



# Obec Předboj

Hlavní 18, Předboj, 250 72 Kojetice u Prahy

Tel./fax.: 315 682 901

[www.predboj.cz](http://www.predboj.cz)

[podatelna@predboj.cz](mailto:podatelna@predboj.cz)

IČ: 00240630

## **Příloha č. 1 k č.j. 1832**

### **DŮVODOVÁ ZPRÁVA**

*k materiálu: Rozhodnutí o pořízení nového územního plánu obce Předboj*

*předkladatel: Mgr. Dagmar Horevajová, starostka obce*

*pro zasedání ZO Předboj konané dne: 25. 08. 2026*

#### **1. Účel předkládaného materiálu**

Zastupitelstvu obce Předboj je předkládán návrh na zahájení pořizování nového Územního plánu Předboj pro celé správní území obce.

#### **Hlavními důvody jsou:**

- zákonem omezená platnost stávajícího územního plánu,
- potřeba zajistit kontinuitu územního plánování obce po roce 2028,
- stáří a postupné změny dosavadní územně plánovací dokumentace,
- potřeba nově a komplexně prověřit další rozvoj obce,
- potřeba podrobnější ochrany a regulace urbanisticky citlivých částí Předboje, zejména centra obce v oblasti ulice Ke Tvrzi a navazujících ploch,
- požadavek na využití prvků regulačního plánu pro vybrané části území.

#### **2. Stávající územně plánovací dokumentace**

Stávající Územní plán obce Předboj byl schválen dne **7. 10. 2002**, tedy před 1. 1. 2007.

Územní plán byl následně aktualizován **Změnou č. 1 a Změnou č. 2**. V současné době je před schválením **Změna č. 3** Územního plánu Předboj.

Projednání a případné vydání Změny č. 3 řeší aktuální potřeby obce v rozsahu předmětu této změny. Nemůže však nahradit pořízení nového územního plánu ani odstranit zákonem stanovené časové omezení platnosti původní územně plánovací dokumentace z roku 2002.

Dílní změny územního plánu jsou pořizovány pouze v rozsahu měněných částí. Nepředstavují proto nové komplexní řešení celého správního území obce ani novou územně plánovací dokumentaci, která by původní územní plán jako celek nahradila.

#### **3. Právní důvody pro pořízení nového územního plánu**

Právní rámec pořizování nového územního plánu stanoví zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Podle § 80 odst. 1 stavebního zákona je územní plán základním koncepčním dokumentem obce k usměrňování územního rozvoje a ochraně hodnot jejího území.



# Obec Předboj

Hlavní 18, Předboj, 250 72 Kojetice u Prahy

Tel./fax.: 315 682 901

[www.predboj.cz](http://www.predboj.cz)

[podatelna@predboj.cz](mailto:podatelna@predboj.cz)

IČ: 00240630

Podle § 27 odst. 1 písm. a), § 82 odst. 1 a § 87 odst. 1 písm. a) stavebního zákona rozhoduje o pořízení územního plánu z vlastního podnětu zastupitelstvo obce.

Pro obec Předboj je rozhodující zejména přechodné ustanovení § 322 stavebního zákona.

Podle § 322 odst. 1 stavebního zákona platí:

„Územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán, schválené přede dnem 1. ledna 2007, pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti nové územně plánovací dokumentace, která je nahrazuje, nejpozději však 31. prosince 2028.“

Protože byl stávající Územní plán obce Předboj schválen dne 7. 10. 2002, vztahuje se na něj uvedené přechodné ustanovení. Stávající územní plán pozbude platnosti dnem nabytí účinnosti nového územního plánu, který jej nahradí, nejpozději však dne **31. 12. 2028**.

Podle § 322 odst. 3 stavebního zákona lze změnu takové územně plánovací dokumentace vydat pouze do 31. 12. 2028; jinak se její pořizování zastaví.

Na nutnost včasného nahrazení stávajícího územního plánu byla obec upozorněna rovněž Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odborem stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsekem územního plánování.

Pokud by nový Územní plán Předboj nenabyl účinnosti před skončením platnosti stávající dokumentace, obec by od 1. 1. 2029 neměla platný územní plán. To by významně omezilo její možnosti koncepčně usměrňovat využití území, chránit jeho hodnoty, koordinovat rozvoj veřejné infrastruktury a vytvářet předvídatelné podmínky pro stavební činnost.

Zahájení pořizování nového územního plánu proto není pouze otázkou vhodnosti, ale nezbytným krokem k zajištění kontinuity územního plánování obce po roce 2028.

## 4. Potřeba komplexně aktualizovat koncepci rozvoje obce

Od schválení stávajícího územního plánu uplynulo více než dvacet let. Za tuto dobu došlo ke změnám v právních předpisech, v samotné obci, v jejím okolí i v požadavcích na další rozvoj území.

Přestože byl územní plán postupně aktualizován jednotlivými změnami, dílčí změny nemohou plnohodnotně nahradit komplexní posouzení celého správního území obce.

Nový územní plán umožní zejména:

- znovu posoudit celkovou urbanistickou koncepci Předboje,
- prověřit rozsah, umístění a využitelnost zastavitelných ploch,
- stanovit přiměřenou intenzitu a charakter nové výstavby,
- chránit identitu, urbanistické hodnoty a charakter obce,
- prověřit kapacity dopravní a technické infrastruktury,
- zohlednit potřeby občanské vybavenosti a veřejných prostranství,
- řešit sídelní zeleň, hospodaření s vodou a zelenou infrastrukturu,
- prověřit vztah zastavěného území ke krajině,
- vytvořit přehledný a dlouhodobě použitelný podklad pro rozhodování v území,



# Obec Předboj

Hlavní 18, Předboj, 250 72 Kojetice u Prahy

Tel./fax.: 315 682 901

[www.predboj.cz](http://www.predboj.cz)

[podatelna@predboj.cz](mailto:podatelna@predboj.cz)

IČ: 00240630

- uvést dokumentaci do elektronické podoby a jednotného standardu požadovaného současnou právní úpravou.

Cílem je vytvořit jeden srozumitelný a vnitřně provázaný dokument, který stanoví dlouhodobou koncepci rozvoje Předboje namísto dalšího postupného doplňování dokumentace z roku 2002 jednotlivými změnami.

## 5. Potřeba ochrany centra obce – oblast ulice Ke Tvrzi

Jedním z hlavních věcných důvodů pro pořízení nového územního plánu je potřeba podrobněji chránit a urbanisticky usměrňovat centrální část Předboje, zejména území v oblasti ulice Ke Tvrzi a navazujících ploch.

Jedná se o urbanisticky významnou a citlivou část obce, jejíž budoucí podoba může zásadním způsobem ovlivnit charakter celého Předboje.

Dosavadní regulace neposkytuje obci dostatečně podrobný nástroj k řízení měřítka, objemu, výšky a intenzity případné nové rezidenční nebo jiné výstavby v této lokalitě. Mohou tak vzniknout záměry, které sice splní obecné podmínky stávající územně plánovací dokumentace, ale svým objemem, kapacitou, prostorovým uspořádáním nebo dopravními nároky mohou nepřiměřeně ovlivnit charakter centra, okolní zástavbu a kvalitu veřejného prostoru.

Podrobnější regulace má umožnit zejména posouzení a případné stanovení:

- výškové hladiny zástavby,
- půdorysné velikosti, objemu a měřítka staveb,
- intenzity využití a zastavitelnosti pozemků,
- základních kapacitních parametrů staveb,
- uličních a stavebních čar,
- umístění staveb na pozemcích,
- vzájemných odstupů staveb,
- vztahu staveb k ulicím a veřejným prostranstvím,
- požadavků na dopravní obsluhu a parkování,
- podmínek pro ochranu a doplnění zeleně,
- podmínek pro ochranu urbanistických, architektonických a krajinných hodnot území.

Konkrétní rozsah řešeného území a jednotlivé hodnoty regulace budou stanoveny až na základě odborného posouzení projektantem, podkladů pořizovatele a projednání návrhu územního plánu.

Smyslem tohoto postupu není výstavbu v centru vyloučit ani území bezdůvodně zakonzervovat. Cílem je umožnit jeho přiměřený a kvalitní rozvoj a současně zajistit, aby nová výstavba respektovala měřítko obce, charakter okolní zástavby, kvalitu veřejných prostranství a kapacitní možnosti území.



# Obec Předboj

Hlavní 18, Předboj, 250 72 Kojetice u Prahy

Tel./fax.: 315 682 901

[www.predboj.cz](http://www.predboj.cz)

[podatelna@predboj.cz](mailto:podatelna@predboj.cz)

IČ: 00240630

Pravidla mají být stanovena předem, obecně, přiměřeně a transparentně pro všechny vlastníky a investory. Nemají být reakcí na konkrétní osobu nebo jednotlivý investiční záměr.

## **6. Využití prvků regulačního plánu**

Podle § 82 odst. 3 stavebního zákona může územní plán pro celé území obce nebo pro jeho část obsahovat prvky regulačního plánu, stanoví-li tak zastupitelstvo obce v zadání územního plánu.

Podle § 85 stavebního zákona může podrobnější regulace zahrnovat zejména podmínky využití pozemků, umístění a prostorového uspořádání staveb, urbanistické a architektonické podmínky, uliční a stavební čáry, odstupy staveb, půdorysnou velikost, výšku, objem a tvar staveb, základní kapacitní údaje a zastavitelnost pozemků.

Obec Předboj chce tuto možnost využít zejména pro centrální část obce v oblasti ulice Ke Tvrzi a navazujících ploch, případně také pro další urbanisticky významná nebo citlivá území, u nichž odborné prověření prokáže potřebu podrobnější regulace.

Požadavek na prvky regulačního plánu musí být zachován a konkretizován v zadání nového Územního plánu Předboj, které bude po zákonem stanoveném projednání znovu předloženo zastupitelstvu ke schválení.

## **7. Potřeba zahájit pořizování bez prodlení**

Pořízení nového územního plánu je odborně, organizačně a časově náročný proces. Zahrnuje zejména:

- zpracování a projednání návrhu zadání,
- výběr projektanta,
- zpracování návrhu územního plánu,
- případné posouzení vlivů,
- koordinaci s dotčenými orgány a nadřízenými dokumentacemi,
- společné jednání a veřejné projednání,
- vyhodnocení stanovisek a připomínek,
- případné úpravy a opakované projednání návrhu,
- rozhodnutí zastupitelstva o vydání územního plánu.

Nelze proto spoléhat na to, že nový územní plán bude možné pořídit v krátké době bezprostředně před 31. 12. 2028.

Zahájení pořizování s dostatečným předstihem vytváří potřebnou časovou rezervu pro kvalitní odborné zpracování, zapojení veřejnosti a řádné projednání budoucí podoby obce. Současně snižuje riziko, že by po skončení platnosti dosavadní dokumentace vzniklo období bez platného územního plánu.

## **8. Závěr**



# Obec Předboj

Hlavní 18, Předboj, 250 72 Kojetice u Prahy

Tel./fax.: 315 682 901

[www.predboj.cz](http://www.predboj.cz)

[podatelna@predboj.cz](mailto:podatelna@predboj.cz)

IČ: 00240630

Pořízení nového Územního plánu Předboj je odůvodněno souběhem zákonných, urbanistických a praktických důvodů.

Zákonným důvodem je zejména skutečnost, že stávající územní plán byl schválen dne 7. 10. 2002 a podle § 322 odst. 1 stavebního zákona pozbude platnosti nejpozději dne 31. 12. 2028. Současně je potřebné po více než dvaceti letech komplexně přehodnotit koncepci rozvoje obce a nahradit postupně měněnou dokumentaci jedním moderním a přehledným územním plánem.

Za mimořádně významný důvod obec považuje ochranu a kvalitní rozvoj centra Předboje, zejména oblasti ulice Ke Tvrzi. Nový územní plán má pro tuto část obce využít prvky regulačního plánu a umožnit stanovení přesnějších, přiměřených a předvídatelných pravidel pro budoucí výstavbu.

Smyslem nového územního plánu není bránit rozvoji Předboje. Jeho smyslem je určit, jaký rozvoj je pro obec dlouhodobě přijatelný, chránit její charakter a hodnoty a zajistit, aby jednotlivé stavební záměry respektovaly možnosti území a dlouhodobou koncepci obce.

Z uvedených důvodů je účelné a odpovědné zahájit pořizování nového Územního plánu Předboj bez zbytečného odkladu.

## Návrh usnesení Zastupitelstva obce Předboj

### Usnesení č. 04-25/08/2026/ZO

Zastupitelstvo obce Předboj po projednání:

**I. bere na vědomí** stávající stav územně plánovací dokumentace obce a zákonnou regulaci omezující platnost stávajícího územního plánu;

**II. rozhoduje** tímto rozhoduje v souladu s § 27 odst. 1 písm. a) ve spojení s § 87 odst. 1 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, o pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu;

**III. určuje** Ing. Mariana Kmeče, člena zastupitelstva obce, v souladu s § 49 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, jako určeného zastupitele pro pořizování územního plánu s prvky regulačního plánu podle usnesení II.;

**IV. deklaruje**, že v rámci nového územního plánu obce s prvky regulačního plánu hodlá mj.:

- vymezit a zpřísnit podmínky prostorového uspořádání na svém území;
- stanovit minimální výměry stavebních pozemků pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití;



# Obec Předboj

Hlavní 18, Předboj, 250 72 Kojetice u Prahy

Tel./fax.: 315 682 901

[www.predboj.cz](http://www.predboj.cz)

[podatelna@predboj.cz](mailto:podatelna@predboj.cz)

IČ: 00240630

- stanovit koeficient zastavitelnosti a koeficient zeleně ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití, popř. pouze jeden z těchto regulativů;
- regulovat počet bytů v jednotlivých druzích staveb pro bydlení;
- vymezit maximální výškovou hladinu zástavby ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití;
- vymezit případné další prvky regulačního plánu v rámci územního plánu;
- řešit stávající problematickou situaci s dopravní a technickou infrastrukturou;
- činit kroky k ochraně a rozvoji sídelní zeleně a hospodaření s vodou;
- posoudí potřebu stávajících zastavitelných ploch a případně tyto bude modifikovat;

**V. souhlasí** s podáním žádosti na Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, jako pořizovatele územního plánu ve smyslu § 46 odst. 1 písm. c) ve spojení s § 25 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, o pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu;

**VI. pověřuje** Mgr. Dagmar Horevajovou, starostku obce, a Ing. Mariana Kmeče, člena zastupitelstva a určeného zastupitele, k zajištění činění kroků podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

27. 08. 2026

Zpracovala: Mgr. Dagmar Horevajová