



# Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Ptýrov

za období 11/2021 – 10/2025

Zpráva o uplatňování územního plánu Ptýrov zpracovaná na základě ustanovení §106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon).

**Pořizovatel a předkladatel:** Městský úřad Mnichovo Hradiště  
Odbor výstavby a územního plánování  
Masarykovo nám. 1  
295 21 Mnichovo Hradiště

**Určený zastupitel:** Bc. Milena Koštejnová – starostka

**Schvalující orgán:** Zastupitelstvo obce Ptýrov  
Obec Ptýrov  
Ptýrov č.p. 19  
295 01 Mnichovo Hradiště

**listopad 2025**

## Obsah

Úvod .....	3
A) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace .....	3
B) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů .....	4
C) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací .....	5
D) Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzací .....	9
E) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace.....	9
F) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace.....	10
G) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.....	12
Závěr .....	12
Seznam použitých zkratk.....	13

## Úvod

Obec Ptýrov leží ve Středočeském kraji, v okrese Mladá Boleslav a je zařazena do správního obvodu obce s rozšířenou působností (dále jen „ORP“) Mnichovo Hradiště.

Obec je tvořena místními částmi Branka, Čihátka, Maníkovice, Ptýrov a Ptýrovec. K 01.01.2024 zde, dle údajů ČSÚ, žilo 334 obyvatel

Sousedními obcemi jsou obce Bílá Hlína, Klášter Hradiště nad Jizerou, Mnichovo Hradiště, zařazené do správního obvodu ORP Mnichovo Hradiště (Středočeský kraj) a Nová Ves u Bakova, Bakov nad Jizerou zařazené do správního obvodu ORP Mladá Boleslav Středočeský kraj).

Územní plán Ptýrov (dále jen „ÚPPt“) byl pořízen postupem dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (starý stavební zákon). Pořizovatelem ÚPPt byl Městský úřad Mnichovo Hradiště, zpracovatelem pak Ing. arch. Jan Kosík – PROZIS, Mladá Boleslav, ČKA 01488.

ÚPPt byl vydán Zastupitelstvem obce Ptýrov dne 27.11.2013 a účinnosti nabyl dne 12.12.2013, změna č. 1 účinná od 6.10.2017 a změna č. 2 účinná od 7.7.2023.

Zpracování zprávy o uplatňování Územního plánu Ptýrov (dále jen „Zpráva“) vyplývá z ustanovení § 107 ods. 1 a 2 stavebního zákona.

Pořizovatel, ve spolupráci s obcí Ptýrov, vzal při zpracování návrhu Zprávy v úvahu nové skutečnosti v území zjištěné při terénním průzkumu, aktuální data z katastru nemovitostí a data poskytnutá příslušným stavebním úřadem. Prověřen byl rovněž soulad s Politikou územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR ČR“), se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR SK“), jako nadřazenou územně plánovací dokumentací, a s aktualizovanými územně analytickými podklady ORP Mnichovo Hradiště (dále jen „ÚAP ORP MH“).

Zpráva o uplatňování územního plánu Ptýrov za období 11/2021 – 10/2025 bude projednávána s dotčenými orgány a ostatními subjekty. Po projednání bude v souladu s ustanovením § 107 a § 90 stavebního zákona, bude návrh zprávy o uplatňování upraven a na základě výsledků projednávání a bude předložena zastupitelstvu obce k projednání.

### A) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace.

Správní území obce Ptýrov je tvořeno jedním katastrálními územími Ptýrov (736651) o celkové rozloze 491 ha, z toho je:

- Zemědělský půdní fond: 77,60 % celkové výměry, tj. 381,02 ha
- Lesní pozemky: 4,20 % celkové výměry, tj. 4,20 ha
- Zastavěné plochy: 1,0 % celkové výměry, tj. 4,91 ha

Lokalita	Zastavitelné plochy - způsob využití	Výměra (ha) KN	Využito dle KN (ha)	Využito dle KN (%)
Z01	BV	0,64	0,14	21,9
Z02	BV	0,15		
Z03	BV	0,52		
Z04	BV	0,36		
Z05	BV	0,56		
Z06	BV, DS	0,36		
Z07	BV, DS	0,21		
Z08	BV	0,27		
Z10	BV	0,39		

Z11	BV	0,17		
Z12	OM	0,88		
Z13	BV	0,96	0,10	10,4
Z14	OS	0,76		
Z15	BV, DS	0,50		
Z16	BV	0,25		
<b>Celkem</b>		<b>6,97 ha</b>	<b>0,24 ha</b>	<b>3,5 %</b>

Rozvojové lokality (zastavitelné plochy) jsou vymezeny tak, že funkčně, plošně a urbanisticky navazují na stávající zastavěné území. Všechny vymezené zastavitelné plochy ještě nebyly plnohodnotně využity. Jakýkoliv další rozvoj zastavitelných ploch by byl v tuto chvíli neprokazatelný. Dle § 108 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymežit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Dle nastavených kapacit územního plánu a jeho využití není potřeba dalšího vyhodnocení. Celková kapacita pro rozvoj bydlení vystačuje.

Územní plán vymezuje zastavěné území, stanovuje základní koncepci rozvoje území, základní koncepci ochrany a rozvoje hodnot řešeného území, urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, systémů zeleně a prvků ÚSES.

Z hlediska koncepce rozvoje území obce, ÚP Ptýrov dělí řešené území na plochy stabilizované a rozvojové území (zastavitelné plochy).

V rámci návrhu zastavitelných ploch vyznačil ÚPPt především plochy se způsobem využití BV – bydlení v rodinných domech – venkovské.

ÚPPt v rámci koncepce uspořádání krajiny vyznačil plochy a koridory územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) lokální, regionální i nadregionální úrovně. Systém tvoří skladebné prvky – biocentra, biokoridory a na lokální úrovni též interakční prvky.

- Lokální biocentrum – LC 83 – Skalní sruby u Jizery
- Lokální biocentrum – LC 85 – V ostrově
- Lokální biocentrum LC 86 – Za strouhou
- Lokální biokoridor LK 68 – Hačnice
- Lokální biokoridor LK 69 – Veselka I.

Vyhodnocení územních rezerv

Lokalita	Územní rezerva - způsob využití	Výměra (ha) KN
R1	W - zrušeno Změnou č. 1	0,24
R2	RN	1,50

Územní rezerva R2 je navržena jako rezervní plocha rekreace na plochách přírodního charakteru. Vzhledem k návaznosti na cyklostezky a hipostezky a blízkosti jezdeckého areálu je účelné rezervu zachovat.

## **B) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů**

ÚAP ORP MH byly zpracovány v prosinci 2008. Povinné úplné aktualizace byly zpracovány k prosinci 2010, k prosinci 2012, k prosinci 2014, k prosinci 2016, k prosinci 2020 a k prosinci 2024. Rozbor udržitelného rozvoje území ÚAP pro ORP Mnichovo Hradiště zhodnotil pozitivní a negativní skutečnosti ovlivňující rozvoj obce. Z ÚAP pro ORP Mnichovo Hradiště z aktualizace 2024 vyplývají tyto problémy k řešení:

### Požadavky na ÚP:

V ÚP včetně jeho změn respektovat u standardizovaných jevů jednotný standard grafického vyjádření a způsobu jeho označení. Z datového modelu zakreslit všechny jevy vyskytující se na území obce a případně je doplnit o aktuální údaje získané průzkumem území. Ve změnách ÚP upravit značení rozvojových ploch tak, aby odpovídaly standardu a z datového modelu doplnit chybějící jevy včetně aktuálních údajů získaných průzkumem území.

### Problémy v území:

- Půdy I. a II. třídy ochrany BPEJ v kontaktu se ZÚ
- ÚSES v kontaktu se ZÚ

## **C) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací**

### **Soulad s politikou územního rozvoje**

Usnesením vlády č. 929 ze dne 20. července 2009 byl schválen dokument PÚR ČR, který byl doplněn o aktualizace č.1 až 7 a Změnami č.8 a č.9. Tímto dokumentem jsou stanoveny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a vymezeny rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti a koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury.

Politika územního rozvoje vymezuje následující specifické oblasti, ve kterých se projevují aktuální problémy celostátního významu:

**SOB9** Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Politika územního rozvoje vymezuje následující specifické oblasti, ve kterých se projevují aktuální hodnoty celostátního významu:

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

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

### **Soulad s územním rozvojovým plánem:**

V době zpracování návrhu této Zprávy o uplatňování byl vydán územní rozvojový plán. Územní rozvojový plán vymezuje zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy.

Pro obec Ptýrov nebyla vymezena žádná plocha z výše uvedených záměrů. Z koordinačního výkresu vyplývá, že se v území nachází nadregionální biokoridor NRBK42-43 Břehyně – Pecopala (42) – Příhraszké skály (43), NRBK43-19-7 Příhraszké skály (43) – NRBK (19-7), zranitelná oblast povrchových a podzemních vod, elektrické vedení 400 kV, záplavové území Q100, přírodní památka < 50 ha, ochranné pásmo letiště. Celé území se pak nalézá v ploše vodního hospodářství.

Dle § 319 odst. (5) stavebního zákona pro tento první územní rozvojový plán neplatí § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona a je tedy je nezávazný pro obsah navazující územně plánovací dokumentace a rozhodování v území a další změny v území.

### **Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací**

Nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou Středočeským krajem jsou ZÚR SK, které byly schváleny Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19.12.2011 (usnes. č. 4-20/2011/ZK), vydány dne 07.02.2012 a účinnosti nabyly dne 22.02.2012, ve znění aktualizace č. 1, č. 2, č. 3, č. 6, č. 7, č. 8, č. 9, č. 10, č. 11, č. 12, č. 14, č. 15 a č. 16 (dále jen „ZÚR“).

Rozvojová osa OS3 Praha – Liberec – hranice ČR / Německo, Polsko (– Görlitz / Zgorzelec)  
Rozvojová osa dále zahrnuje též obce, které jsou součástí OBk2:

ve správním obvodu ORP Mnichovo Hradiště: Klášter Hradiště nad Jizerou (Klášter Hradiště nad Jizerou),  
Mnichovo Hradiště (Mnichovo Hradiště, Veselá u Mnichova Hradiště), Ptýrov (Ptýrov).

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) v obcích s nedostatečnou ochranou před záplavami vymezovat plochy pro realizaci odpovídajících opatření povodňové ochrany sídel a pro regulaci odtokových poměrů na území obcí podél vodních toků:

Vodní tok: Jizera - Ptýrov (též součást OBk2)

Rozvojová oblast OBk2 Mladá Boleslav – Mnichovo Hradiště

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- d) v obcích s nedostatečnou ochranou před záplavami vymezovat plochy pro realizaci odpovídajících opatření povodňové ochrany sídel

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

ZÚR vymezují níže uvedené koridory pro ÚSES nadregionální a regionální úrovně v proměnlivé šíři.

- NKOD 32 Nadregionální biokoridor – Příhrazské skály - K10 (vodní, nivní, teplomilný, mezofilní hájový)
- NKOD 33 Nadregionální biokoridor – Břehyně Pecopala – Příhrazské skály (borový)
- NKOD 1238 Regionální biocentrum – Haškov

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

a) chránit vymezené plochy a koridory pro ÚSES před změnami ve využití území, jejichž důsledkem je:

- snížení stupně ekologické stability těchto ploch;
- znemožnění budoucího založení vymezené skladebné části ÚSES nebo narušení kontinuity ÚSES v požadovaných prostorových parametrech;
- zánik skladebné části ÚSES

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) v plochách a koridorech ÚSES vymezovat konkrétní biocentra, včetně vložených lokálních biocenter, a biokoridory; při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES v rámci ÚP dotčených obcí zajistit prostorové parametry biocenter a biokoridorů tak, aby byla zachována funkčnost systému;

b) vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES koordinovat s vymezením ÚSES na navazujícím území sousedních obcí i krajů;

c) zohledňovat reprezentativnost biocenter a biokoridorů ÚSES dle stanovených cílových ekosystémů;

d) biocentra a biokoridory ÚSES přednostně vymezovat mimo zastavěná a zastavitelná území sídel je-li to vzhledem k charakteru příslušné skladebné části a jejímu cílovému ekosystému možné

e) při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů preferovat řešení, která budou

minimalizovat střety s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury; provádět vzájemnou koordinaci ÚSES a ploch či koridorů liniové dopravní a technické infrastruktury;

f) vymezení a stanovování podmínek pro využití ploch a koridorů v ÚP s překryvnou funkcí ÚSES koordinovat s podmínkami funkčnosti skladebných částí ÚSES; při vyloučení negativních vlivů na funkčnost biocenter a biokoridorů není využití území pro liniové stavby dopravní a technické infrastruktury důvodem pro nefunkčnost skladebné části ÚSES;

g) v zastavěných území pro biokoridory a biocentra vyhledat maximum vhodných ploch pro zařazení do ÚSES a zajistit tak jeho kontinuitu a dle možností i prostorové parametry; v zastavěných území lze využít ploch sídelní zeleně;

h) při zpřesňování ÚSES v nezastavěném území zohledňovat přírodní i antropogenní hrany a linie v krajině.

#### Přírodní hodnoty kraje

Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:

i) skladebné části ÚSES;

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

a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;

b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami zejména: – ochranu vodního režimu, vydatnosti a jakosti zdrojů povrchových a podzemních vod a přírodních léčivých zdrojů;

– minimalizaci zásahů do lesních porostů, zejména na území chráněných krajinných oblastí, přírodních parků a ve vodohospodářsky významných územích,

– minimalizaci záborů nejkvalitnější zemědělské půdy v závislosti na konkrétních územních podmínkách území,

– ochranu a rozvoj druhové a biotopové rozmanitosti přírodně hodnotných ekosystémů.

c) při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu;

d) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s ochranou krajinného rázu. Při umisťování ostatních staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu tento vliv hodnotit studií krajinného rázu a negativní dopady eliminovat;

e) vedení nových dopravních staveb ve volné krajině navrhovat přednostně mimo zvláště chráněná území, lokality soustavy NATURA 2000, mokřadní ekosystémy a v případě střetu posoudit vliv navrhovaných staveb a přijmout náležitá kompenzační a eliminační opatření;

f) ve zvláště chráněných a krajinářsky hodnotných územích podporovat rozvoj šetrných forem turismu, zamezit plošné výstavbě rekreačních objektů mimo zastavěná území a navrhnout rekreační využití vesnických sídel. Podporovat ekologicky únosné využití vodních toků k rekreační a sportovní plavbě a zabezpečit související zázemí (veřejná tábořiště, parkoviště apod.) s ohledem na ochranu přírody, podporovat rozvoj eko- a agroturistiky;

g) podporovat rozvoj léčebných lázní, respektovat požadavky na zajištění ochrany přírodních léčivých zdrojů a dbát na kvalitu obytného a přírodního prostředí;

h) vytvářet podmínky pro šetrné využívání ložisek nerostů s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje;

i) při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;

j) při řešení změn využití území a upřesňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na území přírodních hodnot.

k) řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability;

l) chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).

Na území kraje se vymezují krajinné typy („krajiny“). Krajínám se stanovují cílové kvality, případně specifické podmínky pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit krajín.

Obec Ptýřov je zařazena do typu krajiny N02 – krajina výrazně polyfunkční.

ZÚR stanovují tyto společné zásady:

a) chránit přírodní a kulturní hodnoty v krajině, chránit pozitivní charakteristiky krajinného rázu, zajistit a rozvíjet nezbytnou míru ekologické stability kulturní krajiny, územně ochránit podmínky, potenciály a komparativní výhody pro žádoucí využití či funkce území, které jsou uvedeny v typologických a individuálních charakteristikách jednotlivých krajín;

b) chránit a posilovat retenční schopnost krajiny, podporovat akumulaci vody v krajině pro zlepšování hydrologických poměrů v dotčených částech povodí při řešení dopadů sucha a zmírňování následků změny klimatu;

c) v jednotlivých krajinných typech respektovat sídelní strukturu a její přirozený vývoj a dále stavby, areály a funkce, pro které ZÚR vymezují plochy a koridory, přitom minimalizovat jejich případné negativní dopady na stanované cílové kvality;

d) zastavitelná území přednostně vymezovat v souladu se současným urbanistickým charakterem sídel a sídelní struktury území;

e) zastavitelné plochy doplňovat prvky krajinné zeleně tak, aby byl vytvořen plynulý přechod do krajiny;

f) výškovou hladinu zástavby v okrajích sídel přizpůsobovat plynulému přechodu siluety sídla do krajiny;

g) nezasahovat negativně do historických struktur sídel a historického uspořádání částí kraje;

h) nenarušovat negativně pohledové scenérie přírodních dominant, krajinných horizontů a horských hřbetů a jejich vizuální vztahy;

i) nenarušovat negativně pohledové scenérie sídel, jejich hodnotné stavební dominanty a jejich vizuální vztahy s okolními sídly a krajinou;

j) zachovávat, obnovovat a citlivě doplňovat dochovanou síť místních cest zajišťující propustnost krajín pro pěší a nemotorovou dopravu.

k) vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků lesní a nelesní krajinné zeleně jakožto prvků prostorového členění krajiny (i se souběžnou funkcí prvků ÚSES nebo izolační zeleně).

l) nevymezovat rozvojové plochy pro stavby a neumísťovat stavby, které by svými plošnými, vertikálními nebo prostorovými parametry mohly negativně narušit hodnoty krajiny – měřítko krajiny, její cílové kvality, přírodní nebo kulturně historické dominanty nebo panoramata sídel.

m) zlepšovat odtokové poměry v krajině, akumulaci vody pro použití v období sucha, podporovat rozvoj a obnovu závlahových zařízení.

ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování:

a) V územních plánech obcí zohlednit územní podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit krajín.

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

a) pestrá skladba v krajinné mozaiky, s převahou druhů pozemků snižujících ekologickou stabilitu krajiny;

b) omezené zastoupení přírodních a kulturních hodnot krajiny;

c) významné zastoupení zemědělské půdy převážně nižší kvality.

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

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

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

- NK 32 – Příhrazské skály - K10
- NK 33 – Břehyně Pecopala – Příhrazské skály
- RC1238 – Haškov

#### Ochrana před povodněmi a stavby pro regulaci odtokových poměrů

Ve vzájemné koordinaci vytvářet územní podmínky včetně vymezení ploch pro zajištění ochrany před povodněmi a pro umístování staveb pro regulaci odtokových poměrů na území obcí podél vodních toků:

Ptýrov - Jizera

#### **D) Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzací**

Při pořizování územního plánu Ptýrov nebylo požadováno vypracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, nepodléhá posouzení vlivu na životní prostředí tzv. SEA) a byl vyloučen vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast (tzv. EVL). Z hlediska jednotlivých pilířů ÚAP je Ptýrov obec s dobrým životním prostředím, se špatným stavem občanského i technického vybavení, tato skutečnost je zmírněna nízkým podílem nezaměstnanosti a vyšším podílem ekonomicky aktivního obyvatelstva. Obec nabízí možnost ubytování, koupání, sportovní a dětská hřiště. Územím procházejí významné turistické stezky. Obec má dobrou dostupnost zdravotní péče, HZS, PČR a větších sídelních i průmyslových center s vyšší občanskou vybaveností. Absence významnějšího zdroje hluku z dopravy přispívá ke klidnému bydlení. Negativně působí v tomto kontaktu prvků ÚSES a půd I. a II. třídy ochrany BPEJ se ZÚ a ochranná pásma letiště, což může značně zkomplikovat další rozvoj obce včetně změn ÚP.

#### **E) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace**

Vzhledem k požadavku obce a občanů obce na změnu územního plánu je přikročeno k pořízení Změny č. 3 územního plánu skrze nástroj Zprávy o uplatňování.

#### **Zadání Změny č. 3 územního plánu Ptýrov**

Zadání změny územně plánovací dokumentace bylo zpracováno na základě této Zprávy o uplatňování dle § 107 stavebního zákona a podle § 9 odst. (2) a přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“).

### a) vymezení řešeného území

Obec Ptýrov (571938) v okrese Mladá Boleslav; katastrální území Ptýrov (736651)

### b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Požadavkem je úprava obsahu a struktury územního plánu v souladu s jednotným standardem podle § 59 stavebního zákona a § 10, § 12 vyhlášky a její příloh č. 10, 12, 13, 14 a 15, dále prověření podnětů občanů a obce.

- Bude aktualizováno zastavěné území.
- Prověří se vymezení ploch určených k trvalému bydlení na pozemcích parc. č. 424/2, 458/14, 543/11, st.137, 176/2, 711 a st.74 vše k.ú. Ptýrov
- Převod územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace
- Prověření textové části a případně její úprava včetně regulativů ploch s ohledem na změny vyvolané požadavky Zákona č. 283/2021 Sb. Stavební zákon.

*Zpracování variant řešení změny územního plánu se nepožaduje.*

### c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Kromě prověření podnětů občanů, kteří mají vlastnická práva k pozemkům, dojde v navrhované změně územního plánu také k převodu do jednotného standardu územně plánovacích dokumentací. Územní plán v některých částech textového znění projde úpravou v souladu s platnou legislativou stavebního řádu.

### d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.

Jedná se o změnu, která uvede územně plánovací dokumentaci do souladu s novým stavebním zákonem a jeho prováděcí vyhláškou. Nepředpokládá se potřeba zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území. Nejsou navrhovány záměry, které by měly vliv na udržitelný rozvoj území.

Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému zadání změny územního plánu

Bude doplněno

Stanovisko krajského úřadu, orgánu posuzování vlivů na životní prostředí k navrhovanému zadání změny územního plánu

Bude doplněno

## F) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Obec Ptýrov obdržela tyto podněty na změnu ÚPD.

1)

Navrhovatel	RNDr. Antonín Paluska, na základě pověření k jednání Vojtěcha Palusky a Barbory Paluskové
Vlastnická práva	Žadatelé jsou vlastníky pozemku
Č. pozemku, k.ú.	p.č.424/2, Prýrov
BPEJ, třída ochrany	III.
Současné využití pozemku	Zeleň soukromá a vyhrazená - ZS
Navrhované využití	Bydlení v rodinných domech

2)

Navrhovatel	Vladimír Holub, na základě plné moci od Jiří Holub
Vlastnická práva	Žadatel je vlastník pozemku
Č. pozemku, k.ú.	p.č.458/14, Prýrov
BPEJ, třída ochrany	III.
Současné využití pozemku	Plochy zemědělské - NZ
Navrhované využití	Bydlení v rodinných domech – pouze část pozemku

3)

Navrhovatel	Helena Pánková
Vlastnická práva	Žadatel je vlastník pozemku
Č. pozemku, k.ú.	p.č.543/11, p.č.st.137, Prýrov
BPEJ, třída ochrany	IV.
Současné využití pozemku	Rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci – RI
Navrhované využití	Bydlení v rodinných domech

4)

Navrhovatel	Mgr. Eva Hajzlerová
Vlastnická práva	Žadatel je vlastník pozemku
Č. pozemku, k.ú.	p.č.176/2, Prýrov
BPEJ, třída ochrany	I.(12 661 m <sup>2</sup> ), II.(4 959 m <sup>2</sup> )
Současné využití pozemku	Plochy zemědělské – NZ
Navrhované využití	Bydlení v rodinných domech – Pouze část pozemku

5)

Navrhovatel	Jan Bednář
Vlastnická práva	Žadatel je vlastník pozemku
Č. pozemku, k.ú.	p.č.711a parc.č.st 74, Prýrov
BPEJ, třída ochrany	III.(424 m <sup>2</sup> ), IV.(77 m <sup>2</sup> )
Současné využití pozemku	Rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci – RI
Navrhované využití	Bydlení v rodinných domech

Při vyhodnocení podnětů na změnu ÚP je třeba mimo jiné vzít v úvahu třídy ochrany ZPF.

#### **I. třída ochrany**

Bonitně nejcenější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.

#### **II. třída ochrany**

Zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné ze ZPF a to s ohledem na územní plánování, jen podmíněně využitelné pro stavební účely.

#### **III. třída ochrany**

V jednotlivých klimatických regionech se jedná převážně o půdy vyznačující se průměrnou produkční schopností, které je možné využít v územním plánování pro výstavbu a jiné nezemědělské způsoby využití.

#### **IV. třída ochrany**

Zahrnuje v rámci jednotlivých klimatických regionů převážně půdy s podprůměrnou produkční schopností, jen s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu a i jiné nezemědělské účely.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu stanovuje vyhláška MŽP 48/2011 Sb. ze dne 22. února 2011, ve znění vyhlášky č. 150/2013 Sb.. Definuje se 5 tříd ochrany na základě zatřídění do BPEJ.

Obec Ptýrov, na pokyn určeného zastupitele, chce podnětům o vymezení zastavitelných ploch vyhovět.

#### **G) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje**

Žádný podnět se neuplatňuje

#### **Závěr**

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Ptýrov za období 11/2021 – 10/2025 bude ve smyslu ustanovení § 106, § 107 a § 88 - § 90 stavebního zákona před jeho předložením k projednání Zastupitelstvu obce Ptýrov, zaslán dotčeným orgánům, orgánu ochrany přírody, krajskému úřadu a sousedním obcím.

Krajský úřad jako příslušný úřad uplatní do 30 dnů od obdržení návrhu zprávy o uplatňování územního své stanovisko.

Do 30 dnů od doručení návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Ptýrov za období 11/2021 - 10/2025 mohou dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit u pořizovatele své vyjádření.

Ve lhůtě do 20dnů od obdržení návrhu zprávy o uplatňování územního plánu doručí příslušný orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko podle § 45 zákona o ochraně přírody a krajiny. Návrh zprávy o uplatňování je doručován i veřejnou vyhláškou.

K připomínkám, vyjádřením a podnětům uplatněných po uvedených lhůtách se nepřihlíží.

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Ptýrov bude po dobu 45 dnů vyvěšen na úřední desce Obecního úřadu Ptýrov. Návrh zprávy bude zveřejněn i způsobem umožňující dálkový přístup na webových stránkách obce <http://www.obec-ptyrov.cz/> a na stránkách Národního geoportálu územního plánování na adrese: <https://uzemniplanovani.gov.cz/dokumenty-uzemniho-planovani/e4cb600f-7af8-44a0-a007-97c9bd07b11f>

Zpráva, doplněná a upravená na základě výsledku projednání jejího návrhu, budu předložena Zastupitelstvu obce Ptýrov v souladu s ustanovením § 27 ods. 1 písm. e) stavebního zákona.

MĚSTSKÝ ÚŘAD MNICHOVO HRADIŠTĚ

Odbor výstavby a územního plánování (8)

295 21 MNICHOVO HRADIŠTĚ



vypracovala: Marcela Bukvičková, DiS.  
oprávněná úřední osoba

ve spolupráci s Bc. Milenou Koštejnovou, starostkou obce Ptýrov (určený zastupitel)

### Seznam použitých zkratk

ha hektar  
k.ú. katastrální území  
ORP obec s rozšířenou působností  
p.p.č. pozemek parcelní číslo  
PUPFL pozemek určený k plnění funkce lesa  
PÚR ČR Politika územního rozvoje České republiky  
RD rodinný dům  
stavební zákon zákon č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění  
ÚAP ORP MH územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Mnichovo Hradiště  
ÚPPt Územní plán Ptýrov  
ÚSES územní systém ekologické stability  
Zpráva zpráva o uplatňování Územního plánu  
ZÚR SK Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

otisk razítka

Bc. Milena Koštejnová  
starostka

