

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ROSTOKLATY

PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ

ČERVEN 2024

Název dokumentace:
ÚZEMNÍ PLÁN ROSTOKLATY

Druh dokumentace:
ÚZEMNÍ PLÁN

Fáze zpracování:
NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ

Řešené území:
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ ROSTOKLATY (č. 741442)
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ NOVÁ VES II (č. 741434)

Datum:
19.6.2024

Objednatel:
OBEC ROSTOKLATY
Rostoklaty č.p. 32
281 71 Rostoklaty
IČO: 00235709

Odpovědný projektant:



ING. VLADIVOJ ŘEZNÍK
autorizovaný urbanista
Jiráskova 981
251 64 Mnichovice
IČO: 75224569

OBSAH

1. Postup pořízení územního plánu.....	5
2. Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	5
2.1 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR.....	5
2.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	10
3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména se požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	15
4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....	19
5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	19
6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledku vyhodnocení vlivů na životní prostředí... 	20
7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odstavce 5 Stavebního zákona (stanovisko SEA)	20
8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odstavce 5 Stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	20
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	20
9.1. Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch.....	23
9.2. Limity využití území.....	25
9.3. Dopravní infrastruktura.....	26
Silnice.....	26
Místní komunikace.....	27
Plochy pro dopravu v klidu.....	27
Železnice.....	27
Veřejná doprava.....	27
Komunikace pro pěší a cyklisty.....	27
9.4. Technická infrastruktura.....	28
Zásobování pitnou vodou.....	28
Odkanalizování a čištění odpadních vod.....	28
Odpadové hospodářství.....	28
Elektrická energie.....	28
Plyn.....	29
Spoje.....	29
9.5. Občanské vybavení.....	29
9.6. Koncepce uspořádání krajiny.....	30
Územní systém ekologické stability.....	30
Významné krajinné prvky (VKP).....	31
Památné stromy.....	31
Odtokové poměry, vodní toky a nádrže.....	31

Ochrana před povodněmi.....	31
10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	32
11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.....	35
12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	36
13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	37
14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	38
14.1. Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu.....	38
14.2. Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa.....	43
15. Definice použitých pojmů.....	43

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Postup pořízení územního plánu

Tato kapitola bude zpracována po vyhodnocení celého procesu tvorby Územního plánu Rostoklaty.

2. Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

2.1 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR) je uveden dle aktualizované PÚR č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 a č. 6.

Politika územního rozvoje stanoví ve své kapitole 2. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Územní plán Rostoklaty vyhodnocuje priority, které se týkají řešeného území. Priority, které se řešeného území netýkají nejsou níže uvedeny.

Bod č. 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.

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Ochrana přírodních, civilizačních a kulturních hodnot je zabezpečena vymezením ploch rozvoje s rozdílným funkčním využitím. Urbanistické hodnoty jsou respektovány v rámci regulativů a lokalizací jednotlivých návrhových ploch. Krajina v řešeném území je silně pozměněna lidskou činností, do budoucna je žádoucí zlepšit stav přírodního prostředí. Územní plán vymezuje Územní systém ekologické stability (ÚSES).

Během prací na územním plánu byly respektovány především tyto hodnoty obce: přírodní, kulturní, urbanistické, architektonické.

Bod č. 14a

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

Územní plán umožňuje rozvoj primárního sektoru ve stávajících plochách výroby a skladování, které jsou zastoupeny v obou sídlech. Územní plán navrhuje nové zastavitelné plochy zejména na severu Rostoklat mezi stávajícím zastavěným územím a železniční zastávkou Rostoklaty. Územní plán navrhuje umírněný rozvoj obou sídel s cílem minimalizovat zábory zemědělského půdního fondu.

Bod č. 16

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

K potřebám a rozvojovým záměrům obce bylo v územním plánu přistupováno komplexně s cílem zajistit trvale udržitelný rozvoj obce. Funkcí obce je převážně bydlení a dále pak výroba a skladování. Územní plán funkce výroby a skladování stabilizuje a navrhuje rozvoj bydlení.

Bod č. 19

Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). 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 úsporně 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.

V řešeném území se nachází několik nevyužívaných zemědělských staveb. Převážně v severní části Rostoklat. Tuto část území nelze označit jako brownfield. Územní plán zde vymezuje plochy smíšené obytné. Územní plán maximálně využívá zastavěné území a navrhuje přiměřený rozvoj vycházející z limitů veřejné infrastruktury obce.

Bod č. 20

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

Ochrana přírody a krajiny je zajištěna vymezením nezastavitelných ploch s různým funkčním využitím a také vymezením prvků Územního systému ekologické stability. Krajina v řešeném území je převážně zemědělská a do budoucna je žádoucí velké lány polí rozčlenit ostrůvky zeleně, mezi a polních cest, což územní plán umožňuje. Územní plán minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu.

Bod č. 20a

Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Územní plán nenavrhuje umísťování nových liniových staveb mimo návaznost na stávající liniové stavby. Územní plán nenavrhuje srůstání sídel s okolními sídly (Nová Ves, Břežany II). Územní plán nezhoršuje stávající migrační prostupnost území, která je zde negativně ovlivněna přítomností silnice I. třídy z jihu a železnice ze severu obou sídel.

Bod č. 22

Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy 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).

Územní plán respektuje stávající cyklostezky v řešeném území. Území obce nemá vhodné výchozí předpoklady pro významný rozvoj cestovního ruchu.

Bod č. 23

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

Územní plán svými návrhy nefragmentuje krajinu. Obě sídla se nachází v blízkosti silnice I. třídy a železnice Praha - Kolín. Územní plán vymezuje koridor dopravní infrastruktury – rozšíření a přeložku silnice I. třídy č. 12 (CPZ.D022). Oproti stávajícímu trasování silnice I. třídy je koridor navržen dále od zastavěných území obou sídel v souladu se záměry nadřazené územně plánovací dokumentace Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

Územní plán vytváří předpoklady pro zkvalitnění technické infrastruktury vymezením koridoru technické infrastruktury – přípož a zkapacitnění ropovodu (CNZ.R01) a koridoru technické infrastruktury – dvojitě vedení CNZ.ZVN 400 kV (CNZ.ZVN) v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Politikou územního rozvoje ČR.

Bod č. 24

Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. 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).

Řešené území je velmi dobře dopravně dostupné po silnici I. třídy č. 12 a po železnici. Územní plán ve své urbanistické koncepci navrhuje takové řešení, které vychází z kapacit veřejné infrastruktury. Územní plán vytváří podmínky pro zlepšování ochrany obyvatel před hlukem

a emisemi vymezením koridoru dopravní infrastruktury – rozšířením a přeložkou silnice I. třídy č. 12 (CPZ.D022). Oproti stávajícímu trasování silnice I. třídy je koridor navržen dále od zastavěných území obou sídel.

Bod č. 25

Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování 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 s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

Záplavové území není v řešeném území stanoveno. Morfologii terénu v řešeném území lze označit jako rovinu, sesuvy a eroze půdy se v řešeném území nevyskytují. V případě potřeby umožňuje územní plán realizaci protierozních opatření v nezastavěném území. Je stanovena podmínka jímání nebo zasakování dešťových vod, pokud to dovolují lokální poměry a stupeň znečištění vod.

Bod č. 29

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

Stávající dopravní napojení obce na silniční síť a železniční síť je velmi dobré, umožňuje dopravní spojení s městy v okolí (Český Brod, Praha). Všechny návrhové plochy jsou dopravně obsluženy. V Rostoklatech se nachází železniční zastávka. Ve špičkách pracovních dní jezdí vlaky každých cca 15 min. Do centra Prahy trvá cesta vlakem cca 35 min.

Bod č. 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.

Územní plán respektuje stávající koncepci zásobování pitnou vodou a stávající koncepci odkanalizování, které jsou v současné době vyhovující. V řešeném území je vybudován vodovod, který obsluhuje Rostoklaty a Novou Ves. Kanalizace v řešeném území je vybudována v obou sídlech a je svedena do čistírny odpadních vod, která se nachází na východním okraji Nové Vsi.

Závěrem lze konstatovat, že Územní plán Rostoklaty je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR.

2.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Územní plán Rostoklaty je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací „Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK),“ po 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11. a 8. aktualizaci. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje stanoví obecné priority územního plánování kraje. Následující jevy vymezené v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje zasahují řešené území:

- Rozvojová oblast OB1 Praha,
- Ropovod Družba R01,
- Koridor silnice I/12, rozšíření a přeložka D022.

2.2.1 Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Následující text uvádí kurzívou citaci priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Priority, které se řešeného území netýkají zde uvedeny nejsou. Číslování priorit je stejné jako v ZÚR SK.

(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 svým návrhem zajišťuje trvale udržitelný rozvoj, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje.

(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).

Územní plán vytváří předpoklady pro zkvalitnění technické infrastruktury vymezením koridoru technické infrastruktury – přípož a zkapacitnění ropovodu (CNZ.R01) v souladu se záměry nadřazené územně plánovací dokumentace Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

Územní plán vymezuje koridor dopravní infrastruktury – rozšíření a přeložku silnice I. třídy č. 12 (CPZ.D022). Oproti stávajícímu trasování silnice I. třídy je koridor navržen dále od zastavěných území obou sídel v souladu se záměry nadřazené územně plánovací dokumentace Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

(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 po tenciál center v příměstském území Prahy, zejména Hostivice a Jesenice pro potřeby jejich dynamicky se rozvíjejícího spádového území.

Územní plán navrhuje přiměřený územní rozvoj Rostoklat, který respektuje nedaleké město Český Brod jako centrum osídlení a služeb nadmístního významu. Jeho význam jako centra osídlení je podpořen vytvořením nových ploch pro výstavbu, jejichž budoucí obyvatelé budou využívat služby nadmístního významu v blízkém Českém Brodě.

(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 pozitivních znaků krajinného rázu;

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;

d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;

e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

Územní plán stanovuje podmínky koordinovaného rozvoje celého řešeného území především vymezením ploch s různým funkčním využitím, které mají stanovené podmínky možného využití jednotlivých ploch. Územní plán dále vymezuje prvky ÚSES a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Dále územní plán stanovuje podmínky zpracování územních studií na plochách, jejichž nevhodná zástavba by mohla narušit urbanistický charakter sídla.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

- a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;*
- b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;*
- c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:*
 - poznávací a kongresové turistiky,*
 - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m.*

Prahy a dalších rozvojových oblastech,

- vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,*
- rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,*
- krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.*

Územní plán stanovuje podmínky koordinovaného rozvoje celého řešeného území především vymezením ploch s různým funkčním využitím, které mají stanovené podmínky možného využití jednotlivých ploch. Územní plán respektuje stávající charakter území a dále ho vhodně rozvíjí. Územní plán klade důraz na zajištění podmínek pro rozvoj bydlení především

v návaznosti na zastavěné území obce směrem k železniční zastávce. Územní plán vymezuje plochy stávajících veřejných prostranství v centrech obou sídel. Územní plán rovněž řeší problematiku veřejné infrastruktury.

2.2.2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Dle ZÚR SK se obec Rostoklaty nachází v rozvojové oblasti republikového významu OB1 Praha. Pro usměrňování územního rozvoje a pro územní plánování jsou stanoveny níže uvedené úkoly. Úkoly, které se řešeného území netýkají zde uvedeny nejsou. Číslování jednotlivých úkolů je převzato ze ZÚR SK.

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

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

i) pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;

n) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;

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

Územní plán respektuje stávající charakter území a dále jej vhodně rozvíjí. Územní plán klade důraz na zajištění podmínek pro rozvoj bydlení a stabilizaci výroby a skladování. Územní plán stanovuje podmínky koordinovaného rozvoje celého řešeného území především vymezením ploch s různým funkčním využitím, které mají stanovené podmínky využití jednotlivých ploch.

(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

d) 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;

Územní plán vychází z kapacit sítí technické infrastruktury a z kapacit veřejného vybavení. Je navržen územní rozvoj, který vychází ze současného stavu a z technických možností obce. Z tohoto důvodu je navržen přiměřený (mírný) územní rozvoj obce. Územní plán dále vymezuje prvky ÚSES a zajišťuje ochranu nezastavěného území.

2.2.3. Zpřesnění specifické oblasti vymezené v PÚR 2008 a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

Dle ZÚR SK se obec Rostoklaty nenachází v žádné specifické oblasti.

2.2.4. Vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území nadmístního významu, pro která lze páva k pozemkům vyvlastnit

Územní plán vymezuje koridor technické infrastruktury – přípož a zkapacitnění ropovodu (CNZ.R01) v souladu se záměry nadřazené územně plánovací dokumentace Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje jako veřejně prospěšnou stavbu.

Územní plán vymezuje koridor technické infrastruktury – dvojité vedení CNZ.ZVN 400 kV (CNZ.ZVN) v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Politikou územního rozvoje ČR. Územní plán vymezuje koridor dopravní infrastruktury – rozšíření a přeložku silnice I. třídy č. 12 (CPZ.D022) v souladu se záměry nadřazené územně plánovací dokumentace Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje jako veřejně prospěšnou stavbu.

2.2.5. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídlení struktury

ZÚR SK stanovují požadavky na koordinaci následujících ploch a koridorů na území obce:

- R01 ropovod Družba (přípož/zkapacitnění v koridoru),
- D022 koridor silnice I/12 (rozšíření a přeložka).

Uvedené požadavky návrh územního plánu respektuje.

Závěrem lze konstatovat, že Územní plán Rostoklaty je v souladu se ZÚR SK.

3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména se požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

3.1. § 18 Stavebního zákona - Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je vytvářet 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 a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán Rostoklaty navrhuje územní rozvoj sídla tak, aby byl zajištěn udržitelný rozvoj. Vzhledem k demografickému vývoji v posledních letech lze předpokládat, že Rostoklaty budou i nadále atraktivní jako příměstské bydlení s dobrou dopravní dostupností do Prahy a do Českého Brodu. Územní plán vytváří předpoklady pro zabezpečení dostatečného množství ploch k bydlení a dále vytváří předpoklady pro hospodářský rozvoj. Soudržnost společenství obyvatel zajišťuje územní plán především lokalizací návrhových ploch a stanovenými regulativy. Územní plán stanoví podmínky prověření rozsáhlejších ploch v rámci územních studií.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společensky a hospodářský potenciál rozvoje.

Územní plán Rostoklaty navrhuje územní rozvoj sídla tak, aby byl zajištěn udržitelný rozvoj. Územní plán vytváří předpoklady pro zabezpečení dostatečného množství ploch bydlení a dále vytváří předpoklady pro hospodářský rozvoj založený převážně na zemědělství. Soudržnost společenství obyvatel zajišťuje územní plán především lokalizací návrhových ploch a stanovenými regulativy.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Orgán územního plánování, jako pořizovatel územního plánu koordinuje veřejné a soukromé záměry změn v území a dbá na ochranu a konkretizaci veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů právě v průběhu pořizování územního plánu, čímž je tento cíl územního plánování naplňován.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Územní plán Rostoklaty ve své urbanistické koncepci (uvedené v úvodu „výrokové části“) sleduje hlavní cíl územně technického uspořádání ploch v řešeném území, kterým je ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Zastavitelné plochy vymezuje územní plán s ohledem na potenciál rozvoje území a na míru zastavění území. Územní plán chrání krajinu vymezením nezastavitelných ploch a vytváří podmínky pro zlepšené ekologické stability území návrhem územního systému ekologické stability (ÚSES).

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

Územní plán Rostoklaty výslovně nevylučuje umísťování staveb, zařízení a jiných opatření, která jsou uvedena v předchozím odstavci číslo 5 § 18 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění. V rámci řešeného území se budou tato ustanovení týkat především staveb pro zemědělství, vodního hospodářství a dále opatření pro ochranu přírody a krajiny. Územní plán neumožňuje umístění staveb a zařízení pro výrobu el. energie v nezastavěném území.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Územní plán stanovuje hlavní využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, které je třeba respektovat. Na nezastavitelných plochách je umožněno realizovat pouze nezbytně nutnou technickou infrastrukturu. Územní plán je s tímto bodem v souladu.

3.2. § 19 Stavebního zákona – Úkoly územního plánování

Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Posouzení stavu území bylo provedeno v rámci prací na územním plánu, které doplnily podklady poskytnuté ORP Český Brod v rámci územně analytických podkladů a podklady poskytnuté obcí Rostoklaty. Na základě toho bylo možno komplexně posoudit nejen současný stav, přírodní a kulturní hodnotu území, ale i předpoklady pro jejich ochranu a rozvoj.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Stanovení základní koncepce rozvoje území z hlediska jejich urbanistických a územně technických předpokladů pro ochranu veškerých hodnot území je v územním plánu považováno za stěžejní.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Územní plán vymezuje nové funkční plochy s cílem zachovat udržitelný rozvoj obce i do budoucna. Územní plán vychází z kapacit sítí technické infrastruktury a veřejného vybavení. Je navržen odpovídající územní rozvoj, který vychází ze současného stavu a technických možností obce.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,

Územní plán stanovuje k jednotlivým funkčním plochám regulativy v rámci pravomocí daných zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování s stavebním řádu, v platném znění. Územní plán vymezuje plochy, jejichž detailní prostorové uspořádání je třeba prověřit územními studii za účelem ochrany architektonicko-urbanistických hodnot území.

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,

Podmínky pro provedení změn v území jsou stanoveny v kapitole f) návrhu územního plánu v rámci regulativů jednotlivých ploch.

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Pořadí provádění změn v území, vzhledem k architektonicko-urbanistické struktuře obce

a počtu navrhovaných ploch územní plán nestanovuje.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,

V řešeném území se nepředpokládá vznik přírodních a ekologických katastrof.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Územní plán vymezuje jednotlivé funkční plochy s cílem zachovat udržitelný rozvoj obce. V současnosti nelze hovořit o odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,

Rozvoj sídelní struktury (uvedené v úvodu „výrokové části“) sleduje vytvoření sídla odpovídajícího územně technickým podmínkám v řešeném území.

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Územní plán navrhuje rozvoj obce odpovídající jejím územně technickým možnostem. Územní plán nevymezuje plochy, u kterých by se dalo předpokládat, že si vyžádají neekonomické vynakládání finančních prostředků.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Územní plán vychází z platných právních předpisů a vytváří podmínky pro zajištění civilní ochrany obyvatelstva.

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

V rámci územního plánu nebylo nutné stanovit asanační, rekonstrukční nebo rekultivační zásahy do území.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

V rámci zadání územního plánu bylo vydáno stanovisko, že lze vyloučit významný vliv na celistvost evropsky významných lokalit v řešeném území. Z tohoto důvodu územní plán nestanovuje kompenzační opatření. Územní plán je v souladu s tímto úkolem.

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Na území obce se, kromě kvalitní zemědělské půdy, jiné přírodní zdroje nenachází.

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Územní plán je souladu se architektonicko-urbanistickou strukturou obce, s principy územního plánování, s ochranou životního prostředí a s ochranou památkové péče dle nejnovějších poznatků.

4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán Rostoklaty splňuje požadavky stanovené zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a jeho prováděcími předpisy.

Je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot, včetně ochrany nezastavěného území. Územní plán splňuje přiměřeně požadavky na obsah územního plánu stanovené v § 43 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. Rovněž splňuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Požadavky zvláštních předpisů jsou uvedeny v zadání územního plánu. Zadání územního plánu bylo splněno (viz kapitola 12).

Soulad se stanovisky dotčených orgánů bude doplněn po společném jednání dle § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledku vyhodnocení vlivů na životní prostředí

V rámci projednání zadání územního plánu nebyl dotčenými orgány státní správy vznesen požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí, resp. na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Proto nejsou tyto dokumenty součástí Územního plánu Rostoklaty.

7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odstavce 5 Stavebního zákona (stanovisko SEA)

Kapitola bude doplněna po společném jednání dle § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odstavce 5 Stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Kapitola bude doplněna po společném jednání dle § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Územní plán stabilizuje urbanistické půdorysy obou sídel (Rostoklaty, Nová Ves) a navrhuje mírný územní rozvoj, především s ohledem na veřejnou infrastrukturu, která v současné době není na větší územní rozvoj připravena.

V rámci územního plánu jsou respektovány požadavky občanů a potřeby obce na řešení územně technických problémů. Cílem je uspokojit především požadavky na výstavbu objektů k trvalému bydlení, zajistit plochy občanského vybavení, vymezit plochy veřejných prostranství, respektovat stávající výrobu a skladování a vytvořit podmínky pro zlepšení krajinného prostředí za předpokladu zachování udržitelného rozvoje obce. Navržené řešení nevyžadovalo variantní posuzování jednotlivých návrhů.

Rostoklaty

Rostoklaty se rozvíjely postupně od centra sídla, které se dříve nacházelo v okolí vodní plochy. Postupem času zde začaly vznikat zemědělské usedlosti obhospodařující okolní úrodná pole.

Rostoklaty jsou obcí s dlouho historií od roku 1295. Kostel sv. Martina byl postaven před rokem 1352.

Z historickým map lze vyčíst, že ještě v polovině 19. stol. byl kostel sv. Martina umístěn téměř na jižním okraji Rostoklat. Samotné sídlo tvořili převážně stavby umístěné kolem návesního prostoru. Postupem času s rostoucím významem nynější silnice I. třídy č. 12 lze na mapách z konce 19. a počátku 20. stol. pozorovat rozšíření zástavby v okolí silnice I. třídy. Od počátku minulého století do dnešní doby půdorys sídla postupně zaplnil prostor od návsi až k silnici I. třídy a v současné době má sídlo jasně definované hranice.

V sídle jsou dochované stavby lidové architektury, z nichž jsou některé zapsané na seznamu nemovitých kulturních památek. V současnosti lze na půdorysu obce pozorovat historickou urbanistickou strukturu sídla, jedná se především o zástavbu v centru obce v přímé návaznosti na veřejná prostranství v okolí vodní plochy, dále se jedná o ulici od kostela sv. Martina směrem na jih k silnici I. třídy. Zde můžeme pozorovat starší zástavbu přímo pod kostelem, která je orientovaná svou delší okapovou stěnou do ulice, zatímco novější zástavba respektující znaky místní lidové architektury má štítovou orientaci do ulice. Jedná o domy s obdélníkovým půdorysem s poměrem stěn 1:2 a nižším, sedlovou střechou se sklonem 35 - 45°. Na některých stavbách můžeme pozorovat tyto charakteristické znaky do dnešní doby. Historická urbanistická struktura je také patrná v okolí silnice I. třídy č. 12, kde jsou domy orientované štítem do ulice, zejména v jižní části (za silnicí) je urbanistická struktura velmi dobře dochovaná téměř beze změn posledních sto let. Lokality s patrnou historickou urbanistickou strukturou jsou vymezeny jako plochy bydlení venkovské (BV) a plochy smíšené obytné venkovské (SV). Územní plán stanovuje podrobnější regulativy zástavby na plochách s patrným historickým urbanistickým půdorysem.

Nevhodně byla do urbanistické struktury obce začleněna zástavba realizovaná za minulého režimu. Jedná se především o stavby bývalého zemědělského areálu na severu Rostoklat a stavby na plochách výroby a skladování, v severní a západní části Nové Vsi.

Stejně jako doposud i nadále bude hlavní funkcí v řešeném území bydlení. Možnost realizace nové výstavby rodinných umožňuje územní plán na plochách bydlení a na plochách smíšených obytných.

Územní plán Rostoklaty navazuje na předcházející Územní plán sídelního útvaru (ÚPNSÚ) Rostoklaty (z roku 2002) a Změny č. 1 a č. 2 územního plánu sídelního útvaru Rostoklaty (z roků 2005 a 2008). Návrhové plochy bydlení, které předchází územní plán navrhoval ve východním sektoru Rostoklat, byly téměř všechny využity. V současné době se zde nachází novější zástavba rodinných domů. Změna č. 1 ÚPNSÚ Rostoklaty následně navrhla rozšíření této lokality dále směrem na východ, kde proběhla parcelace na 9 stavebních pozemků. Tento územní plán zde ponechává návrhovou plochu bydlení – v rodinných domech Z.BI1.

Naopak návrhové plochy z předchozího územního plánu v západní části obce využity vůbec nebyly. Tyto plochy byly předchozím územním plánem navrženy v roce 2002. Tento územní plán plochy navrácí do jejich původního využití: ploch zemědělských – orné půdy.

Nový rozvoj bydlení v rodinných domech prostřednictvím ploch smíšených obytných (Z.SX1 a Z.SX2) je směřován pouze do severního sektoru Rostoklat. Jedná se o území, které se nachází blízko historického centra sídla a blízko železniční zastávky. Urbanistická koncepce rozvoje Rostoklat vychází z předpokladu, že nové plochy je vhodné lokalizovat směrem k železniční zastávce, která by se do budoucna měla integrovat do půdorysu sídla (za předpokladu zachování pásu ochranné zeleně podél železnice). Územní plán nenavrhuje plochy smíšené obytné až k ochrannému pásmu železnice, ale pouze do vzdálenosti 100 m od stávající severní hranice řešeného území. Územní plán stanovuje podmínku zpracování územních studií pro plochy smíšené obytné jiné – bydlení a občanská vybavenost Z.SX1 a Z.SX2.

Celkový rozsah návrhových ploch vychází z limitující kapacity čistírny odpadních vod. Stávající ČOV v Nové Vsi má kapacitu 750 EO, v roce 2022 bylo na ČOV napojeno cca 612 obyvatel. Kapacita stávající ČOV by měla pokrýt navržený rozvoj území.

Důležitým aspektem pro zajištění kvality života obyvatelstva je také občanská vybavenost. Vzhledem k velikosti sídla je pozitivní, že zde funguje obchod s potravinami. V Rostoklatech je částečně zastoupena základní občanská vybavenost. Za základním školstvím dojíždí žáci do jiných sídel. V současné době se v Rostoklatech nachází výše zmíněný obchod s potravinami, dále obecní úřad, kostel sv. Martina, pošta, hasičská zbrojnice, fotbalové hřiště, dětské hřiště a dále několik specializovaných obchodů a služeb v Rostoklatech i v Nové Vsi (např. barvy a laky, sedlářství, autoservis, spojovací materiál, zámečnictví, autovrakoviště, truhlář).

Územní plán navrhuje dvě plochy občanského vybavení všeobecného, které mohou být využity pro výstavbu mateřské nebo základní školy. Dále územní plán navrhuje plochy smíšené obytné Z.SX1 a Z.SX2 v severní části Rostoklat, na kterých je možné realizovat zařízení a služby občanského vybavení, včetně staveb pro vzdělávání (např. mateřskou školu).

Důležitou funkcí obce je také výroba a skladování a funkce zemědělská. Územní plán tyto funkce považuje za stabilizované a navrhuje pouze jednu plochy výroby a skladování – výrobu lehkou Z.VL1, jedná se o rozšíření stávajícího skladového areálu místního zemědělce, v zastavěném území Rostoklat.

V rámci stanovených regulativů umožňuje územní plán úpravy veřejných prostranství v centrech obou sídel. Současný stav veřejných prostranství, jak v Rostoklatech, tak v Nové Vsi má potenciál ke zlepšení. Územní plán stanovuje podmínky prostorového uspořádání tak, aby centrum obce mohlo být vhodně upraveno. Územní plán doporučuje úpravy obou center (V Rostoklatech a v Nové Vsi) řešit v rámci celkové urbanistické koncepce vždy celé návsi, nikoliv pouze umístováním

dílčích objektů či výsadbou zeleně pouze na části veřejných prostranství. Případné úpravy obou návsi je doporučeno řešit koncepčně, prověřit územními studii celou návsi a na jejich podkladě realizovat dílčí úpravy.

Nová Ves

Nová ves je sídlem, kde převažují dvě hlavní funkce: funkce bydlení v rodinných domech a funkce výroby a skladování. Sídlu je charakterizováno rozsáhlým veřejným prostranstvím v centru Nové Vsi. Negativní vliv na obytné prostředí mají plochy výroby a skladování v sousedství ploch bydlení. Územní plán tuto kombinaci nepovažuje za vhodnou, proto je navržen pouze minimální územní rozvoj v Nové Vsi. Do budoucna je třeba zabezpečit v obci lepší obytné prostředí přestavbou nevzhledných skladovacích staveb a objektů. Územní plán navrhuje plochy přestavby P.SX5 a P.OU3 na jihu návsi. Současný stav veřejných prostranství v centru sídla má potenciál ke zlepšení. V rámci stanovených regulativů umožňuje územní plán úpravy veřejných prostranství v centru sídla.

Územní plán navrhuje v sídle Nová Ves pouze dílčí plochy ke změně funkčního využití, z nichž se většina nachází ve stávajícím zastavěném území. Pouze dvě plochy bydlení (každá pro jeden rodinný dům) jsou zde navrženy jako nově zastavitelné a nepatrně rozšiřují stávající zástavbu. Územní plán navrácí do zemědělské půdy dříve zastavitelnou plochu na jihu Nové Vsi o rozloze 0,7 ha.

Územní plán stanovuje takové podmínky rozvoje, které zajistí realizaci zástavby odpovídající současným požadavkům obyvatel 21. století, ale současně bude respektovat odkaz generací předcházejících, jejichž cílem bylo vytvořit kvalitní a koncepčně řešené sídlo.

Vzhledem k rozsahu nově navržených ploch nestanovuje územní plán pořadí prováděných změn v území (etapizaci).

9.1. Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch

Následující přehled uvádí zdůvodnění a podmínky využití zastavitelných ploch a ploch přestavby.

Označení plochy	Rozloha v ha	Katastrální území	Zdůvodnění vymezení plochy
Z.B11	1,19	Rostoklaty	<ul style="list-style-type: none"> - Plocha bydlení individuální je převzata z předcházejícího Územního plánu obce Rostoklaty a jeho Změn č. 1 a č. 2 a je postupně zastavována. - Plocha je určena pro výstavbu maximálně 9 rodinných domů, plocha je v současné době rozparcelována na 9 stavebních pozemků. - Plochu lze napojit na síť technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, el. energie). - Dopravní napojení plochy z místní komunikace.
Z.B12	0,17	Nová Ves	<ul style="list-style-type: none"> - Plocha bydlení individuální je vymezena naproti stávající ČOV. - Plocha je určena pro výstavbu maximálně 1 rodinného domu. - Plochu lze napojit na síť technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, el. energie). - Dopravní napojení plochy z místní komunikace.

Označení plochy	Rozloha v ha	Katastrální území	Zdůvodnění vymezení plochy
			- Za jižní hranicí plochy se nachází prvek ÚSES – lokální biokoridor podél vodoteče.
Z.BI3	0,11	Nová Ves	- Plocha bydlení individuální je vymezena v návaznosti na zastavěné území. - Plocha je určena pro výstavbu maximálně 1 rodinného domu. - Plochu lze napojit na sítě technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, el. energie). - Dopravní napojení plochy z místní komunikace. - Plocha se nachází v blízkosti silnice I. třídy; při výstavbě je doporučeno stavby realizovat způsobem, který maximálně eliminuje negativní vlivy související s provozem motorových vozidel na silnici I. třídy.
Z.SX1	1,63	Rostoklaty	- Plocha smíšená obytná jiná – bydlení a občanská vybavenost je navržena v severním sektoru sídla, nedaleko centra Rostoklat a v blízkosti železniční zastávky - Urbanistická koncepce stanovená v územním plánu vychází z předpokladu rozvoje směrem k železniční zastávce, která je významným benefitem sídla. - Majitelé plochy jednají s obcí o vybudování mateřské školy. - Na ploše lze realizovat výstavbu rodinných domů a stavby a zařízení občanské vybavenosti. - Plochu lze napojit na sítě technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, el. energie). - Dopravní napojení plochy z místní komunikace. - Většina řešeného území se nachází na půdách s nejvyšší třídou ochrany, zábor ZPF II. třídy je kompenzován významným snížením celkového rozsahu záborů ZPF oproti předcházejícímu územnímu plánu.
Z.SX2	1,37	Rostoklaty	- Plocha smíšená obytná jiná – bydlení a občanská vybavenost je navržena v severním sektoru sídla, nedaleko centra Rostoklat a v blízkosti železniční zastávky - Urbanistická koncepce stanovená v územním plánu vychází z předpokladu rozvoje směrem k železniční zastávce, která je významným benefitem sídla. - Na ploše lze realizovat výstavbu rodinných domů a stavby a zařízení občanské vybavenosti. - Plochu lze napojit na sítě technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, el. energie). - Dopravní napojení plochy z místní komunikace. - Většina řešeného území se nachází na půdách s nejvyšší třídou ochrany, zábor ZPF II. třídy je kompenzován významným snížením celkového rozsahu záborů ZPF oproti předcházejícímu územnímu plánu.
Z.SX3	0,36	Nová Ves	- Plocha smíšená obytná jiná – bydlení a občanská vybavenost se nachází v zastavěném území Nové Vsi. - Plocha je určena pro výstavbu maximálně 1 stavby hlavní. - Napojení plochy na sítě technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, el. energie) přes zastavěný pozemek majitelů plochy Z.SX3 (p.p.č. 33/1). - Napojení plochy na dopravní infrastrukturu přes zastavěný pozemek majitelů plochy Z.SX3 (p.p.č. 33/1). - Respektovat prvek ÚSES – lokální biokoridor podél vodoteče na jihu plochy.
Z.SX4	0,10	Nová Ves	- Plocha smíšená obytná jiná – bydlení a občanská vybavenost se nachází v zastavěném území Nové Vsi. - Plocha je určena pro výstavbu maximálně 1 stavby hlavní - Plochu lze napojit na sítě technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, el. energie). - Dopravní napojení plochy z místní komunikace.
P.SX5	0,44	Nová Ves	- Plocha smíšená obytná jiná – bydlení a občanská vybavenost se nachází v zastavěném území Nové Vsi. - Plocha je navržena za účelem přestavby skladovacích objektů, které se nachází na návsi a svým využitím a vzhledem se do přímo do centra sídla nehodí. - Plochu lze napojit na sítě technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, el.

Označení plochy	Rozloha v ha	Katastrální území	Zdůvodnění vymezení plochy
			energie). - Dopravní napojení plochy z místní komunikace.
Z.OU1	0,25	Rostoklaty	- Plocha občanského vybavení všeobecného je navržena za fotbalovým hřištěm v Rostoklatech. - Plocha se nachází v zastavěném území Rostoklat. - Obec zvažuje možnost výstavby mateřské školy na této ploše, plocha je navržena jako veřejně prospěšná stavba s možností uplatnění předkupního práva obce Rostoklaty, - Plochu lze napojit na sítě technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, el. energie). - Dopravní napojení plochy z místní komunikace.
Z.OU2	0,40	Rostoklaty	- Plocha občanského vybavení všeobecného je navržena v návaznosti na zastavěné území a silnici I. třídy. - Plochu lze napojit na sítě technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, el. energie). - Dopravní napojení plochy ze silnice I. třídy.
P.OU3	0,14	Nová Ves	- Plocha občanského vybavení všeobecného je navržena v centrální části Nové Vsi. - Plocha se nachází v zastavěném území a je plochou přestavby. - Obec zvažuje možnost výstavby mateřské školy na této ploše. - Plochu lze napojit na sítě technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, el. energie). - Dopravní napojení plochy z místní komunikace.
Z.VL1	0,48	Rostoklaty	- Plocha výroby a skladování – výroba lehká se nachází v zastavěném území Rostoklat. - Návrh rozšiřuje funkci výroby a skladování na pozemek obklopující stávající stavby výroby a skladů. - Plochu lze napojit na sítě technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, el. energie). - Dopravní napojení plochy z místní komunikace.
Z.DX.p1	0,32	Rostoklaty	-Plocha dopravy jiné – parkoviště je navržena u železnice v blízkosti vlakové zastávky, - plocha bude využívána jako parkoviště osobních automobilů pro cestující vlakem
K.WU1	0,12	Rostoklaty	- Plocha vodní a vodohospodářská všeobecná je navržena západně od Rostoklat u bezejmenného potoka. - Obec zde plánuje realizaci vodní plochy, případě skládky biologicky rozložitelných odpadů.
K.WU2	0,01	Rostoklaty	- Plocha je navržena v místě stávající vodní plochy
K.LU1	0,61	Rostoklaty	- Plocha lesní je navržena v místě stávající vzrostlé zeleně, - Plochou prochází venkovní vedení el. energie, včetně ochranných pásem

9.2. Limity využití území

Navržené řešení respektuje, za účelem zajištění udržitelného rozvoje území, následující limity využití území:

- ochranné pásmo silnice I. třídy č. 12 (50 m od osy vozovky),
- ochranná pásma silnic III. třídy (15 m od osy vozovky),
- ochranné pásmo železnice (60 m od krajní koleje),
- ochranné pásmo ropovodu (300 m),
- ochranné pásmo produktovodu (100 m),

- ochranné pásmo plynovodu (4 m),
- bezpečnostní pásmo plynovodu (200 m),
- ochranné pásmo vodovodních řadů (1,5 m),
- ochranné pásmo kanalizačních řadů (1,5 m),
- ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie VN 400 kV (35 m),
- ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie VN do 35 kV (10 m),
- ochranné pásmo podzemního vedení elektrické energie VN do 35 kV (1 m),
- ochranné pásmo trafostanic (7 m),
- ochranné pásmo komunikačního vedení (1 m),
- ochranné pásmo elektronického vedení,
- územní s archeologickými nálezy,
- nemovitě kulturní památky:
 - areál kostela sv. Martina a ohradní zdí a bránou (Rostoklaty),
 - dům na návsi čp. 14 (Rostoklaty),
 - brána statku čp. 6 (Rostoklaty),
 - brána s brankou čp. 6 (Nová Ves),
 - ochranné pásmo souboru nemovitých kulturních památek,
- Územní systém ekologické stability,
- skládky,
- investice do půdy za účelem zlepšení úrodnosti,
- I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu,
- dálkový migrační koridor,
- ochranné pásmo radiolokačního zařízení Ministerstva obrany (v celém řešeném území); v území lze povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořící dominanty v terénu, venkovního vedení VN a VVN atd., na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

9.3. Dopravní infrastruktura

Silnice

Územní plán navrhuje úpravu trasování silnice I. třídy č. 12 v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje. Územní plán navrhuje koridor dopravní infrastruktury – rozšíření a přeložku silnice I. třídy č. 12 (CPZ.D022).

I nadále bude základní přístupovou komunikací obou sídel silnice I. třídy č. 12 (spojující Prahu a Kolín) a dále silnice silnice III/24513 (z Břežan II do Rostoklat, kde se napojuje na silnici I. třídy č. 12), silnice III/1136 (z Tuklat do Limuz) a silnice III. třídy z Nové Vsi do Českého Brodu.

Obec Rostoklaty má velmi dobré výchozí předpoklady pro budoucí rozvoj plynoucí dopravního napojení na významné dopravní tahy. Má také velmi dobré geografické umístění k hlavnímu městu Praze a je v těsné blízkosti Českého Brodu.

Místní komunikace

Územní plán nové místní komunikace nenavrhuje. Návrhové plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací pro motorová vozidla.

Plochy pro dopravu v klidu

U veškeré nové výstavby bude na stavebním pozemku rodinného domu vymezen prostor pro parkování dvou osobních automobilů (garáž, kryté stání, zpevněná plocha, travnatá plocha apod.)

Územní plán nenavrhuje plochy hromadného parkování, ale umožňuje výstavbu parkovišť na plochách s různým funkčním využitím, kde je uvedeno přípustné využití: „dopravní infrastruktura.“

Železnice

Železniční zastávka Rostoklaty je lokalizována cca 250 m severně od od hranice zastavěného území obce Rostoklaty. Ve špičkách pracovních dní jezdí vlaky každých cca 15 min. Do centra Prahy trvá cesta vlakem cca 35 min. Železniční zastávka představuje významný potenciál pro budoucí rozvoj sídla a územní plán na to reaguje lokalizací ploch pro výstavby směrem k železniční zastávce.

Veřejná doprava

Územní plán nenavrhuje v rámci veřejné dopravy žádné změny.

Kromě výše zmíněné železniční zastávky jsou v řešeném území dvě autobusové zastávky (Rostoklaty, Nová Ves), do kterých zajíždí v rámci integrované dopravy Středočeského kraje linka 426 spojující Tuklaty, Rostoklaty a Český Brod, Poříčany a Pečky. Zastávku Rostoklaty projíždí ve všední dny celkem 7 spojů na Tuklaty a 7 spojů na Pečky.

Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán žádné nové komunikace pro pěší a cyklisty nenavrhuje.

Řešeným územím prochází cyklostezky s označením: 8211 SOS, 8209. Cyklostezky vedou převážně po komunikacích pro motorová vozidla.

V řešeném území se značené turistické stezky nenacházejí.

Územní plán umožňuje výstavbu nových chodníků v celém zastavěném území a na zastavitelných plochách s různým funkčním využitím, kde je uvedeno přípustné využití: „dopravní infrastruktura.“

9.4. Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

V řešeném území je vybudován vodovod, který obsluhuje celé Rostoklaty a Novou Ves. Vodovod je propojen s vodovodní soustavou Českého Brodu. Návrhové plochy budou napojeny na stávající vodovodní řady.

V navazující dokumentaci bude v návrhových plochách řešeno zajištění podmínek zásobování vodou k hasebním účelům.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Kanalizace v řešeném území obsluhuje celé zastavěné území obce Rostoklaty a Nové Vsi. Kanalizace je svedena do čistírny odpadních vod, která se nachází ve východní části Nové Vsi. Kapacita čistírny odpadních vod je 750 EO. V současné době žije v obou sídlech 585. Počet obyvatel žijících v obou sídlech je dle informací obecního úřadu ve skutečnosti o něco větší (612 obyvatel). Návrhové plochy vymezené v územním plánu by měla pokrýt stávající kapacita ČOV.

Veškeré nové stavby budou primárně napojeny na kanalizaci svedenou do ČOV. Pokud nebude možné nové stavby napojit na čistírnu odpadních vod umožňuje územní plán řešit odkanalizování staveb pomocí jiných způsobů v souladu s platnými vodoprávními předpisy.

Srážkové vody budou plošně jímány či zasakovány v místě jejich vzniku prostřednictvím struh, odvodňovacích příkopů, popř. vsakovacích jímek, budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry a stupeň jejich znečištění.

Odpadové hospodářství

Územní plán nenavrhuje žádné změny ve stávajícím odpadovém hospodářství. Odpad bude i nadále vyvážen mimo řešené území.

Elektrická energie

Územní plán vymezuje koridor technické infrastruktury – dvojitě vedení CNZ.ZVN 400 kV (CNZ.ZVN) v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Politikou územního rozvoje ČR. Koridor je vymezen v trase a ochranném pásmu stávajícího vedení zvláště vysokého napětí 400 kV.

Vymezení koridoru umožňuje realizaci dvojitého vedení CNZ.ZVN 400 kV, místo stávajícího jednoho vedení CNZ.ZVN 400 kV.

Napojení návrhových ploch na elektrickou energii bude realizováno napojením na stávající síť el. energie v rámci územních a stavebních řízení. V případě potřeby lze zřídit nové transformační stanice v rámci ploch s různým funkčním využitím, kde je v regulativech přípustná „technická infrastruktura.“

Elektrická energie je do obce dopravována prostřednictvím venkovních vedení VN do 35 kV, které rozvádí elektrickou energii do 6 transformačních stanic (4 v Rostoklatech, 2 v Nové Vsi).

Napříč katastrálním územím obce vede mimo zastavěné území obce ve směru sever-jih elektrické vedení velmi vysokého napětí 400 kV.

Plyn

Obec Rostoklaty ani obec Nová Ves nejsou plynofikovány. Územní plán plynofikaci nenavrhuje.

Centrální částí řešeného území, mimo zastavěná území, prochází plynovod (VVT - velmi vysoký tlak), který má stanoveno bezpečností a ochranné pásmo.

Spoje

V řešeném území jsou provozovány tyto telekomunikační systémy: Telefonica O₂ (klasický drátový systém s přenosem po kabelech), bezdrátové telefony operátorů Telefonica O₂, T-mobile, Vodafone. Územní plán tento systém nechává beze změny.

Řešeným územím prochází elektronické komunikační vedení.

Ropovody, produktovody

Územní plán navrhuje koridor technické infrastruktury – přípoř a zkapacitnění ropovodu (CNZ.R01) v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

V řešeném území se nachází ropovod Družba a produktovody Čepro.

9.5. Občanské vybavení

Úroveň občanské vybavenosti v Rostoklatech odpovídá velikosti obce (585 obyvatel) a lze ji označit za mírně nadstandardní vzhledem k přítomnosti obchodu s potravinami. V souvislosti s rozvojovými záměry obce je třeba řešit základní školství, které v obci chybí a v dnešní době je v obci dostatek dětí, které by naplnili mateřskou školu a malotřídní základní školu I. stupně. Územní plán

navrhuje plochy občanského vybavení – občanské vybavenosti Z.OU1, Z.OU2 a plochu smíšenou obytnou Z.SX1 pro možnost realizace školky/školy.

Územní plán umožňuje rozšíření počtu zařízení občanské vybavenosti v rámci ploch občanského vybavení, v rámci ploch smíšených obytných a v rámci ploch výroby a skladování.

Vyšší občanská vybavenost je dostupná v nedalekém Českém Brodě, Úvalech či v Praze.

V současné době se v Rostoklatech nachází obchod s potravinami, obecní úřad, kostel sv. Martina, pošta, hasičská zbrojnice, fotbalové hřiště, dětské hřiště a dále několik specializovaných obchodů a služeb v Rostoklatech i v Nové Vsi (např. barvy a laky, sedlářství, autoservis, spojovací materiál, zámečnictví, autovrakoviště, truhlář, prodej brambor).

9.6. Koncepce uspořádání krajiny

Územní systém ekologické stability

Hlavním cílem územního systému ekologické stability je trvalé zajištění biodiverzity a biologické rozmanitosti.

Podstatou vymezení územního systému ekologické stability je vytvoření systému přírodě blízkých ploch v minimálním územním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a biologické rozmanitosti území.

Koncepce ÚSES byla v rámci Územního plánu vytvářena tak, aby vznikl ucelený soubor ekologických podkladů o prostorových nárocích bioty v krajině, který by byl využitelný v územním plánování při harmonizaci různých požadavků na využití území.

Skladebné součásti ÚSES (biocentra, biokoridory, příp. interakční prvky) jsou vymezovány na základě rozmanitosti potenciálních ekosystémů v krajině a jejich prostorových vztahů, aktuálního stavu ekosystémů, prostorových parametrů a společenských limitů a záměrů.

Trasování prvků ÚSES přebírá tento územní plán z předchozího územního plánu.

Prostorové vymezení prvků ÚSES je zakresleno v grafické části územního plánu.

V rámci lokálního ÚSES jsou v územním plánu navrženy následující lokální biocentra a lokální biokoridory:

- lokální biocentrum (LBC) 31,
- LBC 32,
- LBC 33,
- LBC 34,
- LBC 35,
- LBC 36,
- lokální biokoridor (LBK) 9/13-13-18,

- LBK 11/13-13-18,
- LBK 12/13-13-18,
- LBK 37,
- LBK 38,
- LBK 39,
- LBK 40,
- LBK 41,
- LBK 42,
- LBK 43.

Prvky územního systému ekologické stability jsou zakresleny v grafické části dokumentace.

Významné krajinné prvky (VKP)

Mimo významných krajinných prvků ze zákona se na území obce nenacházejí žádné registrované VKP.

Památné stromy

Na území obce se nenachází památné stromy.

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Celé řešené území patří do povodí Labe. Hlavním odvodňovacím tokem je řeka Labe (číslo hydrologického pořadí 1-14-02-021). Nejvýznamnějším tokem v řešeném území je Týnický potok (číslo hydrologického pořadí 1-04-07-036) odvodňující většinu řešeného území. Obcí Nová Ves prochází Štolmířský potok. Žádný z potoků nemá stanovené záplavové území.

V řešeném území se nachází několik menších vodních nádrží, z nichž nejvýznamnější je vodní nádrž v centru Rostoklat, která velmi vhodně dominuje návsi.

Územní plán navrhuje jednu plochu vodní a vodohospodářskou K.WU1 západně od Rostoklat u bezejmenného potoka a další plochu K.WU2 v místě stávající vodní plochy.

Pro vodní režim krajiny mají význam také lesní porosty, které nejsou v řešeném území zastoupeny.

Ochrana před povodněmi

Územní plán nenavrhuje žádná protipovodňová opatření. V řešeném území není evidováno žádné záplavové území a území lze charakterizovat jako rovinu bez zjevného rizika bleskových povodní.

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

Za účelem maximálně efektivního využití zastavěného území navrhuje Územní plán Rostoklaty především scelení urbanistického půdorysu sídla. V řešeném území se nachází dvě sídla: Rostoklaty a Nová Ves. Tento územní plán vymezuje méně ploch pro zástavbu, než územní plán předchozí. Územní plán navrácí do zemědělské půdy dříve zastavitelné plochy pro výstavbu rodinných domů a výrobně komerční plochy o celkové rozloze 6,56 ha na západě Rostoklat a dříve zastavitelnou plochu na jihu Nové Vsi o rozloze 0,7 ha. Obě plochy byly od roku 2002 do vydání tohoto územního plánu určeny k zástavbě a nebyly využity. Tento územní plán navrhuje následující nové plochy mimo zastavěné území:

- Z.SX1 o rozloze 1,63 ha,
- Z.SX2 o rozloze 1,37 ha,
- Z.BI2 o rozloze 0,17 ha,
- Z.BI3 o rozloze 0,11 ha,
- Z.OU2 o rozloze 0,40 ha,
- K.WU1 o rozloze 0,12 ha,
- K.WU2 o rozloze 0,01 ha,
- K.LU1 o rozloze 0,61 ha.

Všechny ostatní návrhové plochy se nacházejí v zastavěném území nebo je již navrhoval předcházející územní plán včetně jeho změn.

Z výše uvedeného vyplývá, že tento územní plán navrácí do zemědělské půdy plochy o celkové rozloze 7,26 ha a nově navrhuje zastavitelné plochy o celkové rozloze 6,74 ha (bez koridoru dopravní infrastruktury - rozšíření a přeložky silnice I. třídy č. 12). Územní plán redukuje rozvojové záměry oproti předchozímu územnímu plánu o 0,52 ha a navrhuje účelnější využití zastavěného území a zastavitelných ploch. Zábor zemědělských půd je oproti předchozímu územnímu plánu také redukován. Územní plán zabezpečuje podmínky pro trvale udržitelný rozvoj obce také s ohledem na kapacitu ČOV. Územní rozvoj obce je směřován do severního sektoru Rostoklat, v návaznosti na centrum obce a železniční zastávku, v souladu se stanovenou urbanistickou koncepcí.

Sídlo Rostoklaty má dobré předpoklady pro rozvoj bydlení a podnikání. To je dáno především blízkostí hlavního města Prahy. V hlavním městě se nabízí pracovní uplatnění pro velké množství občanů. Rostoklaty nabízejí venkovské bydlení v individuálních domech se zahradami s výbornou dostupností Prahy.

Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch je určena dosavadním demografickým vývojem obce. Odhad budoucího rozvoje obce Rostoklaty čerpá z dat Českého statistického úřadu a vychází z

počtu obyvatel od roku 1869 – 2018 a počtu nových domů postavených a zkolaudovaných od roku 1998 – 2018.

Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel

Sčítání v roce	Počet obyvatel
1869	493
1880	608
1890	570
1900	593
1910	654
1921	613
1930	653
1950	476
1961	496
1970	498
1980	441
1991	425
2001	402
2011	446
2021	585

Z výše uvedené tabulky je patrné, že počet obyvatel od prvního sčítání obyvatelstva v roce 1869 postupně roste z 493 obyvatel do roku 1910, do posledního sčítání před I. světovou válkou na 654 obyvatel. Obec v této době dosahuje svého populačního vrcholu. Poté dochází k úbytku obyvatelstva do roku 1921. Mezi světovými válkami se počet obyvatel blíží populačnímu vrcholu, v obci žije 653 obyvatel. Po II. světové válce dochází ke skokovému úbytku na 476 obyvatel. Od roku 1970 do roku 2001 v obci postupně obyvatel ubývá. Tento trend se otáčí na začátku tohoto století a obyvatel začíná opět přibývat. V posledních letech můžeme pozorovat velmi vysoký nárůst počtu obyvatel.

Počet nových domů a bytů

Rok	Počet nových bytů
2001	2
2002	5
2003	2
2004	1
2005	1
2006	2
2007	4
2008	4
2009	4
2010	3
2011	7
2012	4
2013	3
2014	6
2015	1
2016	3
2017	20
2018	5
2019	2
2020	10
2021	4
Celkem za 20 let	93
Průměr za rok	4,4

Vývoj počtu obyvatelstva v posledních dvaceti letech zhruba odpovídá vývoji nové výstavby rodinných domů. Do budoucna se dá očekávat, že se sníží počet obyvatel na jeden byt a prostorové nároky na bydlení se budou i nadále zvyšovat. Tabulka výše uvádí nově postavené byty a rodinné domy za posledních 20 let.

Z výše uvedeného vyplývá, že Rostoklaty těží především z výhodné geografické polohy vůči ekonomicky silnému hlavnímu městu. Do budoucna lze očekávat, že se situace nějak výrazně nezmění. Především kvůli nedostatku dostupného bydlení v hlavním městě se občané budou i nadále přesouvat dále za hranice Prahy. Územní plán navrhuje odpovědný rozvoj s ohledem na limity stávající čistírny odpadních vod.

V letech 2001 - 2021 se v Rostoklatech a v Nové Vsi postavilo 93 nových bytových jednotek (z toho 19 v bytů a 74 domů). Územní plán navrhuje v Rostoklatech a v Nové Vsi možnosti výstavby cca 64 rodinných domů na návrhových plochách.

Z výše uvedeného vyplývá, že návrhové plochy vymezené územním plánem odpovídají potřebě rozvoje obce na cca 14 let.

11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Řešené území se nachází ve Středních Čechách v okrese Kolín. Řešené území je vymezeno administrativním územím obce Rostoklaty, které se skládá ze dvou katastrálních území: Rostoklaty a Nová Ves. Celková rozloha správního území obce činí 7,03 km². Území obce sousedí na východě s městem Český Brod, které je obcí s rozšířenou působností. 5 km vzdušnou čarou směrem na západ se nachází město Úvaly. Hranice hlavního města Prahy se nachází hned za městem Úvaly. Řešeným územím prochází silnice I. třídy č. 12 a železnice č. 011. 6,5 km severně se nachází dálnice D11.

Návrh koordinace využívání území vychází z širších územních vztahů, které jsou dané zejména geografickými podmínkami obce v blízkosti hlavního města Prahy a Českého Brodu. Obě města jsou dobře dostupná po silnici I. třídy č. 12 a také prostřednictvím železnice přes železniční zastávku Rostoklaty.

Řešené území je rovinaté a nachází v nadmořské výšce cca 250 m n.m. V obci žije v současné době 585 obyvatel (k 31.12.2021). Současný počet obyvatel v obci se začíná blížit populační vrcholu v roce 1910, kdy zde bylo evidováno 654 obyvatel.

Hlavní funkcí obce je bydlení, další významnou funkcí je výroba a skladování. Řešené území se nachází na kvalitních půdách a je intenzivně zemědělsky využíváno.

Obec Rostoklaty je atraktivní především kvůli své výhodné geografické poloze v zázemí hlavního města Prahy a Českého Brodu. Územně technické skutečnosti vytváří příznivé podmínky pro další rozvoj Rostoklat, zejména bydlení.

Koordinace využívání území s ohledem na širších územní vztahy uvedené v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje respektuje a Politice územního rozvoje ČR:

- CNZ.R01 – Koridor technické infrastruktury – přípoř a zkapacitnění ropovodu,
- CNZ.ZVN - Koridor technické infrastruktury – dvojité vedení CNZ.ZVN 400 kV,
- CPZ.D022 – Koridor dopravní infrastruktury – Rozšíření a přeložka silnice I. třídy č. 12.

12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Zadání územního plánu Rostoklaty obsahuje požadavky, které územní plán naplnil beze zbytku. Nejdůležitější požadavky Zadání jsou v následujícím textu zmíněny dle členění Zadání na jednotlivé kapitoly. Jejich naplnění je patrné z textů tohoto územního plánu, který celý z těchto požadavků vychází:

A/ Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.

Územní plán stanoví koncepci územního rozvoje obce s cílem zajistit udržitelný rozvoj. Je stanoveno plošné uspořádání území v souladu se stavebním zákonem a jeho členění na zastavěné území, zastavitelné plochy a nezastavitelné plochy. Územní plán respektuje stávající historický urbanistický charakter obce a navrhuje převážně dostavbu proluk, zastavěného území a nové zastavitelné plochy vymezuje v logické návaznosti na zastavěné území. Územní plán chrání územně technické i přírodní hodnoty území a zajišťuje předpoklady dobré dostupnosti veřejné infrastruktury. Územní plán Rostoklaty výslovně nevylučuje umístování staveb, zařízení a jiných opatření, která jsou uvedena v odstavci číslo 5 § 18 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění. V rámci řešeného území se budou tato ustanovení týkat především staveb pro zemědělství, lesnictví, vodního hospodářství a dále opatření pro ochranu přírody a krajiny. Územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

B/ Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.

Územní plán nevymezuje žádné plochy a koridory územních rezerv.

C/ Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vymezují na území obce Rostoklaty veřejně prospěšnou stavbu CNZ.R01 – Koridor technické infrastruktury - Ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění v koridoru). Územní plán vymezuje v předmětný koridor v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje dále vymezují na území obce Rostoklaty veřejně prospěšnou stavbu CPZ.D022 – Koridor dopravní infrastruktury – Rozšíření a přeložka silnice I. třídy č.

12. Územní plán vymezuje předmětný koridor v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Politika územního rozvoje ČR vymezuje na území obce Rostoklaty veřejně prospěšnou stavbu CNZ.ZVN - Koridor technické infrastruktury – dvojité vedení ZVN 400 kV. Územní plán vymezuje předmětný koridor v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

D/ Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Územní plán vymezuje plochy Z.SX1 a Z.SX2, jejichž využitelnost je podmíněna zpracováním územní studie. Územní studie budou řešit vhodné prostorové uspořádání jednotlivých ploch, především umístění dopravní infrastruktury, parcelaci na stavební pozemky, umístění a charakter hlavních staveb.

E/ Případný požadavek na zpracování variant řešení.

Územní plán je invariantní, v souladu s požadavky Zadání.

F/ Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Územní plán je zpracován v souladu s tímto bodem.

13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Územní plán Rostoklaty nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

14.1. Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu

Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF,

údaje o druhu pozemku dotčené půdy

Celkem jsou na správním území obce Rostoklaty navrženy rozvojové plochy o celkové rozloze 87,51 ha. Z tohoto rozsahu celkem 76,21 ha ploch nespadá do záboru ZPF.

Z celkové plochy rozvojových záměrů na území obce Rostoklaty se předpokládá odnětí 11,3 ha zemědělské půdy (z toho zhruba polovina předpokládaných záborů připadá na přeložku silnice I. třídy č. 12 - CPZ.D022). Požadavky týkající se trvalého odnětí ZPF jsou obsaženy v závěrečné tabulce této kapitoly.

Z celkového rozsahu záboru ZPF připadá 10,63 ha na ornou půdu, 0,53 ha na zahrady, 0,11 ha na trvalé travní porosty a 0,03 ha na sady.

Z hlediska tříd ochrany se předpokládá odnětí 2,56 ha v I. třídě ochrany, 5,8 ha ve II. třídě ochrany a 2,94 ha ve IV. třídě ochrany .

Údaje o skutečných investicích vložených do půdy

Rozsah ploch na kterých byly provedeny investice do půdy za účelem zlepšení úrodnosti je patrný z „Výkresu předpokládaných záborů půdního fondu.“ Návrhové plochy a jejich vliv na investice do půdy jsou vyhodnoceny v tabulce níže.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

V obci se nachází několik areálů, staveb a objektů zemědělské prvovýroby. Např. na severu Rostoklat bylo dříve zemědělské družstvo, jehož budovy v současné době využívá autoservis. Většina původních zemědělských staveb zde již neplní svůj původní účel a transformovala se na plochy skladování či občanskou vybavenost. V obci hospodaří několik menších soukromých zemědělců.

Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu

Územní plán obce Rostoklaty byl řešen s cílem minimalizovat zábory zemědělského půdního fondu na nezbytné minimum. Oproti předchozímu územnímu plánu je nyní navržen menší plošný rozsah nových návrhových ploch. Na území obce převažují nejkvalitnější zemědělské půdy I. a II. třídy

ochrany. Územní plán navrhuje zábor těchto kvalitních půd z důvodu nutnosti zajistit územně technické podmínky pro udržitelný rozvoj řešeného území do budoucna. Z historického demografického vývoje je patrné, že obec v druhé polovině 20. století ztrácela počet obyvatel. Tento nepříznivý trend se otočil a mezi roky 2000 - 2010 v obci začínají opět přibývat obyvatelé. Obec Rostoklaty má v současné době 621 obyvatel (k 1.1.2023), což není dostatečné množství na to, aby zde mohly fungovat veškeré služby základní občanské vybavenosti. Koncepce územního plánu vychází z předpokladu, že do budoucna je třeba mírně navýšovat počet obyvatel, který umožní bezproblémové fungování služeb základní občanské vybavenosti přímo v řešeném území (zejména vzdělávání), čímž se omezí nutnost dojížděky a zvýší se komfort bydlení obyvatel v řešeném území. Územní plán navrhuje plochy občanského vybavení (Z.OU1, Z.OU3) a plochu smíšenou obytnou (Z.SX1) pro možnou realizaci mateřské a základní školy.

Územní plán soustředí budoucí plochy pro výstavbu především do proluk ve stávající zástavbě nebo na plochy, které na stávající zástavbu obce bezprostředně navazují. Větší rozvojové plochy (Z.SX1 a Z.SX2) jsou lokalizovány v blízkosti centra Rostoklat a železniční zastávky Rostoklaty. Díky tomuto řešení nedochází k vytváření samostatných obytných souborů na plochách, které by narušovaly celistvost zemědělských půd uprostřed souvislých zemědělských honů a vytvářely tak těžko obdělávatelné enklávy, mezi stávajícím zastavěným územím a nově navrhovanými plochami budoucí výstavby. Další výhodou urbanistického řešení územního plánu je skutečnost, že prostřednictvím nové výstavby skompaktňuje současný urbanistický půdorys obce do jednoho komplexně uceleného útvaru.

Tento **územní plán vymezuje méně ploch pro zástavbu, než územní plán předchozí**. Územní plán navrácí do zemědělské půdy dříve zastavitelné plochy pro výstavbu rodinných domů a výrobně komerční plochy o celkové rozloze 6,56 ha na západě Rostoklat a dříve zastavitelnou plochu na jihu Nové Vsi o rozloze 0,7 ha. Obě plochy byly od roku 2002 do vydání tohoto územního plánu určeny k zástavbě a nebyly využity. Tento územní plán oproti předchozímu územnímu plánu doplňuje pouze nové dílčí lokality. Konkrétně jsou nově tímto územním plánem navrženy následující plochy mimo zastavěné území:

- Z.SX1 o rozloze 1,63 ha,
- Z.SX2 o rozloze 1,37 ha,
- Z.BI2 o rozloze 0,17 ha,
- Z.BI3 o rozloze 0,11 ha,
- Z.OU2 o rozloze 0,40 ha,
- K.WU1 o rozloze 0,12 ha,
- K.WU2 o rozloze 0,01 ha,

- K.LU1 o rozloze 0,64 ha.

Všechny ostatní návrhové plochy se nacházejí v zastavěném území nebo je již navrhoval předcházející územní plán včetně jeho změn.

Z výše uvedeného vyplývá, že tento územní plán navrácí do zemědělské půdy plochy o celkové rozloze 7,26 ha a nově navrhuje zastavitelné plochy o celkové rozloze 6,74 ha (bez koridoru dopravní infrastruktury – rozšíření a přeložky silnice I. třídy č. 12 – CPZ.D022 a ploch změn krajiny). Územní plán redukuje rozsah rozvojových záměrů oproti předchozímu územnímu plánu (o 0,52 ha). Územní plán navrhuje účelnější využití zastavěného území a zastavitelných ploch. Územní rozvoj obce je směřován do severního sektoru Rostoklat, v návaznosti na centrum obce a železniční zastávku, v souladu se stanovenou urbanistickou koncepcí.

Územní rozvoj obce je nezbytným předpokladem jejího udržitelného rozvoje, nový zábor ZPF je minimalizován na nejnужnější plochy.

Návrh jednotlivých ploch je zdůvodněn výše v kapitole 9.1.

Údaje o zařazení pozemků zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ)

V obci se vyskytují BPEJ s následujícími kódy a třídami ochrany: 2.01.00/I, 2.02.00/I, 2.04.01/IV, 2.05.01/II, 2.06.00/II, 2.09.00/I, 2.10.00/I, 2.13.00/III, 2.20.01/IV, 2.26.01/III, 2.26.04/IV, 2.30.01/III, 2.30.11/IV, 2.30.14/V, 2.31.01/IV, 2.62.00/II.

Prvá číslice pětimístného kódu značí příslušnost ke klimatickému regionu v rámci České republiky (od 0 do 9, t.j. od nejteplejšího a nejsuššího po nejchladnější a nejvlhčí klimatický region). Obec Rostoklaty leží v klimatickém regionu č. 2. Klimatický region č. 2 je charakterizován jako teplý, mírně suchý, s průměrnou roční teplotou 8 - 9°C a ročním úhrnem srážek 500 - 600 mm.

Návrhové plochy se nacházejí na celkem 12 hlavních půdních jednotkách (HPJ), které charakterizují 2. a 3. číslice v pětimístném kódu: **HPJ 01, 02, 04, 05, 06, 09, 10, 20, 26, 30, 31, 62.**

PŘEHLED PLOCH NAVRŽENÝCH K ODNĚTÍ ZPF

Označení plochy	Způsob využití plochy	Celkový rozsah plochy v ha	Z toho zábor ZPF v ha	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur v ha						Zábor ZPF podle tříd ochrany v ha					Investice do půdy v ha
				orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	sady	TTP	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z.BI1	Bydlení individuální	1,19	1,19	1,19							1,19				
Z.BI2	Bydlení individuální	0,17	0,17	0,17							0,17				0,15
Z.BI3	Bydlení individuální	0,11	0,11						0,11		0,11				
Z.SX1	Smíšené obytné jiné – bydlení a občanská vybavenost	1,63	1,57	1,57							1,57				0,66
Z.SX2	Smíšené obytné jiné – bydlení a občanská vybavenost	1,37	1,37	1,37							1,37				
Z.SX3	Smíšené obytné jiné – bydlení a občanská vybavenost	0,36	0												
Z.SX4	Smíšené obytné jiné – bydlení a občanská vybavenost	0,1	0,1				0,1				0,1				
P.SX5	Smíšené obytné jiné – bydlení a občanská vybavenost	0,44	0												
Z.OU1	Občanské vybavení všeobecné	0,25	0												
Z.OU2	Občanské vybavení všeobecné	0,4	0,4	0,4							0,06		0,34		
P.OU3	Občanské vybavení všeobecné	0,14	0												

Označení plochy	Způsob využití plochy	Celkový rozsah plochy v ha	Z toho zábor ZPF v ha	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur v ha						Zábor ZPF podle tříd ochrany v ha					Investice do půdy v ha
				orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	sady	TTP	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z.VL1	Výroba lehká	0,48	0,43				0,43						0,43		
K.WU1	Vodní a vodohospodářské všeobecné	0,12	0												
K.WU2	Vodní a vodohospodářské všeobecné	0,01	0												
K.LU1	Lesní všeobecné	0,61	0												
CPZ.D022	Koridor dopravní infrastruktury – rozšíření a přeložka silnice I. třídy č. 12	80	5,86	5,83				0,03		2,56	1,13		2,17		
CNZ.ZVN	Koridor technické infrastruktury – dvojité vedení ZVN 400 kV	-	-												
CNZ.R01	Koridoru technické infrastruktury – přípož a zkapacitnění ropovodu	-	-												
CELKEM		87,51	11,3	10,63	0	0	0,53	0,03	0,11	2,56	5,8	0	2,94	0	0,81

14.2. Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa

Územní plán zábor pozemků určených k plnění funkce lesa nenavrhuje.

15. Definice použitých pojmů

doplňkové stavby ke stavbě hlavní

doprovodné stavby k hlavní stavbě (např. pergoly, skleníky, zimní zahrady, altány, bazény apod.) dle §21 vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění

veřejná prostranství

všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru dle § 34 zákona 128/2000 Sb. v platném znění

veřejná zeleň

veškerá zeleň a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru dle § 34 zákona 128/2000 Sb., v platném znění

nezbytná dopravní infrastruktura

dopravní infrastruktura sloužící převážně pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a zajišťující její provozování

dopravní infrastruktura

veškerá dopravní infrastruktura

nezbytná technická infrastruktura

technická infrastruktura sloužící převážně pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a zajišťující její provozování

technická infrastruktura

veškerá technická infrastruktura

manipulační plochy

zpevněné plochy sloužící jako dočasné odstavné a skladovací plochy

drobné podnikání a služby

stavby a zařízení pro drobnou řemeslnou výrobu a služby, které svým provozem nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy,

zastavěná plocha

zastavěná plocha je definována § 2 odst. 7 zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění,

zpevněná plocha

zpevněnou plochou jsou myšleny veškeré povrchy, které nepropouští dešťovou vodu do podloží (např. chodníky, dlažby, terasy).