem využití.

m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky, určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení dle vyhlášky č. 271/2019 ze dne 24. října 2019 o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Předmětem vyhodnocení důsledků změny č. 3 ÚP Předboj jsou zastavitelné plochy. Pro vyhodnocení důsledků při pořizování a zpracování územního plánu je vymezeno vždy hlavní využití plochy.

4d.1) Vyhodnocení dle § 2 vyhlášky:

- a) označení a navržené využití plochy nebo koridoru, jichž se zábor týká,
b) výměru záboru podle navrženého využití jednotlivých ploch a koridorů, která je dále členěna podle tříd ochrany; u koridoru se uvede výměra záboru zjištěná podle § 9 odst. 3 včetně členění podle tříd ochrany,

Předmětem změny č. 3 ÚP Předboj je vymezení těchto rozvojových ploch:

ozn.	současné využití	navrhované využití	popis	plocha v ha	uvnitř	vně
Z3/1.1	BM	ZP	parková (veřejná) zeleň	0,7187		
Z3/1.2	BM	OV	plochy OV – veřejné vybavenosti	0,1516		
Z3/1.4	BM	BM	plochy bydlení městského typu	1,1391		
Z3/2	L	TS	plochy technické infrastruktury	0,0477		
Z3/3.1	OP	DS	plochy dopravní infrastruktury – silniční	0,3005		
Z3/3.2	DS	DS	plochy dopravní infrastruktury – silniční	0,0950		
Z3/4.1	OP	Dx	plochy dopravní infrastruktury – specifické	0,4314		
Z3/4.2	OP	Dx	plochy dopravní infrastruktury – specifické	0,5815		
Z3/4.4	BM	PU	plochy veřejných prostranství	0,0962		
Z3/4.5	OP	PU	plochy veřejných prostranství	0,1494		
Z3/5.1	OP/NZ	Dx	koridory dopravní infrastruktury - specifické	1,704 km		
Z3/5.2	OP/NZ	Dx	koridory dopravní infrastruktury - specifické	1,137 km		
Z3/5.3	OP/NZ	Dx	koridory dopravní infrastruktury - specifické	0,145 km		
Z3/6	OP	OS	plochy OV - sport a rekreace	0,1656		
Z3/7	BM	BM	plochy bydlení městského typu	0,0778		
Z3/8.1	OP	VS	plochy pro výrobu a sklady	5,0212		
Z3/8.2	OP	VS	plochy pro výrobu a sklady	0,1222		
Z3/8.31	OP	L	plochy lesní	0,1340		
Z3/8.32	OP	NZ	plochy nízké a rozptýlené zeleně	0,0466		
Z3/8.33	OP	NZ	plochy nízké a rozptýlené zeleně	0,0899		

Z hlediska záborů půdního fondu je navrženo vynětí celkem 6,5379 ha ZPF a 0,0901 ha pozemků, určených k plnění funkce lesa (PUPFL).

Rozvojové plochy se zábořem půdního fondu:

ozn.	současné využití	navrhované využití	popis	plocha v ha	
				ZPF	PUPFL
Z3/2	L	TS	plochy technické infrastruktury		0,0477
Z3/3.1	OP	DS	plochy dopravní infrastruktury – silniční	0,3005	
Z3/4.1	OP	Dx	plochy dopravní infrastruktury – specifické	0,3469	
Z3/4.2	OP	Dx	plochy dopravní infrastruktury – specifické	0,5815	
Z3/6	OP	OS	plochy OV - sport a rekreace	0,1656	
Z3/8.1	OP/LP	VS	plochy pro výrobu a sklady	5,0212	0,0424
Z3/8.2	OP	VS	plochy pro výrobu a sklady	0,1222	
			součet	6,5379	0,0901

dle podrobnější specifikace dle tabulky 2a):

tabulka 2a)												
Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) ¹⁾					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělsko u půdu	Informace o existenci závlah ²⁾	Informace o existenci odvodnění ²⁾	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody ³⁾	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) ²⁾
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z3/3.1	plochy dopravní infrastruktury	0,3005	0,1310				0,1695					
Σ ³⁾		0,3005	0,1310				0,1695					
Z3/4.1	plochy dopravní infrastruktury - specifické	0,3469	0,3469									
Z3/4.2	plochy dopravní infrastruktury - specifické	0,5815		0,3337		0,2478						
Z3/5.1	koridory dopravní infrastruktury - specifické	0,0000										
Z3/5.2	koridory dopravní infrastruktury - specifické	0,0000										
Z3/5.3	koridory dopravní infrastruktury - specifické	0,0000										
Σ ³⁾		0,9284	0,3469	0,3337		0,2478						
Z3/6	plochy OV - sport a rekreace	0,1656			0,1656							
Σ ³⁾		0,1656			0,1656							
Z3/8	plochy pro výrobu a sklady	5,1434		0,0940			5,0494					
Σ ³⁾		5,1434		0,0940			5,0494					
Σ ⁴⁾		6,5379	0,4779	0,4277	0,1656	0,2478	5,2189					

- c) odhad výměry záboru, na které bude po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu, včetně souhrnu těchto výměr podle typu navrženého využití a souhrnu těchto výměr bez ohledu na typ navrženého využití,

Změna č. 3 ÚPO Předboj obsahuje pouze záměry, na kterých nebude provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu.

- d) souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití ploch a koridorů, který je dále členěn podle tříd ochrany,
e) souhrn výměr záboru navrhovaných ploch a koridorů bez ohledu na typ navrženého využití, který je dále členěn podle tříd ochrany,
f) informaci o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody, v rozsahu územně analytických podkladů

Z navržených 6,5379 ha záborů půdního fondu připadá na dílčí zábory v členění podle tříd ochrany:

- TO 1 0,4779 ha
- TO 2 0,4277 ha
- TO 3 0,1656 ha
- TO 4 0,2478 ha
- TO 5 5,2189 ha

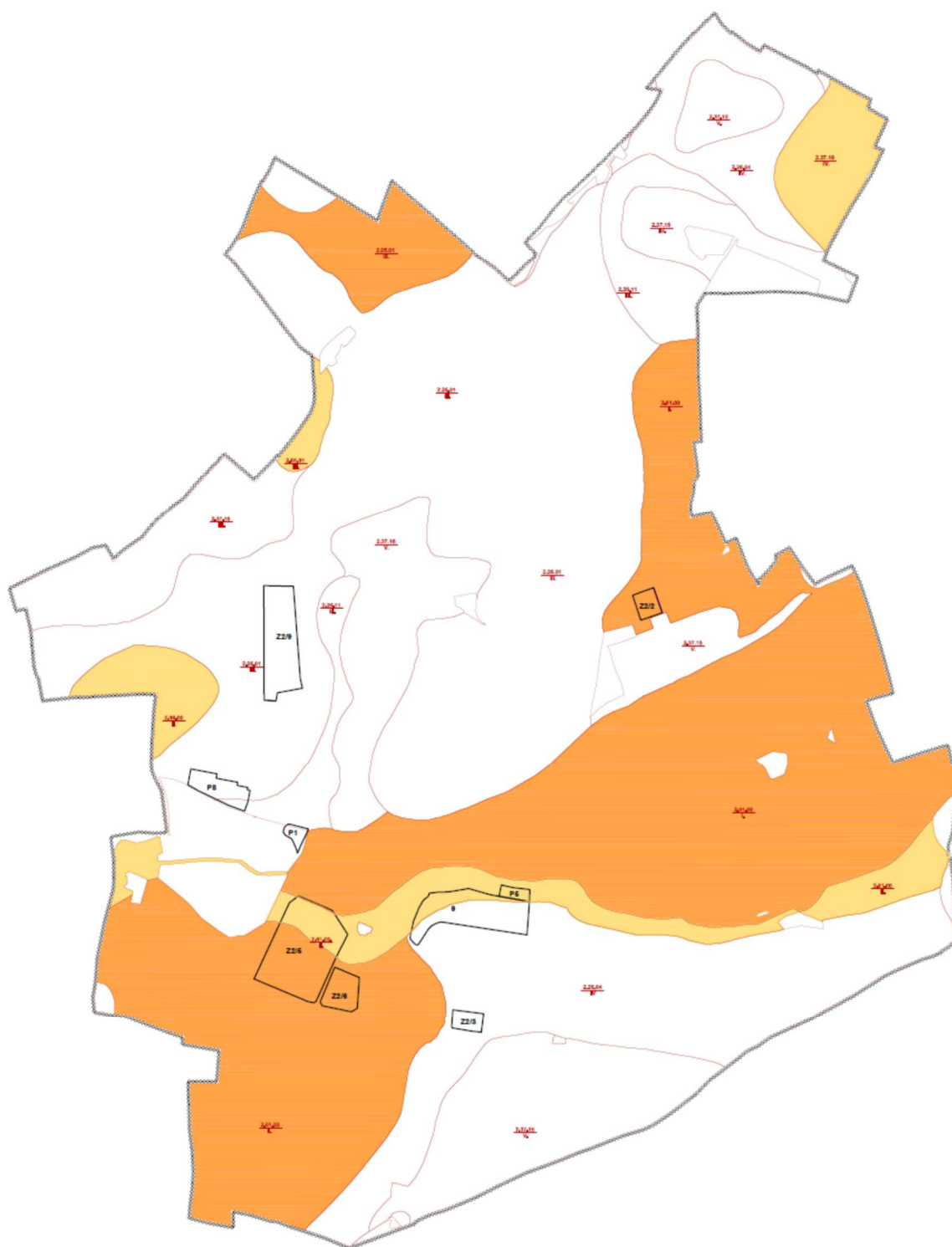
tyto údaje jsou uvedeny v tabulce 2a) textové části.

- g) informace o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch,

Platný územní plán včetně změny č. 1 a č. 2 ÚPO Předboj obsahuje celkem 5,6517 ha zastavitelných ploch, umístěných v I. a II. třídě ochrany dle následující tabulky:

navrhované využití	popis	TO 1	TO 2
9	plochy technické infrastruktury		0,7109
P5	plochy technické infrastruktury		0,2092
Z 2/2	plochy OV – veřejné vybavenosti	0,3461	
Z 2/5	plochy OV - sport a rekreace	2,3845	1,2546
Z 2/6	plochy pro výrobu a sklady	0,7464	
	součet	3,4770	2,1747

Viz grafické schéma na samostatné straně textu.



Grafické schéma: posice rozvojových ploch platného ÚPO Předboj vůči 1. a 2. třídě ochrany PF.

h) údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením,

Změnou č. 3 ÚPO Předboj je stávající síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků zachována, koridory dopravní infrastruktury – specifické Z3/5.2 a Z3/5.3 je navržena jejich obnova.

i) zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona.

Změna č. 3 ÚP Předboj je orientována na posílení veřejné infrastruktury a záměry Z3/1.1, Z3/1.2, Z3/2 až Z3/6 představují zásadní navýšení hodnoty území z hlediska dopravní infrastruktury, prostupnosti územím, technické infrastruktury a plochy pro sport a rekreace.

Jedná se tedy výhradně o záměry obce s jednoznačným veřejným zájmem.

Změna Z3/1.3 a Z3/1.4 představuje možnost výstavby v zastavěném území a zbytkem původní rozsáhlé plochy 1 rodinného domu.

Změna Z3/7 je pouze parametrická v zastavěném území.

Změnou Z3/8 je vymezena plocha pro výrobu a sklady a to v prostoru dotčeném těžbou štěrkopísku a dalšími terénními úpravami (navážkami).

S výjimkou komerčních zájmů v zastavěném území a plochou výroby a skladů viz Z3/8 se jedná o dílčí záborů půdního fondu s jednoznačně veřejným zájmem. Vždy jsou vymezeny plochy, které navazují na zastavěné území, případě ploch dopravní infrastruktury sledujících stávající (zaniklé) účelové komunikace a plochy, které spojují racionální prostory území jednoznačným směrem.

4d.2) Zdůvodnění navrhovaného řešení

a) zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona, (dále jen „zásady ochrany zemědělského půdního fondu“); je-li návrh předkládán variantně, zdůvodnění obsahuje srovnání variant

Změnou č. 3 ÚP Předboj se uspořádání a organizace využití zemědělského půdního fondu nemění.

Změna č. 3 ÚPO Předboj je vymezena nad zcela využitým zastavěným územím včetně jeho intenzifikace prostřednictvím plochy přestavby Z3/1.

Navržené rozvojové plochy Z3/3, Z3/6 a Z3/8 navazují na zastavěné území, nezhoršují podmínky využití půdního fondu.

b) prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ § 4 odst. 4 zákona.

Zábory zemědělské půdy s výjimkou 0,1892 ZPF v 2. TO zastavitelné plochy Z3/8 jsou vymezeny jednoznačně pro veřejnou infrastrukturu a tedy ve veřejném zájmu.

Jedná se o plochy účelové, jejichž poloha je vůči využití jednoznačná a jedinečná.

4d.3) Zábory pozemků, určených k plnění funkce lesa

Změnou č. 3 ÚP Předboj jsou pozemky PUPFL dotčeny v rozsahu:

- zastavitelné plochy Z3/2, kdy je zábor v hodnotě 0,0447 ha umístěn na zatravněný břeh Předbojského rybníka, kde se historicky les (viz letecké snímky) nevyskytuje a v odůvodnění změny č- Z3/2 je zobrazen faktický rozdíl mezi mapou katastru nemovitostí a skutečností.
- zastavitelné plochy Z3/8. I v tomto případě se jedná o část plochy PUPFL – lesního pozemku, jehož poloha neodpovídá skutečnému průběhu terénní hrany, jak je následně zobrazeno. Lesní pozemek zde navazuje na zalesněné plochy „ostatní“ údolní nivy Kojetického potoka a jako celek zde vytváří výrazní přírodní útvar, který je v odůvodnění plochy Z3/8 přiloženým schématem dále posílen.



Jako pozemky PUPFL budou revitalizovány sousední pozemky parc.č. 166/2 a 166/19 k.ú.
Předboj - viz následující schéma:

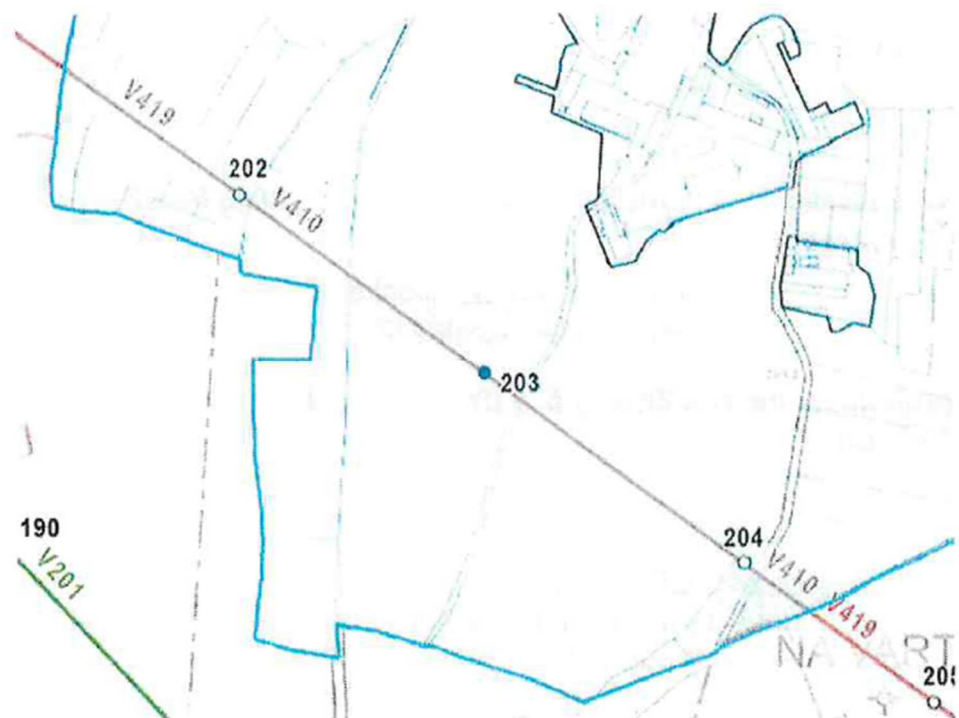
n) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

ČEPS, a. s., Elektrárenská 774/2, 101 00 Praha 10, čj. 5/26/18000 ze dne 7. 1. 2026

Citace: „ČEPS, a.s., provozovatel přenosové soustavy ČR ve smyslu § 24 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, oprávněný investor ve smyslu § 42 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „NSZ“), vlastník a provozovatel stavby elektroenergetického nadzemního vedení zvn 400 kV podává tímto připomínku k opakovanému projednání návrhu Změny č. 3 Územního plánu Předboj.

Připomínka se týká:

Nesprávně převzatých dat limitů využití území v ÚP Předboj – chybného polohového zobrazení stávajícího vedení a jeho ochranného pásma (dále jen „OP“) v územně plánovací dokumentaci obce.



Žádáme vás o aktualizaci dat limitů využití území dle platné DTM a tím uvedení ÚP do souladu s těmito limity, které jsou mimo jiné i za tímto účelem předávány provozovatelem přenosové soustavy ČR do DTM.“

Vyhodnocení: Do grafické části bude správně zakresleno vedení včetně jeho ochranného pásma.

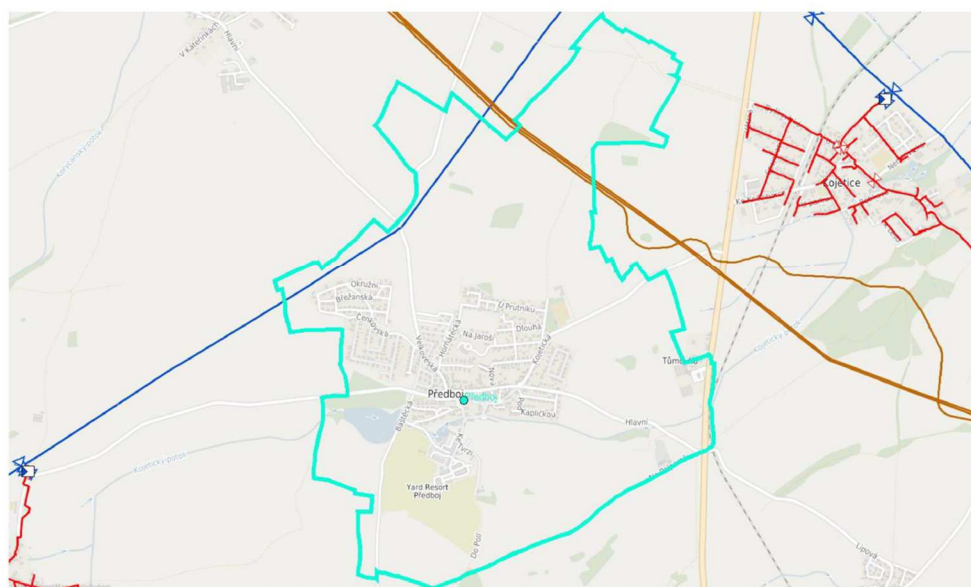
Komentář:

Průběh ZVN VN elektro byl v grafické části upraven načtením aktuálních dat ÚAP ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.

Citace: „Obdrželi jsme Vaše oznámení ve věci návrhu Změny č. 3 územního plánu Předboj. K tomuto sdělujeme následující stanovisko:

K návrhu změny územního plánu máme následující námítky:

1. v grafické části (koordinační výkres) je zakreslena odlišná trasa VTL plynovodu DN 100, doporučujeme aktualizaci mapových podkladů. V příloze přikládáme orientační zákres.
2. v textové části požadujeme tento VTL plynovod uvést limit využití území, vč. dodržení OP a BP. Aktuální podklady a podmínky k poskytnutí všeobecných dat o plynárenském zařízení ve správě GasNet, s.r.o., jsou Vám k dispozici na e-mailové příp. internetové adrese: <https://www.gasnet.cz/cs/distribuce-plynu-online>, nebo <https://www.gasnet.cz/dalsi-sluzby/prostavare-a-projektanty/zadost-o-vektorova-data>.”



Legenda:

linie plynovodu	
NTL	
STL	
VTL	
VVTL	
nefunkční	
plánovaná stavba před realizací	
ve výstavbě, neuvedeno do provozu	
regulační stanice	
ochranné zařízení	
kabel	
elektrospojka	
kabel protikorozi ochrany	
anodové uzemnění	
stanice katodové ochrany	
pásmo vlivu anodového uzemnění SKAO	
OP, BP pásmo plyn. zařízení	
neplynovodní zařízení/technologie (linie/bod/plocha)	

Vyhodnocení: Do grafické části bude zakreslena správná trasa VTL plynovodu. Do textové části bude tento VTL plynovod uveden jako limit využití území včetně ochranného a bezpečnostního pásma.

Komentář:

Průběh VTL plynovodu DN 100 byl v grafické části upraven načtením aktuálních dat ÚAP ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.

Součástí srovnávacího textu jsou vyjmenované limity využití včetně OP a BP vysokotlakého plynovodu.

Citace:

„Dotčené síť:

Plynárenská zařízení:

VTL plynovod nad 40 barů DN 1000
2× VTL plynovod nad 40 barů DN 900
Kabel protikorozi ochrany

Plynárenská telekomunikační zařízení:

Metalický kabel
Optický kabel

Na základě Vašeho oznámení opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 3 územního plánu Předboj, č.j. 3052/2025/PRED, spis.zn. 000860/16/OÚ ze dne 09.12.2025 Vám sdělujeme následující:

1. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedené stávající plynovody DN 1000 a DN 900 stanoveno ochranné pásmo na 4 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany.
Ustanovením § 69 odst. (2) energetického zákona je pro uvedené stávající plynovody DN 1000 a DN 900 stanoveno bezpečnostní pásmo na 200 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany.
Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro kabel protikorozi ochrany stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.
Ustanovením § 68 odst. (2) písm. m) energetického zákona je pro telekomunikační síť stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.
2. Společnost plní povinnost poskytovatele údajů o území jejich vložení do digitální technické mapy kraje (dle zákona č. 283/2001 Sb. – stavební zákon). Společnost od 1.1.2025 již neposkytuje aktuální data do územně analytických podkladů.
3. Upozorňujeme, že návrhový koridor dopravní infrastruktury – specifické Z3/5.1 pro obnovu polních cest zasahuje do ochranného a bezpečnostního pásma plynárenských zařízení NET4GAS, s.r.o. Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení je dle § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.
4. Umístit stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze o předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.
5. V případě výsadby musí nad plynovodem zůstat volný neosázený pruh šířky min. 10 m na obě strany od půdorysu plynovodu. Nad telekomunikačními trasami musí zůstat volný neosázený pruh šířky min. 1,5 m na obě strany od kabelu. Neosázený pruh nesmí být využíván jako cesta pro mechanismy s celkovou hmotností nad 3,5 t. Přejezdy a přejezdy mechanismů jsou možné pouze přes zpevněné plochy.
6. V textové části doporučujeme uvést informace o průběhu uvedených inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně informací o jejich ochranných a bezpečnostních pásmech.
7. Upozorňujeme na nepřesnost v textové části v kapitole Bg.2 Koncepce občanského vybavení, ve které je chybně uveden TRANSGAS Praha jako vlastník VTL plynovodů, což odpovídá plynovodům s tlakem nad 40 barů. Dále upozorňujeme, že zkratka VTL se již nepoužívá, aktuální platný název je VTL plynovod s tlakem nad 40 barů.

V zájmovém území se nacházejí plynárenská zařízení provozovaná společností NET4GAS, s.r.o.

Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozovaná.

Připomínky:

K návrhu Změny č. 3 územního plánu Předboj máme následující připomínku, která je uplatňována v rámci § 52 odst. 2 ve spojení s § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů:

V koordinačním výkrese požadujeme opravit zákresy linií tras VTL plynovodů DN 1000 a 2× DN 900, jejichž zákres v koordinačním výkrese neodpovídá skutečnosti. Dále požadujeme opravit průběh a doplnit chybějící bezpečnostní pásma uvedených VTL plynovodů nad 40 barů.“

Vyhodnocení:

Ad 3: Vydání písemného souhlasu provozovatele se týká až následného řízení, jelikož se již jedná o konkrétní záměr.

Ad 7: V kapitole 2 Koncepce občanského vybavení bude upřesněn správně vlastník VTL plynovodů a dále bude upraveno, že se nyní jedná již o VTL plynovody.

V grafické části – koordinačním výkresu bude opraven zakreslení linií tras VTL plynovodů. Bude upraven průběh a budou doplněny bezpečnostní pásma uvedených VTL plynovodů nad 40 barů.

Komentář:

Srovnávací text ÚPO Předboj byl zpřesněn dle požadavků NET4GAS.

Průběh VTL plynovodů a jejich OP a BP byl v grafické části upraven načtením aktuálních dat ÚAP ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.

Údaje o stanovených ochranných a bezpečnostních pásmech plynárenských zařízení jsou uvedeny v kapitole B.e) srovnávacího textu ÚPO Předboj.

Povodí Labe, s. p., Víta Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec Králové,

č.j. PLa/2025/051514 ze dne 3. 2. 2026

Citace: „Obdrželi jsme oznámení opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 3 územního plánu Předboj.

Vyjádření správce povodí:

K návrhu Změny č. 3 jsme se vyjádřili již dopisem č.j. PLa/2022/011693 ze dne 20.4.2022, k tomuto dále doplňujeme:

Zpracovaná studie záplavového území Kojetického potoka byla v květnu 2022 předložena vodoprávnímu úřadu ke stanovení, ale záplavové území nebylo vodoprávním úřadem dosud stanoveno. Při řešení možného využití území však doporučujeme vycházet z dostupných podkladů správce toku. Jedná se o trasování plochy dopravní infrastruktury – specifické Z3/4.1 a umístění plochy pro výrobu a sklady Z3/8.1. Omezení pro činnosti v záplavovém území vyplývají z § 67 vodního zákona.

Plocha Z3/4.1 bude také řešena v souladu s ČSN 75 2130 Křížení a souběhy vodních toků s dráhami, pozemními komunikacemi a vedeními.

Pro informaci uvádíme, že dle Plánu dílčího povodí Horního a středního Labe je jako opatření typu B v celé délce technicky upraveného drobného vodního toku Kojetický potok navržena jeho revitalizace a renaturace.“

Vyhodnocení: Dopravní plocha – specifická Z3/4.1, tedy plocha, která je určena pro cílové uspořádání pěšího a cyklo připojení k silnici I/9 je vymezena jako zastavitelná plocha. Konkrétní trasa a řešení této dopravní infrastruktury bude řešeno v návazných krocích, tedy i ideální trasování v návaznosti na záplavové území. Do textové části bude uvedeno, že plocha Z3/4.1 bude řešena v souladu s ČSN 75 2130 Křížení a souběhy vodních toků s dráhami, pozemními komunikacemi a vedeními.

Konkrétní umístění staveb v ploše Z3/8.1. bude známo až v navazujícím řízení. Záplavové území není dosud schváleno a nemůže být tedy zakresleno. V navazujícím řízení k umístění staveb se vyjadřuje i vodoprávní úřad.

Komentář:

Výroková část změny č. 3 ÚPO Předboj byla doplněna v rozsahu výše uvedeného vyhodnocení.

Citace: „Správa železnic, státní organizace, (dále jen Správa železnic) vznikla na základě zákona č. 77/2002 Sb., hospodaří s majetkem státu, který tvoří především železniční dopravní cesta a plní funkci vlastníka dráhy, zajišťuje provozování, provozuschopnost, modernizaci a rozvoj železniční dopravní cesty a je oprávněným investorem v oblasti železniční infrastruktury. Vyjádření Správy železnic, státní organizace, se zároveň stává podkladem pro zpracování koordinovaného stanoviska Ministerstva dopravy.

Z hlediska koncepce rozvoje železniční infrastruktury Vám dáváme následující vyjádření:

Řešeným územím je okrajově vedena železniční trať Skály odbočka – Turnov, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy celostátní. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách. Pro uvedenou trať byla zpracována „Studie proveditelnosti Praha – Mladá Boleslav – Liberec“, která byla schválena Ministerstvem dopravy 17. 12. 2019 ve variantě DEKO.

V platném znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR STK“) je vymezen koridor D201 pro vysokorychlostní trať, který byl do ZÚR STK závazně zpracován Aktualizací č. 10 ZÚR STK, s nabytím účinnosti 9.11.2023. Tento koridor představuje veřejně prospěšný záměr nadřazené územně plánovací dokumentace a musí být respektován v územně plánovací dokumentaci obcí. V předložené dokumentaci je uvedeno, že Změna č. 3 ÚPO Předboj je zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění všech dosud vydaných aktualizací. S tímto konstatováním se však nemůžeme zcela ztotožnit.

Změna č. 3 ÚPO Předboj koridor D201 pro vysokorychlostní trať v textové ani grafické části nezohledňuje, a to ani formou vymezení koridoru, ani formou územních podmínek zajišťujících ochranu území pro budoucí realizaci tohoto záměru. Tím dochází k nesouladu návrhu Změny č. 3 ÚPO Předboj se ZÚR STK a s požadavky stavebního zákona, podle něhož musí být územní plán v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Správa železnic požaduje uvedení návrhu Změny č. 3 ÚPO Předboj do souladu s platným úplným zněním ZÚR STK, zejména zapracování koridoru D201 pro vysokorychlostní trať do textové i grafické části územního plánu a odpovídající úpravu odůvodnění návrhu. Správa železnic je připravena v rámci dalšího projednávání poskytnout součinnost při upřesnění podmínek řešení tohoto záměru a při koordinaci s ostatními záměry v území.“

Vyhodnocení: Jak je výše uvedeno, tak tato připomínka je podkladem pro stanovisko Ministerstva dopravy, kde je také zohledněno, zde je shodné vyhodnocení:

- z hlediska drážní dopravy: koridor veřejně prospěšné stavby D201: Koridor vysokorychlostní železniční dopravy – RS4 Praha – Lovosice / Litoměřice, úsek Praha - hranice kraje bude zapracován do grafické a textové části ÚP.

Dále bude do dokumentace ÚP zapracováno ochranné pásmo železniční tratě Skály odbočka – Turnov.

Komentář:

Koridor VRZ D201 byl do návrhu změny č. 3 ÚPO Předboj zapracován v rozsahu dle ZÚR Středočeského kraje. Koridor je současně veřejně prospěšnou stavbou.

V kapitole Podmínek ploch s rozdílným způsobem využití je stanovena priorita koridoru D201 v procesu rozhodování území tímto koridorem dotčeným.

Studie proveditelnosti žel trati Praha – Mladá Boleslav – Liberec nevytváří limit využití území, ochranné pásmo takto navrženého spojení je uvedeno v koordinačním výkresu změny č. 3 ÚPO Předboj.

Námítky:

Do stanoveného termínu nebyly doručeny námítky od občanů.

Připomínky určeného zastupitele:

Určený zastupitel nemá připomínky.