

**OBEC ZDĚTÍN**  
294 71 Benátky nad Jizerou

**ÚZEMNÍ PLÁN ZDĚTÍN**

Zastupitelstvo obce Zdětín v samostatné působnosti, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm.c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), za použití § 43 odst. 4, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhlášky)

**vydává**

usnesením č. III ze dne 12. 5. 2010 **Územní plán Zdětín**  
formou opatření obecné povahy č. 1/2010.

Územní plán Zdětín sestává z textové a grafické části.

Textová část obsahuje:

(1)

- a) Vymezení zastavěného území
- b) Koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení, včetně podmínek pro její umístění
- e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití popřípadě podmíněně přípustného využití
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbách vyvlastnit
- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
- i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

(2)

- a) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- b) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
- c) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Grafická část obsahuje:

- |  |         |
|--|---------|
| 1. Výkres základního členění   | 1:10000 |
| 2. Hlavní výkres   | 1: 5000 |
| 3. Výkres veřejné infrastruktury, veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1: 5000 |

## ODŮVODNĚNÍ

Odůvodnění územního plánu Zdětín sestává z textové a grafické části.

Textová část obsahuje:

Odůvodnění územního plánu Zdětín zpracované projektantem v rozsahu § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky, které je nedílnou součástí tohoto odůvodnění.

### 1. Postup při pořízení územního plánu Zdětín

1.1. Zastupitelstvo obce Zdětín se usneslo dne 21.3.2007 usnesením č. II pořídit územní plán a současně určilo člena zastupitelstva – starostu Františka Němečka, aby spolupracoval s pořizovatelem na pořízení územního plánu v rozsahu stanoveném stavebním zákonem – dle ust. § 6 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů ( stavební zákon). Obec požádala o pořízení územního plánu Magistrát města Mladá Boleslav jako příslušný úřad územního plánování ve smyslu ust. § 6 odst. 1 stavebního zákona dne 7.5. 2007 dopisem, evidovaným pod čj. 12843/2007. S projektantem územního plánu ing. arch. Vladimírem Kučerou ČKA 585 uzavřela obec Zdětín smlouvu o dílo. Po odevzdaných průzkumech a rozborech řešeného území pořizovatel formuloval návrh zadání územního plánu Zdětín, který projednal ve smyslu ust. § 47 stavebního zákona. Výsledné znění zadání upravené dle výsledku vyhodnocení uplatněných stanovisek dotčených orgánů, připomínek sousedních obcí a podnětů ostatní veřejnosti bylo schváleno zastupitelstvem obce Zdětín 27.11.2008 usn.č.VII.

1.2. Magistrát města Mladá Boleslav, jako úřad územního plánování a pořizovatel územního plánu Zdětín, oznámil společné jednání dle §50 odst. 2 stavebního zákona s odborným výkladem projektanta Ing. arch. Vladimíra Kučery, které se uskutečnilo dne 22.5.2009. Lhůta pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů a připomínek obce Zdětín a sousedních obcí byla stanovena od 22.5.2009 do 22.6.2009. Na základě vyhodnocení výsledku společného jednání byl návrh územního plánu Zdětín upraven v požadovaném rozsahu a pořizovatel požádal v souladu s ust. § 51 stavebního zákona o posouzení návrhu územního plánu nadřízeným správním orgánem územního plánování pro obce, kterým Krajský úřad Středočeského kraje odbor regionálního rozvoje. Souhlasné stanovisko tohoto správního orgánu bylo vydáno dne 16.12.2009 č.j. 185890/2009/KUSK.

1.3. Magistrát města Mladá Boleslav, jako úřad územního plánování a pořizovatel v řízení o návrhu územního plánu Zdětín dle § 52 stavebního zákona, jež oznámil veřejnou vyhláškou a dotčené orgány a sousedící obce uvědomil jednotlivě, zajistil vystavení upraveného a dohodnutého návrhu ve dnech 9. února až 10. března 2010 v hl. budově Magistrátu města Mladá Boleslav a na Obecním úřadu ve Zdětíně, a to i v elektronické podobě a na úředních deskách. Veřejné jednání s odborným výkladem projektanta Ing. arch. Vladimíra Kučery se uskutečnilo dne 3. března 2010 od 16.00 hodin v zasedací místnosti Obecního úřadu ve Zdětíně..

### 2. Vyhodnocení uplatněných připomínek k návrhu územního plánu Zdětín

Ve lhůtě stanovené pro řízení o návrhu územního plánu Zdětín nebyly uplatněny žádné připomínky ze strany veřejnosti ani námítky dotčených osob.

### 3. Výsledek přezkoumání souladu územního plánu Zdětín s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

3.1. Vláda ČR schválila dne 20. července 2009 usnesením č. 929 Politiku územního rozvoje ČR (dále jen PÚR). Tento dokument je v souladu s ust. § 32 stavebního zákona členěn na kapitoly: „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“, které se uplatňují na celém území České republiky, „Rozvojové oblasti a rozvojové osy, specifické oblasti, koridory a plochy dopravní infrastruktury a koridory, plochy a rozvojové záměry technické infrastruktury a další úkoly pro územní plánování. Obec Zdětín leží v rozvojové ose OS3 Praha – Liberec – hranice ČR/Německo, Polsko, jedná se o obec, mimo jejíž správní území prochází rychlostní silnice R10 a „PÚR“ vymezený koridor kombinované dopravy AGTC (Evropská dohoda o nejdůležitějších trasách mezinárodní kombinované přepravy a souvisejících objektech) ozn. KD1. Územním plánem Zdětín budou zajištěny předpoklady pro plnění vybraných republikových priorit, a to zejména takových, které chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického a architektonického dědictví, zachovávají ráz urbanistické struktury osídlení a kulturní krajiny. Tyto hodnoty jsou výrazem jedinečnosti území, jeho historie a tradice. Územním plánem bude správní území obce Zdětín řešeno komplexně, aniž by se upřednostňovaly jednostranné požadavky, které by ve svých důsledcích mohly zhoršit stav i hodnoty území.

3.2. Zastupitelstvo Středočeského kraje schválilo zadání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje dne 18.6.2008 usn.č. 38-26/2008/ZK. Ze zadání ZÚR nevyplývaly pro řešené území obce Zdětín žádné konkrétní požadavky.

3.3. Zpracování Územní prognózy velkého územního celku Mladoboleslavsko, která byla projednána jako koncept ÚP VÚC bylo zastaveno (veřejné projednání konceptu proběhlo 11. 9. 2003). Konkrétní požadavek na řešené území obce Zdětín bylo odkanalizování skupinovým kanalizačním přivaděčem do Benátek nad Jizerou. Tento požadavek byl splněn, v současnosti se realizuje.

### 4. Výsledek přezkoumání souladu územního plánu Zdětín s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Územní plán Zdětín vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Územním plánem Zdětín navržená urbanistická koncepce sleduje hlavní cíle rozvoje, kterými jsou rozvoj obce v oblasti individuálního bydlení včetně odpovídající občanské vybavenosti a ploch pro tělovýchovu a sport, veřejné infrastruktury, podnikatelských aktivit charakteru drobného a řemeslné výroby, lehkého průmyslu a zemědělství. Dále sleduje hlavní cíle ochrany kulturních hodnot v území, z nichž nejcennější je ochrana původního centra obce, jeho specifické atmosféry historického jádra, ochrana hlavních panoramatických pohledů. Ochranou přírodních hodnot je chráněna a dále rozvíjena zeleň v sídle a obecná ochrana navazující krajiny, a to zejména ekologicky hodnotných společenstvem významných krajinných prvků s cílem zajistit funkčnost systému ekologické stability.

### 5. Výsledek přezkoumání souladu územního plánu Zdětín s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán Zdětín byl pořízen, vyhotoven a projednán v souladu s požadavky, vyplývajícími ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů, zejména vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

6. Výsledek přezkoumání souladu územního plánu Zdětín s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů.

6.1. Krajským úřadem Středočeského kraje byl v rámci koordinovaného stanoviska k návrhu zadání územního plánu Zdětín ze dne 5.11.2008 čj. 150033/2008/KUSK-OŽP/La odborem životního prostředí z hlediska zák.č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí uvažovaných rozvojových plocha v prostoru Chrásteckého dvora, kde jedním z původních záměrů bylo situování bioplynové stanice. Tento záměr zamítlo zastupitelstvo obce Zdětín na veřejném jednání dne 28.5.2008, tato skutečnost však nebyla sdělena projektantovi, a proto byl tento původní záměr zahrnut do návrhu zadání ÚP Zdětín. Pořizovatel proto dopisem ze dne 19.11.2008 pod č. 12843/23008/OSTRM požádal Krajský úřad Středočeského kraje z výše uvedených důvodů o změnu o koordinovaného stanoviska. Změna koordinovaného stanoviska byla tímto dotčeným správním orgánem vydána dne 25.11.2008 pod č.j. 174309/2008/KUSK a zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno.

6.2. Krajská hygienická stanice ÚP Mladá Boleslav ve stanovisku ze dne 23.10.2008 zn. 4147-215/08/MB požadovala řešit návaznost ploch hospodářské a obytné činnosti, tak, aby obytná funkce území nebyla negativně ovlivňována hospodářskou činností. V tomto znění byly v zadání ÚP Zdětín upraveny požadavky na rozvoj obce.

6.3. Hasičský záchranný sbor Stč. kraje, ÚO Mladá Boleslav uplatnil ve stanovisku ze dne 13.10.2008 č.j. HSKL 5-77/MB-OO-2008 požadavky z hlediska zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, zák.č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a § 18 a 19 vyhl.č. 380/202 Sb., týkající se požadavků z hlediska civilní ochrany. Požadavky byly zpracovány do zadání ÚP Zdětín.

6.4. Magistrátem města Mladá Boleslav odborem životního prostředí byl ve stanovisku ke společnému jednání o návrhu ÚP Zdětín ze dne 16.6.2009 čj. ŽP-336-11538/2009 uplatněn nesouhlas z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, s alternativním využitím území v prostoru Chrásteckého dvora (lok. 12-16) pro umístění fotovoltaické elektrárny. Dne 2.11.2009 proběhlo konzultační jednání mezi pořizovatelem ÚP Zdětín, obcí Zdětín a dotčeným orgánem, na kterém byly formulovány upřesňující podmínky pro alternativní využití území pro fotovoltaickou elektrárnu z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny, čímž bylo dosaženo dohody o stanovisku dotčeného orgánu, která byla podepsána dne 9.11.2009. Pořizovatel zajistil úpravu textové části návrhu ÚP v požadovaném rozsahu.

6.5. Ministerstvo životního prostředí ve stanovisku k návrhu ÚP Zdětín ze dne 3.6.2009 zn. 5001802/50231/09 a Obvodní báňský úřad v Kladně vyjádřením ze dne 19.5.2009 zn. 02454/2009/02/01 požadovaly upřesnění textu týkající se ochrany nerostného bohatství, konkrétně chráněného ložiskového území Bezno – Mělnická pánev. Pořizovatel zajistil doplnění textové části ÚP v rozsahu uplatněných požadavků.

6.6. Krajská hygienická stanice ÚP Mladá Boleslav v uplatněném stanovisku k návrhu ÚP Zdětín ze dne 27.5.2009 zn. 1697-215/09/MB požadovala, aby součástí uložené územní studie pro obytnou lokalitu č. 1 Na Pískách byla hluková studie, která posoudí ovlivnění plochy hlukem z provozu na silnici II/272 a v případě potřeby navrhne příslušná protihluková opatření. V případě lokality č. 12 – U trati, VD bude realizace výstavby podmíněna v případě umístění provozů zpracováním hlukové studie, která prokáže, že hlukem svým nebo vyvolanou dopravou neovlivní negativně zástavbu v navazujícím území obce Sedlec. Pořizovatel zajistil doplnění požadavků do textu návrhu ÚP.

6.7. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v Kladně uplatnil k návrhu ÚP Zdětín dne 14.5.2009 č.j. HSKL 5-44/MB-OO-2009 souhlasné stanovisko s podmínkami. Pořizovatel zajistil doplnění textové části návrhu ÚP a opětně předložil dotčenému orgánu k posouzení.

Souhlasné stanovisko tohoto dotčeného orgánu bylo návrhu ÚP Zdětín vydáno dne 10. 11. 2009 čj. HSKL 5-11/MB-OO/2009.

6.8. Krajský úřad Středočeského kraje odbor regionálního rozvoje jako nadřízený správní orgán územního plánování pro obec vydal dne 16.12.2009 pod č.j. 185890/2009/KUSK stanovisko k návrhu ÚP Zdětín, ve kterém konstatuje, že neshledal žádné rozpory.

#### 7. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Krajský úřad Středočeského kraje neuplatnil v procesu pořizování územního plánu Zdětín požadavek posoudit územní plán z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

#### 8. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Územní plán Zdětín navrhuje nové zastavitelné plochy pro zhruba 110 rodinných domů. Část rozvojových ploch tvoří přestavbové plochy po asanaci areálu bývalého velkokapacitního telezníku, která se jeví pro obec z hlediska rozvoje jako zásadní a velmi potřebná. Plochy výroby a skladování – lehký průmysl jsou stabilizovány ve stávajících areálech, plochy výroby a skladování - drobné řemeslné výroby jsou situovány jak na plochách stávající smíšené venkovské zástavby, tak na nově vymezených zastavitelných ploch v prostoru areálu Chrásteckého dvora. Plochy zemědělské výroby jsou stabilizovány na okrajích zastavěného území a další možnost rozvoje poskytuje i prostor Chrásteckého dvora. Dále jsou vymezeny plochy pro občanskou vybavenost a pro rozvoj tělovýchovy a sportu.

Dobrá dopravní dostupnost obce, příznivá věková struktura obyvatel, obytné venkovské prostředí a vstřícná společenská atmosféra, jsou hlavními faktory, které dlouhodobě ovlivňují zájem o trvalé bydlení v této obci.

Z hlediska budoucího vývoje počtu obyvatel lze vycházet z předpokladu, že využitím všech vymezených rozvojových ploch pro bydlení lze reálně uvažovat s nárůstem obyvatel v příštích 10-15 letech o 300 až 400. Z hlediska porovnání obce Zdětín s ostatními obcemi správního obvodu obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav lze konstatovat, že navržený rozsah rozvojových ploch v tomto území je přiměřený.

Grafická část obsahuje:

4. Koordinační výkres	1:10000
5. Širší vztahy	1: 50000
9. Vyhodnocení záboru půdního fondu	1:10000

#### POUČENÍ

Do územního plánu Zdětín a jeho odůvodnění může každý nahlédnout na Obecním úřadu ve Zdětíně.

Dle ustanovení § 172 odst. 5 správního řádu se proti rozhodnutí o námitkách nelze odvolat ani podat rozklad.

Proti územnímu plánu Zdětín vydanému formou opatření obecné povahy nelze dle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

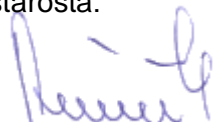
Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení dle § 94 až 96 správního řádu, a dále v řízení o zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části podle zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.

Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze dle ustanovení § 174 odst. 2 správního řádu vydat do 3 let od účinnosti opatření obecné povahy.

## ÚČINNOST

Územní plán Zdětín nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky oznamující vydání opatření obecné povahy na úřední desce Obecního úřadu ve Zdětíně.

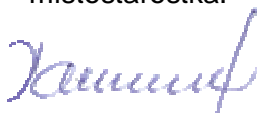
starosta:



František Němeček



místostarostka:



Davidková Věra