

**ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU
BRADLEC
(09/2016 - 01/2025)**

POŘIZOVATEL: Magistrát města Mladá Boleslav
Odbor stavební a rozvoje města
Oddělení územního plánování
Komenského náměstí 61, 293 01 Mladá Boleslav

SPIS. ZN.:	OStRM/11851/2025/BaTr
ČÍSLO JEDNACÍ:	MMMB/11851/2025/ÚP/BaTr
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA:	Ing. arch. Barbora Trejbalová
TEL.:	326 715 692
E-MAIL:	trejbalova@mb-net.cz

*Tato zpráva o uplatňování Územního plánu byla schválena zastupitelstvem obce dne
usnesením č.*

Obsah

ÚVOD 1

A.	VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	1
A.1.	Využití zastavitelných ploch	1
A.2.	Zastavěné území	5
A.3.	Soulad s požadavky stavebního zákona a prováděcími předpisy k němu	6
A.4.	Změna mapového podkladu	6
A.5.	Požadavky vyplývající z uplatňování územního plánu	6
B.	PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ	7
B.1.	Územně analytické podklady ORP Mladá Boleslav	7
B.2.	Územně analytické podklady Středočeského kraje	8
C.	VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	8
C.1.	POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR)	8
C.1.1.	Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území	8
C.1.2.	Rozvojové osy a rozvojové oblasti	9
C.1.3.	Specifické oblasti	10
C.1.4.	Koridory a plochy dopravní infrastruktury	11
C.1.5.	Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů	11
C.1.6.	Další úkoly pro územní plánování	11
C.2.	Územní rozvojový plán	11
C.3.	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje	Chyba! Záložka není definována.
C.3.A.	Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území	12
C.3.B.	Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu	13
C.3.C.	Specifické oblasti	14
C.3.D.	Plochy a koridory, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv	14
C.3.E.	Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje	15
C.3.F.	Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení	15
C.3.G.	Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření	16
C.3.H.	Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v ÚPD obcí	16
C.3.I.	Plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií	17
C.3.J.	Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití	17
C.3.K.	Zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 pro plochu nebo koridor vymezený podle písm. J.)	17
C.3.L.	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	17
C.3.M.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 37, odst. 8 stavebního zákona	17
D.	VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI	17
E.	VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	17
F.	VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	18
G.	PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJ	19
H.	NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU / ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	19
H.1.	Vymezení řešeného území	19
H.2.	Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace	19
H.3.	Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace	21
H.4.	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území	21
H.5.	Další požadavky na zpracování návrhu změny územního plánu	21

VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH OSTATNÍCH													
zastavitelná plocha		výměry		počet bytů	skutečné využití*		zahájená aktivita**		využití plochy			využití funkce	
využití	označení	plocha	celkem		m ²	%	m ²	%	m ²	%	RD	m ²	%
OV	Z4	9900	9900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OS	Z5	32500	32500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OH	Z6	2400	19700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OH	Z2/2a	9100		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OH	Z2/2b	8200		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OX	Z2/1	5200	5200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Jak je uvedeno v odůvodnění ÚP Bradlec, zastavitelné plochy byly vymezeny na základě stanovené koncepce rozvoje území vycházející z potřeby vymezení ploch pro bydlení, občanské vybavení, sport a rekreaci na základě demografické projekce, požadavků vlastníků pozemků, vlastníků či správců veřejné infrastruktury a v souladu s požadavky dotčených orgánů.

Na základě vývoje počtu bytů a obyvatel byl stanoven odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení, které jsou navrženy pro návrhové období 15 let (do roku 2030) o kapacitě 60 bytů, další kapacitu pro bydlení tvoří proluky v zastavěném území s kapacitou 95 bytů, a plocha přestavby s kapacitou až 40 bytů. Tedy ÚP plán byl navržen tak, aby pokrýval poptávku po bydlení s nárůstem o 195 bytů, přičemž při vyhodnocování ÚP Bradlec byl nalezen rozpor mezi navrhovanou kapacitou zastavitelných ploch (viz odůvodnění ÚP kap. k) *vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*) a funkčním využitím zastavitelných ploch (viz výroková část ÚP kap. f) *stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...*), kde zastavitelné plochy Z4 a Z5 neumožňují umístění staveb pro bydlení. Celková ÚP navrhovaná kapacita pro bydlení je tedy 192 bytů.

Při výpočtu potřeby vymezení nových zastavitelných ploch byl zohledněn především demografický vývoj obce v období 2016 – 2023 (nejaktuálnější údaje ČSÚ) a tyto údaje byly porovnány s vývojem obce od roku 2000 (příp. od r. 2002). Toto srovnání vycházelo především ze znalosti překotného rozvoje obce, kdy byl na území obce bytový fond téměř trojnásobně navýšen (viz tabulka bytový fond).

bytový fond			
rok	2000	2011	2021
počet bytů celkem	-	473	548
počet obydlených bytů	177	381	487

Zdroj:

https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=4952&katalog=33656&pvo=SLD21073-OB-OK&pvo=SLD21073-https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&katalog=30731&pvo=OTOB118&u=v61_VUZEMI_43_570788https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&katalog=30733&pvo=OTOB121&u=v123_VUZEMI_43_570788

Od roku 2016 do roku 2023 bylo na území obce Bradlec dokončeno celkem 49 bytů a počet obyvatel vzrostl o 88 na celkový počet 1386.

počet dokončených bytů 2016 - 2024								
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	suma
1	3	7	7	7	8	10	6	49

Zdroj:

https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=686&katalog=30836&pvo=BYT04-B&pvo=BYT04-B&pvo=65&pvoch=2115&c=v3~8_RP2023

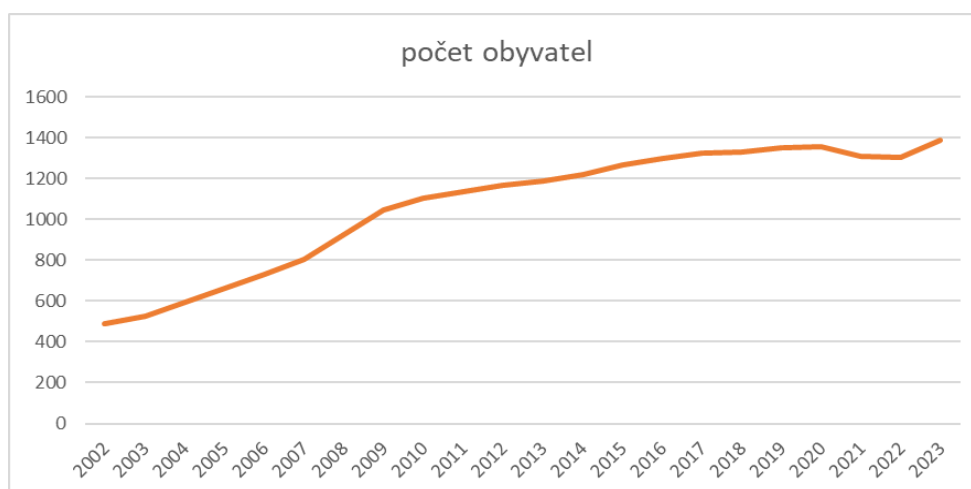
počet obyvatel 2016 - 2024							
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1298	1327	1328	1354	1356	1307	1304	1386

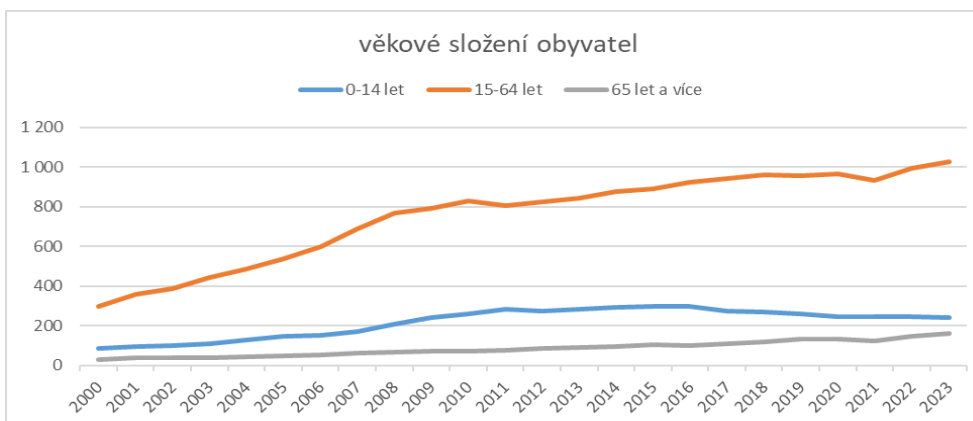
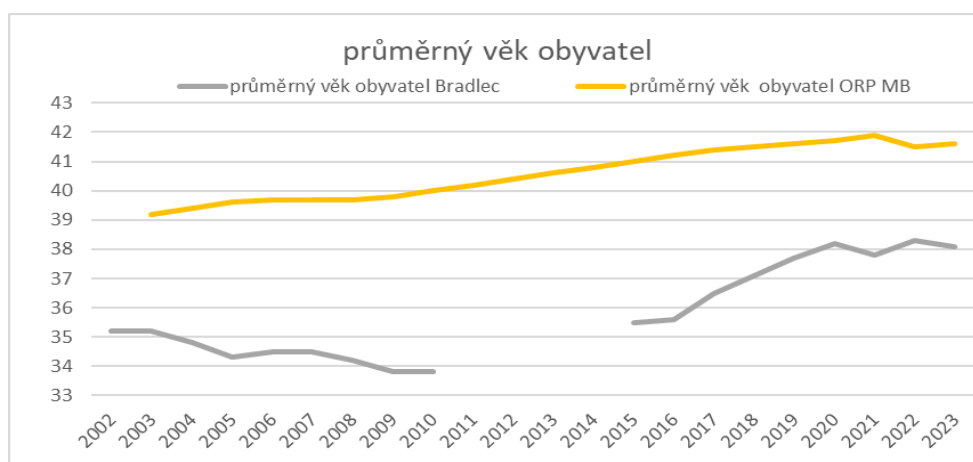
Zdroj:

<https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=DEM14&z=T&f=TABULKA&katalog=33155&str=v109&u=v109> VUZEMI 43 570788

Dle údajů z ČSÚ (viz níže uvedené grafy) se počet obyvatel od roku 2002 téměř ztrojnásobil, což úzce souvisí s počtem dokončených bytů v tomto období. Tento nebývalý rozvoj obce je úzce spjat s rozvojem města Mladá Boleslav a jeho ekonomickým potenciálem, jehož doprovodným jevem je mj. vyšší životní úroveň obyvatel města a jejich zvyšující se poptávka po rodinném bydlení v blízkosti města. Vymezení zastavitelných ploch na území obce nelze proto vyhodnocovat jen na základě poptávky z předchozího období, neboť kontinuálním navyšováním množství zastavitelných ploch odpovídající průměrnému tempu přechozích let (viz tabulka tempo výstavby) by dále prohlubovalo negativní dopady známé v důsledku intenzivní suburbanizace, ať už v sociálním, ekologickém nebo ekonomickém pilíři (např. nedostatečná občanská vybavenost, úbytek přírodní složky území, sociální rozdíly aj.). ÚP proto navrhl přiměřený rozvoj bydlení na území obce v kontextu požadavků na ochranu stávajících hodnot území, s ohledem na zásady optimalizace podmínek kontinuálního a vyváženého rozvoje sídla a jeho urbanistické struktury v harmonickém celku ploch zastavěných a zastavitelných na jedné straně a nezastavitelných na straně druhé.

TEMPO VÝSTAVBY				
území / rok	počet dokončených bytů	počet dokončených počet bytů / 1 rok	počet obyvatel	tempo výstavby počet bytů / 1000 ob.
Bradlec / 2002 - 2016	271	18,07	1298	13,92
Bradlec / 2017 - 2023	48	6,9	1386	4,95
ORP MB / 2017 - 2023	2924	417,7	116783	3,58
SK /2024	47458	6779,7	1455940	4,66





Na rozdíl od předchozího období, kdy byly dokončovány i desítky bytů za rok, od roku 2016 zpomalila výstavba bytů na území obce na jednotky za rok a tempo výstavby obce v roce 2023 se tak přiblížilo k tempu výstavby Středočeského kraje. V tomto období 31 záměrů bytové výstavby, tedy majoritní část stavební aktivity, byla navržena v rámci zastavěného území obce a pouze 3 záměry bytové výstavby byly navrženy v zastavitelných plochách – zastavitelné plochy Z1, Z2 (Změnou č. 1 vymezena jako součást zastavěného území) a Z8. Mj. v souladu s prioritami kraje na vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, dochází k převážnému uspokojení poptávky po nových bytech v rámci zastavěného území obce. Oproti předchozímu období v posledních letech dochází k intenzifikaci ploch pro bydlení, kde na 34 záměrů připadá celkově 58 bytů (ateliéry nebyly zohledněny), tj. 1,7 bytů / 1 záměr.

Zbývající kapacita zastavěného území je přibližně 63 proluk, zbývající kapacita zastavitelných ploch po odečtení známých záměrů je přibližně 49 a transformační plochy zůstává stejná jako při vydání ÚP, tedy 40. Pakliže použijeme výpočet totožný s odůvodněním ÚP kapacita ploch pro

bydlení je 152 bytů, tj. pokles od vydání ÚP o 40 bytů. Po přepočtení trendu intenzifikace zástavby může být tato kapacita navýšena až na 258 bytů. Orgán územního plánování proto považuje kapacitu území pro výstavbu bytových domů za dostatečnou a z výše uvedených údajů **nevyplývá** požadavek na vymezení nových ploch pro bydlení. Současně se orgán územního plánování ztotožňuje s důrazem ÚP na vymezení zastavitelných ploch pro vybudování centra obce s občanskou vybaveností, které je nezbytné pro vyvážení období s vysokým nárůstem počtu nových obyvatel. Tato občanská vybavenost by měla reflektovat mj. zvyšující se průměrný věk obyvatel, který odpovídá celospolečenskému trendu. Ačkoliv obyvatelstvo obce Bradlec má stále výrazně nižší průměrný věk obyvatel než v ORP Mladá Boleslav, dá se předpokládat, že se bude přibližovat k celorepublikovému průměru tak, jak bude ubývat počet dětí v nejnižší věkové skupině a naopak se navyšovat věk lidí ve věkové kategorii 65 let a více.

Počet nových bytů			
	počet záměrů	průměrný počet bytů / 1 záměr	celkový počet nových bytů
zastavitelné plochy	3	1,00	3
zastavěné území	31	1,77	55
			58

Zbývající kapacita území			
	počet možných záměrů	min. počet bytů / 1 záměr	celkový počet bytů
nevyužitá proluka*	63	1	63
zbývající kapacita zastavitelných ploch**	-	-	49
transformační plocha**	-	-	40
			152

*stanoveno na základě katastrálního členění a terénního průzkumu

**kapacita stanovená v odůvodnění ÚP po odečtení záměrů

A.2. Zastavěné území

Na základě kontroly aktuálního stavu katastrální mapy a průzkumu terénu bylo zjištěno, že změnami v území vznikly pozemky, které je třeba zahrnout do zastavěného území, neboť způsob jeho využití splňuje podmínky pro zahrnutí pozemku do zastavěného území obce podle § 116 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Podle § 116 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, se zastavěné území vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou. Jestliže na základě této ZOUÚP, bude pořizována změna územního plánu, bude aktualizováno i zastavěné území obce. V případě aktualizace zastavěného území změna územního plánu prověří mj. zastavitelné plochy Z1 a Z12, zda se nejedná o stavební proluky, popř. další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území dle § 116 odst. 3 písm. b) a f). Dále bude v rámci změny územního plánu aktualizována i grafická část územního plánu, kdy nově zastavěné stavební pozemky budou v grafické části vymezeny jako plochy s rozdílným způsobem využití stabilizované a budou mít stejný způsob využití, jako měly v rámci zastavitelné plochy. Samotná potřeba aktualizace zastavěného území obce není důvodem pro pořízení změny územního plánu, protože v takovém případě by změna územního plánu musela být prováděna na základě vzniku každého jednotlivého zastavěného stavebního pozemku (§ 12 písm. c) stavebního zákona), což není účelem a důvodem pořizování změny územního plánu.

A.3. Stavební zákon a prováděcí předpisy k němu

Podle § 72 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, nesmí územně plánovací dokumentace obsahovat podrobnosti, které náleží svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí, a při nejbližší aktualizaci nebo změně musí být z této dokumentace vypuštěny. ÚP Bradlec je pořízen s prvky regulačního plánu, a proto obsahuje podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo rozhodnutí. Současně však územní plán obsahuje podmínky procesně náležející navazujícímu stavebnímu řízení a svou podrobností nepřísluší územně plánovací dokumentaci, a proto musí být při nejbližší aktualizaci vypuštěny (zejména v *kap. c.2 vymezení zastavitelných ploch* uvedené jako specifické koncepční podmínky).

Podle § 59 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, je povinnost zpracovávat vybrané části územně plánovací dokumentace, její změny a úplné znění v jednotném standardu. Obsah jednotného standardu stanovuje vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů. ÚP nebyl zpracován v jednotném standardu, a proto při následující změně ÚP bude územně plánovací dokumentace zpracována v jednotném standardu podle výše uvedených právních předpisů.

Dále v § 41 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, je obsažen nový úkol územního plánování, definovat charakter území, a to následovně „*Charakter území se určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci*“. Ačkoliv ÚP obsahuje vymezení funkčního využití, strukturu a typ zástavby prostřednictvím podmínek prostorového uspořádání, podmínky uspořádání veřejných prostranství aj., ÚP dále nezohledňuje a nezdůvodňuje charakter území dle nového ustanovení stavebního zákona, a proto je zapotřebí při pořízení následující změny ÚP prověřit soulad ÚP s výše uvedenou definicí a podle výsledku prověření do ÚP zapracovat. V souvislosti s definováním charakteru území je dále vhodné prověřit vymezení hodnot území (urbanistických, architektonických, estetických, přírodních a kulturních).

A.4. Změna mapového podkladu

Po vydání ÚP Bradlec v úplném znění po Změně č. 2 ÚP Bradlec nedošlo ke změně mapového podkladu, nad nímž byl návrh ÚP Bradlec zpracován.

A.5. Uplatňování územního plánu

Při uplatňování územního plánu byly v územním plánu zjištěny následující nesprávnosti, které lze vyřešit pouze změnou územního plánu.

Zastavitelné plochy Z2/2a, Z2/2b a Z6 jsou územním plánem vymezeny jako samostatné, avšak jako totožné plochy s rozdílným způsobem využití. Pro přehlednost a srozumitelnost územního plánu je žádoucí bezprostředně navazující plochy s rozdílným způsobem využití a totožnými podmínkami jejich využití vymezovat jako jednu plochu.

Územním plánem je vymezena *plocha změn v krajině K3* – tj. plochy určená ke změně stávajícího využití na jiné využití nezastavěného území. Pro plochu změny v krajině K3 je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití ZV – *veřejná prostranství – veřejná zeleň*, pro kterou jsou stanoveny podmínky funkčního využití, přičemž hlavním využitím je plocha sídelní a krajinné zeleně parkového charakteru umístěné na veřejných prostranstvích. Veřejná prostranství jsou však dle § 116 odst. 3 písm. d) součástí zastavěného území, tedy pakliže by mělo být území

využité k předmětnému funkčnímu využití, nejednalo by se o plochu změn v krajině, ale o zastavitelnou plochu.

Územním plánem je regulace parkovacích stání řešena prostřednictvím podmínek prostorového uspořádání u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, a to počtem parkovacích stání na byt. Avšak počty parkovacích stání nesmí být řešeny v rozporu s § 7 Vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu. Počty parkovacích stání dle přílohy č. 1 této vyhlášky lze regulovat pomocí stanovení procentuální korekce v územním plánu.

V podmínkách prostorového uspořádání pro některé plochy s rozdílným způsobem využití je uvedený požadavek na minimální velikost pozemku. Při posuzování záměru však není zřejmé, zda se tento požadavek vztahuje i na stávající parcelaci území, tedy pozemky vymezené před nabytí účinnosti Změny č. 2 Územního plánu, která předmětnou regulaci stanovila. Územním plánem byla navržena územní studie ÚS1 v rozsahu zastavitelných ploch Z3, Z5, Z6, Z7, P1 a K1-K5, u které marně uplynula lhůta pro jejich pořízení. Jelikož lhůta pro pořízení územní studie uplynula, je vhodné prověřit další možnosti pro regulaci tohoto území (např. stanovením podmínek regulačního plánu, etapizace, podmínka komplexního řešení území aj.).

Územní plán obsahuje rozpor mezi kap. c) urbanistické koncepce, která mj. stanovuje podmínku prověření území ozn. Z4, Z10 a P1 regulačním plánem, a kap. l) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, která podmíněním rozhodování o změnách v území vydáním regulačního plánu popírá. Tento rozpor je zapotřebí při nejbližší změně územního plánu odstranit.

Územní plán je pořízen s prvky regulačního plánu, které nejsou územním plánem podrobněji specifikovány. Pro přehlednost územního plánu a současně s odkazem na standardizaci územního plánu je zapotřebí ve výkresu základního členění území vymežit území s prvky regulačního plánu. Pakliže změnou územního plánu budou prvky regulačního plánu nově definovány, dále je zapotřebí součástí odůvodnění uvést kapitolu „výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení“.

Výkres základního členění území a dále textová část v kap. f) obsahuje lokality se specifickými podmínkami prostorového uspořádání. Dle standardizace územního plánu nejsou tyto lokality obsahem výkresu základního členění území, ale hlavního výkresu. Pro přehlednost územního plánu a jeho soulad s novou strukturou a obsahem územního plánu dle stavebního zákona je dále účelné pro tyto lokality vymežit novou kapitolu.

B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

B.1. Územně analytické podklady ORP Mladá Boleslav

V rámci poslední úplné aktualizace ÚAP ORP MB nebyly pro řešené území obce Bradlec identifikovány žádné závady, rizika, ani střety k řešení v ÚPD. Byl identifikován pouze následující problém:

Problémy

OZNAČENÍ	CHARAKTERISTIKA	ŘEŠIT V ÚPD	ŘEŠIT V ZÚR
P_76	Ohrožení území suchem	A	

V ÚP Bradlec není řešena problematika ohrožení území suchem, a proto následující změna ÚP Bradlec prověří potřebu umožnit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, vymezených

zejména v nezastavěném území, umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření k ochraně území před jeho ohrožením suchem.

B.2. Územně analytické podklady Středočeského kraje

ÚAP SK definují území obce Bradlec jako rozvojové území podél radiál vedoucích do hlavního města a prostory hlavních hospodářských center. Pro takový typ území z Rozboru udržitelného rozvoje území vycházejí tyto závěry:

- V těchto územích probíhá relativně vyvážený a přitom dynamický rozvoj. Pouze místy se projevují disproporce obdobné jako v pražském suburbánním prostoru.
- Pokud se vyskytují nevyváženosti z hlediska pilíře životního prostředí, jsou často kompenzovány poměry v „mezilehlém“ prostoru.

Území obce jako prostor suburbanizace – nejdynamičtější rozvoj v příměstském území významných center je dále definován jako problém území. Rozvoj suburbanizace je řešen v dalších částech této ZOUÚP (např. kap. E).

Na území obce Bradlec se nachází limity území, např. ÚSES, poddolovaná území, hlavní plynovod, které jsou současně vymezeny v podrobnějších územně analytických podkladech ORP Mladá Boleslav. Současně se obec Bradlec nachází v území Středočeského kraje s vysokou ekonomickou výkonností a významným ekonomickým potenciálem a též v oblasti se zvýšeným významem pro rekreaci a cestovní ruch. ÚAP SK na území obce nevymezují žádné záměry.

Výše uvedené limity a hodnoty jsou reflektovány v platném ÚP, zejména v urbanistické koncepci sídla a dále v koncepci technické infrastruktury.

Dále ÚAP SK území obce Bradlec ve své podrobnosti neřeší.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

C.1. POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR (PÚR)

Usnesením vlády č. 929 ze dne 20. července 2009 byl schválen dokument PÚR ČR, ve znění aktualizace č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5, č. 6, č. 7 a změny č. 8 a 9. Tímto dokumentem jsou stanoveny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a vymezeny rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti a koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury.

C.1.1. Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území týkající se katastrálního území obce Bradlec:

- Ochrana přírodních, civilizačních a kulturních hodnot: ÚP Bradlec je řešen v souladu s touto prioritou, která je zohledněna především v urbanistické koncepci a koncepci uspořádání krajiny.
- Podpora rozvoje venkova: ÚP zohledňuje ochranu lesních porostů, vodních ploch, orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
- Prevence prostorově sociální segregace: ÚP je ve své podrobnosti řešen tak, aby neodporoval sociální soudržnosti obyvatel.
- Komplexní řešení územního rozvoje: ÚP je řešen s důrazem na komplexitu a spolupráci jak na úrovni veřejného, tak soukromého sektoru.
- Integrovaný rozvoj území: ORP Mladá Boleslav nemá zpracovaný aktuální integrovaný rozvoj území, ze kterého by vyplývaly další požadavky na územně plánovací dokumentace.

- Podpora hospodářského rozvoje: Tato priorita se nevztahuje na území obcí velikosti Bradlec, jež jsou z hlediska hospodářského rozvoje navázána na ekonomicky rozvinutá města, zejména Mladou Boleslav.
- Vyvážený rozvoj sídelní struktury: ÚP posiluje vazby mezi městskými a venkovskými oblastmi a zohledňuje jejich specifika.
- Hospodárné využití území: ÚP je řešen s cílem účelného využívání a uspořádání území.
- Ochrana krajiny: ÚP navrhuje rozvoj zejména v oblasti bydlení a to v přiměřeném rozsahu (viz posouzení potřeby nových zastavitelných ploch pro bydlení). V ÚP je mj. kladen důraz na ochranu biologické rozmanitosti a územního systému ekologické stability.
- Migrační propustnost krajiny: ÚP zajišťuje průchodnost krajiny pro živočichy i obyvatele, ÚP není navržen rozvoj, který by vedl ke srůstání sídel.
- Veřejná zeleň v rozvojových oblastech, rozvojových osách a ve specifických oblastech: ÚP je navržen v souladu s cílem na zachování ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.
- Udržitelný cestovní ruch: ÚP stabilizuje různé formy turistiky a propojení atraktivních míst turistickými cestami.
- Dopravní a technická infrastruktura: ÚP udržuje prostupnost krajiny, minimalizuje její fragmentaci a stabilizuje šetrné formy dopravy.
- Ochrana před imisemi: Jak vyplývá z územně analytických podkladů, obec Bradlec není ohrožena imisemi z ovzduší. ÚP nejsou navrhovány plochy s funkčním využitím, které by měly vliv na zhoršení kvality ovzduší na území obce.
- Prevence rizik: V souladu s prioritou preventivní ochrany území, byl stanoven požadavek na prověření podmínek ÚP související s preventivní ochranou území a obyvatelstva (zejména před suchem).
- Veřejná infrastruktura: ÚP stabilizuje účelné využívání veřejné dopravní, technické infrastruktury i využívání veřejných prostranství.
- Dostupnost dopravy: ÚP stabilizuje plochy pro efektivní dopravní spojení s blízkými centry Mladá Boleslav, Bakov nad Jizerou, Kosmonosy aj.
- Kvalita technické infrastruktury (zejména dodávka vody a zpracování odpadních vod): ÚP stabilizuje stávající veřejnou technickou infrastrukturu odpovídající současným požadavkům, v území není požadavek na její další rozvoj.
- Podpora obnovitelných zdrojů energie: V souvislosti s prioritou pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, byl stanoven požadavek na prověření možnosti umístění obnovitelných zdrojů energie na území obce.

C.1.2. Rozvojové osy a rozvojové oblasti

Obec Bradlec se nachází v rozvojové ose *OS3 Praha–Liberec–hranice ČR/Německo, Polsko (–Görlitz/Zgorzelec)*. Pro obce nacházející se v rozvojových osách platí následující úkoly pro územní plánování:

- Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.
- Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí.

- Kraje v zásadách územního rozvoje dle potřeby upřesní vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os v rozlišení podle území jednotlivých obcí, popřípadě jednotlivých katastrálních území, při respektování důvodů vymezení dotyčných rozvojových oblastí a rozvojových os. V případě rozvojových os a oblastí je možné tyto osy nebo oblasti vymezit i pouze v části katastrálního území.
- V zásadách územního rozvoje nebo při jejich aktualizacích, podle konkrétních podmínek a možností území, zohlednit Strategii regionálního rozvoje ČR 2021+ a vymezení center osídlení vyššího řádu a sídelní struktury podle územně analytických podkladů.
- V zásadách územního rozvoje nebo při jejich aktualizacích postupovat mimo jiné v souladu s Programy zlepšování kvality ovzduší, pokud to zmocnění pro obsah zásad územního rozvoje uvedené v právních předpisech umožňuje.

Za naplnění úkolů pro územně plánovací dokumentaci zodpovídá kraj prostřednictvím platných Zásad územního rozvoje (viz kap. C.3). Výše uvedené požadavky se tak projeví v ÚP jako požadavky vyplývající z konkretizované rozvojové osy ZÚR SK.

C.1.3. Specifické oblasti

Území obce Bradlec leží v PÚR ČR vymezených specifických oblastech *SOB10* a *SOB11*.

SOB10 je specifickou oblastí, 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.

Pro vymezenou specifickou oblast *SOB10* vyplývají následující úkoly pro územní plánování na úrovni obcí:

- je-li to účelné, obce 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,
- obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),
- 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,
- zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

SOB11 je specifickou oblastí, 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.

Pro vymezenou specifickou oblast *SOB11* vyplývají následující úkoly pro územní plánování na úrovni obcí:

- je-li to účelné, obce 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,
- přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),

- 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.

V souvislosti s republikovou prioritou uvedenou v kap. C.1.1 a stanovenými úkoly pro územní plánování vyplývající z vymezených specifických oblastí SOB 10 a SOB 11 byl stanoven požadavek na změnu územního plánu spočívající v prověření možnosti umístění obnovitelných zdrojů energie na území obce. Při návrhu změny územního plánu je zapotřebí respektovat požadavky vyplývající z dotčených specifických oblastí, jejichž předmětem je např. přednostní umísťování fotovoltaiky v rámci zastavěného území, plochách výroby a skladování a omezení využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, pro výrobu z větrné energie přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží, 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 aj.

C.1.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Na území obce Bradlec není PÚR ČR vymezen koridor a plocha dopravní infrastruktury.

C.1.5. Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Na území obce Bradlec není PÚR ČR vymezen koridor technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů.

C.1.6. Další úkoly pro územní plánování

PÚR ČR pro správní území obce Bradlec nestanovuje další úkoly pro územní plánování.

C.2. ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN (ÚRP)

První Územní rozvojový plán byl schválen usnesením Vlády České republiky č. 581 ze dne 28. 8. 2024, a nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024.

C.2. 1. Vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a koridorů a stanovení účelu a požadavků na jejich využití, popřípadě podmínek pro rozhodování v nich

ÚRP na správním území obce Bradlec nevymezuje žádné zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy.

C.2. 2. Vymezení ploch a koridorů nadregionálního územního systému ekologické stability

ÚRP na správním území obce Bradlec nevymezuje žádné plochy a koridory nadregionálního územního systému ekologické stability.

C.2. 3. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

ÚRP na správním území obce Bradlec nevymezuje žádné veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci.

C.2. 4. Kompenzační opatření

Kompenzační opatření nejsou ÚRP stanoveny.

C.3. ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE (ZÚR SK)

Nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou Středočeským krajem jsou ZÚR SK, které byly schváleny zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011 (usnes. č. 4-20/2011/ZK), vydány byly dne 07. 02. 2012 a účinnosti nabýly dne 22. 02. 2012, v úplném znění aktualizace č. 1, č. 2, č. 3, č. 6, č. 7, č. 10, č. 11, č. 8, č. 9, č. 12, č. 14, č. 15 a č. 16.

C.3.A. Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) stanovují priority územního plánování kraje, které jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území:

- Mezinárodní a republikové aktivity – Vytvářet podmínky pro významné záměry dle Politiky územního rozvoje a strategických dokumentů kraje. Na území obce Bradlec se nenachází významné záměry dle PÚR ani dalších strategických dokumentů kraje.
- Polycentrická struktura osídlení – ÚP Bradlec ve své podrobnosti neřeší polycentrickou strukturu osídlení kraje, založené především na městech (např. Kladno, Mladá Boleslav, Příbram)
- Životní prostředí – Stabilizovat a zlepšovat životní prostředí, snižovat hluk a emise v urbanizovaných oblastech, neumísťovat plochy chráněných staveb do území, ve kterém lze v budoucnu důvodně předpokládat překročení platných hygienických limitů. ÚP Bradlec respektuje požadavky na životní prostředí, součástí urbanistické koncepce je řešení urbanizovaného území mj. s ohledem na hygienické limity.
- Zeleň v kraji – Podporovat výsadbu zeleně, zejména v hustě osídlených oblastech a regionech se zhoršenou kvalitou ovzduší. Dle územně analytických podkladů není území obce Bradlec zatíženo zhoršenou kvalitou ovzduší.
- Rozvoj dopravní infrastruktury – Podporovat zkvalitnění dopravní sítě mezinárodního a republikového významu, propojení spádových center a integrovanou hromadnou dopravu. Vytváření podmínek pro odstraňování dopravních závad – Zlepšovat plynulost a bezpečnost dopravy, zejména v zastavěných územích. Minimalizovat fragmentaci krajiny a koordinovat vedení dopravní infrastruktury s ohledem na krajinné a ekologické souvislosti. Součástí ÚP Bradlec je koncepce dopravní infrastruktury, která stabilizuje významné dopravní propojení s okolními centry.
- Podmínky technické infrastruktury – realizace staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života. Součástí ÚP je koncepce technické infrastruktury, která stabilizuje stávající technickou infrastrukturu na území obce a navrhuje rozvoj v souladu s touto prioritou.
- Zachování a obnova rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její ekologické stability. Součástí ÚP Bítouchov je koncepce krajiny, vč. ÚSES, která naplňuje tuto prioritu.
- Ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků a současně 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. ÚP Bradlec chrání hodnoty, jejichž součástí jsou i urbanistické struktury, architektonické a přírodní dominanty. Součástí ÚP Bradlec nejsou zastavitelné plochy, které by zhoršovaly prostupnost územím.
- Ochrana a další využívání zdrojů nerostných surovin. Na území obce Bradlec nejsou evidovány ložiska nerostných surovin.
- Zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení. Obec Bradlec není spádovým centrem osídlení, a proto se jí tato priorita netýká.

- Ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou. Součástí ÚP Bradlec je urbanistická koncepce sídla s dominantním zastoupením ploch určených pro bydlení, současně ÚP Bradlec koncepcí veřejné infrastruktury vymezuje rozsáhlé plochy (K3, K5, K6) pro veřejná prostranství a veřejnou zeď.
- Vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině. ÚP Bradlec urbanistickou koncepcí navrhuje plochy přestavby (transformační) v areálu bývalé obalovny a dále v souvislosti s rozvojem sídla navrhuje založení nového centra. Dále jsou navrženy plochy pro rozvoj bydlení v místech doplňující (ucelující) stávající urbanistickou strukturu, a proto je ÚP Bradlec navržen v souladu s touto prioritou.
- Podpora rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky. ÚP Bradlec nevymezuje samostatné plochy pro rozvoj cestovního ruchu, současně však toto využití území nevylučuje. Součástí ÚP Bradlec je vymezení koncepce rekreačního využívání krajiny, která je navržena v souladu s touto prioritou.
- Podporu hospodářského rozvoje a vznik nových pracovních příležitostí. Součástí ÚP není návrh samostatných ploch pro hospodářský rozvoj, který je úzce navázán a determinován blízkým hospodářským centrem republikového významu Mladá Boleslav, avšak ÚP Bradlec další hospodářský rozvoj obce nevylučuje, a proto není v rozporu s touto prioritou.
- Doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny. ÚP Bradlec respektuje ÚSES, avšak dále jej nerozvíjí o prvky lokálního významu, a proto je součástí této zprávy v souladu s prioritou kraje požadavek prověření možnosti rozvoje ÚSES na lokální úrovni.
- Stabilizaci a rozvoj zásobování území energiemi, zejména v republikových a nadmístních souvislostech. ÚP Bradlec stabilizuje stávající energetická distribuční soustavu, dále nejsou známy záměry republikového nebo nadmístního významu, a proto je ÚP v souladu s touto prioritou.
- Podpora opatření k ochraně a obnově jakosti vod, přirozeného vodního koloběhu v území a schopnosti území zadržovat vodu. Na území obce Bradlec se nenachází ochranné pásmo podzemních vod, současně je ÚP navržena koncepce nakládání s dešťovými vodami a dále jsou v území stabilizovány vodní plochy, a proto je ÚP Bradlec v souladu s touto prioritou.
- Preventivní ochranu území před současnými i předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru. Součástí ÚP není koncepce pro ochranu území před hrozbami, neboť dotčený orgán při pořizování územního plánu neuplatnil požadavek na její vymezení.
- Vytvářet územní podmínky pro realizaci rozvojových aktivit v oblastech s oslabenou strukturou osídlení a slabou hospodářskou základnou. Obec Bradlec se nenachází v této oblasti, a proto není předmětem ÚP ani řešení této priority.
- Podporovat rozvoj územních a kooperačních vazeb okrajových oblastí kraje s územím sousedních krajů. Obec Bradlec se nenachází v okrajové části kraje, a proto není předmětem ÚP řešení této priority.

C.3.B. Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu

ZÚR SK zpřesňují na území Středočeského kraje kromě jiných vymezení rozvojové osy republikového významu (dle PÚR ČR) *OS3 Praha – Mladá Boleslav – Liberec hranice ČR / Německo, Polsko (– Görlitz / Zgorzelec)*, do níž správní území obce spadá.

Ze ZÚR SK se na území obce nevztahují žádné ze stanovených zásad pro usměrňování územního rozvoje ani úkolů pro územní plánování.

Dále ZÚR SK vymezují na území obce rozvojovou oblast krajského významu *OBk2 Mladá Boleslav - Mnichovo Hradiště*, pro kterou stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a úkoly územního plánování relevantní pro území obce Bradlec:

- podmínky pro bydlení a obslužné funkce spádového centra rozvíjet zejména ve městech Mladá Boleslav, Kosmonosy, Bakov nad Jizerou a Mnichovo Hradiště a dále v obcích s dobrou dostupností těchto spádových center osídlení. Obec Bradlec je v dobré dostupnosti zejména spádových center Mladá Boleslav a Kosmonosy. ÚP Bradlec je navržena dostatečná kapacita pro rozvoj bydlení a obslužnou funkci, a proto je ÚP Bradlec v souladu s touto zásadou.
- územní rozvoj obcí, sousedících se statutárním městem Mladá Boleslav a městem Kosmonosy, koordinovat s rozvojovými aktivitami tohoto vyššího centra osídlení. ÚP Bradlec ve svém návrhu reflektuje blízkost měst Mladá Boleslav a Kosmonosy, a proto je v souladu s tímto úkolem.

C.3.C. Specifické oblasti

ZÚR vymezují na území Středočeského kraje specifické oblasti krajského významu SOBk1 až SOBk8. Správní území obce Bítouchov do žádné z těchto oblastí nespadá.

C.3.D. Plochy a koridory, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv

Plochy a koridory dopravy

ZÚR vymezují na území Středočeského kraje koridory a plochy nadmístního významu určené k umístění vedení a zařízení dopravní infrastruktury. Na správním území obce Bradlec není vymezen koridor ani plocha nadmístního významu.

Plochy a koridory technické infrastruktury

ZÚR vymezují na území Středočeského kraje koridory a plochy nadmístního významu určené k umístění vedení a zařízení technické infrastruktury. Na správním území obce Bradlec není vymezen koridor ani plocha nadmístního významu.

Plochy a koridory ÚSES

ZÚR SK vymezují níže uvedené plochy a koridory pro ÚSES nadregionální a regionální úrovně. Biocentra a biokoridory jsou vymezeny jako rámcové plochy a koridory pro zpřesnění v územně plánovací dokumentaci dotčených obcí.

Na správním území Bradlec jsou vymezeny následující prvky ÚSES:

- Regionální biocentrum: RC 1237 – Podhradská a Dalešická tůň (Borek)
- Regionální biokoridor: RK 6023 – Podhradská a Dalešická tůň K32

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- v plochách a koridorech ÚSES vymezovat konkrétní biocentra, včetně vložených lokálních biocenter, a biokoridory; při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES v rámci ÚP dotčených obcí zajistit prostorové parametry biocenter a biokoridorů tak, aby byla zachována funkčnost systému.
- vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES koordinovat s vymezením ÚSES na navazujícím území sousedních obcí i krajů.
- zohledňovat reprezentativnost biocenter a biokoridorů ÚSES dle stanovených cílových ekosystémů;

- biocentra a biokoridory ÚSES přednostně vymezovat mimo zastavěná a zastavitelná území sídel je-li to vzhledem k charakteru příslušné skladebné části a jejímu cílovému ekosystému možné;
- při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů preferovat řešení, která budou minimalizovat střety s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury; provádět vzájemnou koordinaci ÚSES a ploch či koridorů liniové dopravní a technické infrastruktury;
- vymezování a stanovování podmínek pro využití ploch a koridorů v ÚP s překryvnou funkcí ÚSES koordinovat s podmínkami funkčnosti skladebných částí ÚSES; při vyloučení negativních vlivů na funkčnost biocenter a biokoridorů není využití území pro liniové stavby dopravní a technické infrastruktury důvodem pro nefunkčnost skladebné části ÚSES;
- v zastavěných územích pro biokoridory a biocentra vyhledat maximum vhodných ploch pro zařazení do ÚSES a zajistit tak jeho kontinuitu a dle možností i prostorové parametry; v zastavěných územích lze využít ploch sídelní zeleně;
- při zpřesňování ÚSES v nezastavěném území zohledňovat přírodní i antropogenní hrany a linie v krajině.

ÚP Bradlec neobsahuje aktuální vymezení prvků ÚSES a současně nevymezuje ÚSES na lokální úrovni. Při změně územního plánu bude ÚSES aktualizován s ohledem na výše stanovené úkoly územní plánování.

C.3.E. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Na správním území obce Bradlec ZÚR SK definují následující přírodní hodnoty:

- skladebné části ÚSES

Pro území s přírodními hodnotami jsou na území obce Bradlec relevantní následující zásady pro zajištění těchto území a množným rozvojem definovaných hodnot:

- respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;
- chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami zejména:
 - ochranu vodního režimu, vydatnosti a jakosti zdrojů povrchových a podzemních vod a přírodních léčivých zdrojů,
 - minimalizaci zásahů do lesních porostů, zejména na území chráněných krajinných oblastí, přírodních parků a ve vodohospodářsky významných územích,
 - minimalizaci záborů nejkvalitnější zemědělské půdy v závislosti na konkrétních územních podmínkách území,
- ochranu a rozvoj druhové a biotopové rozmanitosti přírodně hodnotných ekosystémů.
- při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;
- při řešení změn využití území a upřesňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na území přírodních hodnot;
- řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability;

S ohledem na výše uvedené zásady a dále úkoly pro územní plánování uvedené v kap. C.3D byl stanoven požadavek na aktualizaci ÚSES.

Na správním území obce Bradlec ZÚR SK nedefinují žádné kulturní ani civilizační hodnoty kraje, které by svým rozsahem ovlivnily významné území kraje nebo by měly národní či regionální význam.

C.3.F. Stanovení cílových kvalit krajín, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

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

- převaha zastavěného území v krajinné mozaice, vysoká hustota obyvatel koncentrace ekonomických aktivit a veřejné infrastruktury nadmístního významu;
- významné změny přírodních krajinných struktur a jejich omezené zastoupení;

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

- rozvíjet obytný a obslužný standard sídel;
- změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinařské a kulturně historické hodnoty;
- rozvíjet systémy sídelní zeleně, chránit dochované segmenty přírodních krajinných struktur, akceptovat intenzivnější zásahy do volné krajiny posilující jejich ekologickou stabilitu a zvyšující možnosti pro každodenní rekreaci obyvatel přilehlých sídel;

Urbanistická koncepce a koncepce veřejné infrastruktury ÚP Bradlec vymezuje dostatečnou kapacitu ploch pro obytný a obslužný standard sídel a současně je urbanistická koncepce navržena citlivě ke krajině a stanovený rozvoj neznehodnocuje krajinné a kulturně historické hodnoty. Dále je součástí ÚP Bradlec koncepce uspořádání krajiny, prostupnosti krajiny a rekreačního využívání krajiny, a proto je ÚP Bradlec v souladu s výše uvedenými zásadami.

C.3.G. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření

ZÚR vymezují tyto plochy a koridory ÚSES v rámci nichž jsou veřejně prospěšná opatření navržena pro nefunkční biocentra a biokoridory, veřejně prospěšná opatření lze také navrhnout jen pro nefunkční části biocenter a biokoridorů.

- Regionální biocentrum: RC 1237 – Podhradská a Dalešická tůň (Borek)
- Regionální biokoridor: RK 6023 – Podhradská a Dalešická tůň K32

Uvedená opatření ZÚR určují jako záměr, pro který lze vyvlastnit. Při změně územního plánu bude prověřen soulad vymezených biocenter a biokoridorů se ZÚR SK.

ZÚR SK nevymezují na správním území obce koridory pro veřejně prospěšné stavby protipovodňové ochrany ani plochy a koridory pro veřejně prospěšná opatření – územní systém ekologické stability.

C.3.H. Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v ÚPD obcí

ZÚR stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí při upřesňování vymezení ploch a koridorů republikového a nadmístního významu (včetně ÚSES a územních rezerv). Koordinace při vymezení jednotlivých ploch a koridorů je úkolem pro řešení v ÚPD:

- regionální biocentrum: RC 1237 – Podhradská a Dalešická tůň (Borek) a regionální biokoridor: RK 6023 – Podhradská a Dalešická tůň K32

Dále je požadavkem ve vzájemné koordinaci vytvářet územní podmínky včetně vymezení ploch pro zajištění ochrany před povodněmi a pro umístování staveb pro regulaci odtokových poměrů na území obce Bradlec podél vodního toku Jizery.

Z této zprávy vyplývá požadavek na změnu ÚP Bradlec, která bude obsahovat aktualizaci ÚSES a současně budou prověřeny podmínky pro zajištění ochrany území před povodněmi.

C.3.I. Plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií

ZÚR SK nestanovují plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

C.3.J. Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití

ZÚR SK nestanovují plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

C.3.K. Zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 pro plochu nebo koridor vymezený podle písm. J.)

ZÚR SK nestanovují plochy a koridory, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost.

C.3.L. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

ZÚR SK nestanovují na ve správním území obce pořadí změn.

C.3.M. Stanovení kompenzačních opatření podle § 37, odst. 8 stavebního zákona"

ZÚR SK nemají významný vliv na EVL a PO soustavy Natura 2000.

D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Při uplatňování územně plánovací dokumentace nebyl zjištěn žádný zásadní negativní dopad na udržitelný rozvoj území.

Obec Bradlec v minulosti vykazovala vysoký nárůst obyvatel, který se za poslední období zpomalil. V současnosti je zapotřebí na tento demografický nárůst zareagovat dostatečnou občanskou vybaveností, která v minulosti na území obce byla nedostačující. Bradlec vykazuje nadprůměrné hodnoty v některých indikátorech sociálního a ekonomického pilíře (výhodná poloha pro dojížděku do Mladé Boleslavi, Kosmonos i Bakova n. J., nízký podíl nezaměstnaných, pozitivní sociodemografický vývoj v posledních letech). Kvalita životního prostředí je celkově nízká. Nežádoucím trendem v ekonomickém pilíři je snižující se podíl ploch výroby ze zastavěného území obce a v environmentálním pilíři snižující se podíl orné půdy vyšší bonity.

Územní plán Bradlec vymezuje nová území pro umístění občanské vybavenosti a dále rozvíjí možnosti bydlení. Současně je ÚP navržena koncepce krajiny, která stabilizuje a nadále rozvíjí environmentální pilíř na území obce. Pozitivní ekonomická bilance (podíl nezaměstnaných, dopravní obslužnost, intenzita výstavby aj.) je determinována především blízkostí hospodářského centra Mladá Boleslav, ekonomické aktivity lokálního charakteru (např. míra podnikatelské aktivity) jsou ÚP prostřednictvím především ploch s rozdílným způsobem využití stabilizovány.

E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Na základě této Zprávy o uplatňování územního plánu vyplynula potřeba pořízení změny územně plánovací dokumentace na základě níže uvedených důvodů dále rozvedených v příslušných kapitolách:

- v území došlo ke změně zastavěného území (viz kap. A.2)
- byl vydán nový stavební zákon a jeho prováděcí právní předpisy, se kterými je zapotřebí územní plán uvést do souladu (viz kap. A.3)
- při uplatňování územního plánu byly zjištěny nepřesnosti a rozpory v jeho znění (viz kap. A.5)
- od vydání poslední změny územního plánu došlo k aktualizaci územně plánovacích podkladů ORP Mladá Boleslav, které mj. stanovují dosud neřešené problémy území (viz kap. B.1)
- od vydání poslední změny územního plánu došlo k aktualizaci a změně PÚR ČR, z níž vyplývají nové priority a požadavky pro řešení v územně plánovací dokumentaci obce (viz C.1)
- od vydání poslední změny územního plánu došlo ke změně ZÚR SK, z nichž vyplývají nové priority a požadavky na řešení v územně plánovací dokumentaci obce (viz C.2)

Ze zprávy o uplatňování územního plánu nevyplynula potřeba na změnu územně plánovací dokumentace z hlediska potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení (viz kap. A.1), územně analytických podkladů SK (viz kap. B.2), územního rozvojového plánu (viz kap. C.2) nebo z hlediska udržitelného rozvoje území (viz kap. D).

F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Podněty ze strany obce:

- návrh veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury přes pozemky areálu Colas CZ a.s.;
- úprava hranice zastavitelné plochy Z9 – *občanské vybavení specifické* a zastavitelné plochy Z5 – *občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení* dle stávajícího vlastnictví a záměrů obce v tomto území, prověřit podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání v souvislosti se stávající zástavbou a možným dalším využitím;
- regulace doplňkových staveb k rodinným domům v ulici Okružní
- prověření podmínek funkčního využití a prostorového uspořádání ve stávajícím centru obce, zejména v ulici Bezděžská od křižovatky s ulicí Chudopleská k rodinnému domu č. p. 225;
- prověřit prvky regulačního plánu, zejména:
 - stanovení max. počet 2 byty v rodinných domech,
 - stanovení min. počet 2 parkovací stání na 1 byt v rodinných domech,
 - prověření min. velikosti pozemku,
 - prověření koeficientů zeleně,
 - regulace oplocení aj.;
- prověření možnosti vymezení ploch nebo koridorů, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

Výše uvedené podněty ze strany obce byly zařazeny k prověření do kap. H Návrh zadání Změny územního plánu.

Podněty ze strany občanů:

p. Klavík

- prověřit možnost zástavby v jižním okraji obce pozemky parc. č. 327/1, 326/11, 327/2, změna zastavitelné plochy NS na BI

Předložený podnět nebude zařazen do zadání změny územního plánu, neboť nebyla prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch podle § 108 odst. 4 stavebního zákona, tedy změnou územního plánu nelze vymezovat další zastavitelné plochy.

p. Šulc

- V lokalitě L6 změnit stanovené specifické podmínky:
 - max. 15 nových bytů ve vymezené lokalitě na max. počet 25 bytů
 - zástavba s max. 2 nadzemními podlažími a 1 podzemním podlažím, bez podkroví změnit na zástavbu s 2 nadzemními podlažími, 1 podzemním podlažím a obytným podkrovím
- V lokalitě L9 změnit stanovené specifické podmínky:
 - max. 6 nových bytů ve vymezené lokalitě na max. počet 9 bytů

Výše uvedené podněty p. Šulce byly zařazeny k prověření do kap. H Návrh zadání Změny územního plánu.

G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJ

Předmětem této zprávy o uplatňování územního plánu není podnět na změnu územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

H. NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

H.1. Vymezení řešeného území

Vymezeným územím pro změnu územního plánu je celé správní území obce Bítouchov.

H.2. Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

- aktualizace zastavěného území obce a současně prověření zastavitelných ploch (např. Z1 a Z12), zda nesplňují definici proluk podle stavebního zákona (viz kap. A.2);
- vypuštění podmínek v podrobnosti, která náleží svým obsahem rozhodnutí (zejména v *kap. c.2 vymezení zastavitelných ploch* uvedené jako specifické koncepční podmínky) viz kap. A.3);
- uvedení struktury územního plánu do souladu se stavebním zákonem (viz kap. A.3, popř. A.5);
- standardizace územního plánu (viz kap. A.3);
- prověření souladu územního plánu s definicí charakteru území dle stavebního zákona a současně prověření možnosti vymezení hodnot území (viz kap. A.3);
- prověřit možnost sloučení zastavitelných ploch Z2/2a, Z2/2b a Z6 (viz kap. A.5);
- prověření podmínek funkčního využití předmětné plochy K3 tak, aby byly v souladu s funkcemi umožněnými v nezastavěném území (viz kap. A.5);
- prověření regulace parkovacích ploch a podle výsledku prověření její uvedení do souladu s Vyhláškou č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu (viz kap. A.5)
- prověřit požadavek na minimální výměru pozemku pro stavbu pro bydlení, zda se jedná o požadavek při dělení pozemků, nebo o požadavek vztahující se i na stávající parcelaci území (viz kap. A.5)

- prověření možnosti pro regulaci území v rozsahu zastavitelných ploch Z3, Z5, Z6, Z7, P1 a K1-K5 (např. stanovením podmínky rozhodování v území vydáním regulačního plánu, etapizace, podmínka komplexního řešení území aj.) (viz kap. A.5);
- odstranění rozporu mezi kap. c) urbanistické koncepce, která stanovuje podmínku prověření území ozn. Z4, Z10 a P1 regulačním plánem, a kap. l) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, která podmínění rozhodování o změnách v území vydáním regulačního plánu popírá (viz kap. A.5);
- v grafické části územního plánu (výkres základního členění území) vymezit území s prvky regulačního plánu (viz kap. A.5)
- v grafické části územního plánu (hlavní výkres) vymezit lokality se specifickými podmínkami využití, popř. vymezení těchto lokalit v samostatné kapitole územního plánu (viz kap. A.5)
- prověření podmínek ploch s rozdílným způsobem využití, popř. koncepci krajiny tak, aby byla umožněno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření k ochraně území před ohrožením suchem (viz kap. B.1 a C.1.1.)
- prověření možnosti umístění obnovitelných zdrojů energie na území obce (viz kap. C.1.1. a C.1.3);
- prověření aktuálnosti ÚSES a prověření možnosti rozvoje ÚSES na lokální úrovni, stanovení podmínek pro využití překryvných koridorů ÚSES (viz. kap. C.3.A, C.3.D, C.3.H);
- návrh veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury přes pozemky areálu Colas CZ a.s.;
- úprava hranice zastavitelné plochy Z9 – *občanské vybavení specifické* a zastavitelné plochy Z5 – *občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení* dle stávajícího vlastnictví a záměrů obce v tomto území, prověřit podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání v souvislosti se stávající zástavbou a možným dalším využitím;
- regulace doplňkových staveb k rodinným domům v ulici Okružní
- prověření podmínek funkčního využití a prostorového uspořádání ve stávajícím centru obce, zejména v ulici Bezděžská od křižovatky s ulicí Chudopleská k rodinnému domu č. p. 225;
- prověřit prvky regulačního plánu, zejména:
 - stanovení max. počet 2 byty v rodinných domech,
 - stanovení min. počet 2 parkovací stání na 1 byt v rodinných domech,
 - prověření min. velikosti pozemku,
 - prověření koeficientů zeleně,
 - regulace oplocení aj.;
- prověření možnosti vymezení ploch nebo koridorů, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy;
- V lokalitě L6 prověřit stanovené specifické podmínky:
 - max. 15 nových bytů ve vymezené lokalitě na max. počet 25 bytů
 - zástavba s max. 2 nadzemními podlažími a 1 podzemním podlažím, bez podkroví změnit na zástavbu s 2 nadzemními podlažími, 1 podzemním podlažím a obytným podkrovím
- V lokalitě L9 prověřit stanovené specifické podmínky:
 - max. 6 nových bytů ve vymezené lokalitě na max. počet 9 bytů

H.3. Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Uvedení ÚP Bradlec do souladu s podmínkami, které se od vydání ÚP Bradlec, včetně jeho změn, změnil

H.4. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Změna ÚP Bradlec pořizovaná na základě této zprávy nepředpokládá zpracování vyhodnocení jejich vlivů na udržitelný rozvoj území.

H.5. Další požadavky na zpracování návrhu změny územního plánu

Změna č. 3 ÚP

- 1 x v tištěné podobě
- 1 x v elektronické podobě na datovém nosiči USB
 - textová část výroku a odůvodnění ve formátu *.doc nebo *.docx a ve formátu *.pdf
 - grafická část výroku a odůvodnění ve formátu *.pdf, hlavní výkres nebo jeho výřezy a koordinační výkres i v georeferencovaném *.png nebo *.tiff

Počet vyhotovení pro účely vydání:

Změna č. 3 ÚP

- 2 x v tištěné formě (1 x pro projednání v Zastupitelstvu obce, 1 x po vydání Změny č. 1 ÚP, s údaji o účinnosti)
- 4 x v elektronické podobě (1 x pro projednání v Zastupitelstvu obce zasláním na e-mail: kubin.tomas@mb-net.cz; 1 x pro oznámení vydání s údaji o vydání zasláním na e-mail: kubin.tomas @mb-net.cz; 2 x po doručení vydané Z3 ÚP s údaji o vydání a se záznamem o účinnosti na datovém nosiči USB) obsahující:
 - textovou část výroku ve formátu *.doc nebo *.docx a *.pdf
 - textovou část odůvodnění ve formátu *.doc nebo *.docx a *.pdf
 - výkresy grafické části výroku v rastrové podobě ve formátech *.pdf a georeferencovaných *.png nebo *.tiff
 - výkresy grafické části odůvodnění v rastrové podobě ve formátech *.pdf a georeferencovaných *.png nebo *.tiff
 - vektorová data ve strojově čitelném formátu .