

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

<i>Správní orgán vydávající územní plán:</i>	Zastupitelstvo obce Zaječov
<i>Číslo veřejné vyhlášky:</i>	
<i>Datum nabytí účinnosti územního plánu:</i>	
<i>Pořizovatel:</i>	Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí
<i>Oprávněná úřední osoba pořizovatele:</i>	Ing. Jitka Valečková, samostatný odborný referent
<i>Podpis a otisk úředního razítka:</i>	

<b>AKCE</b>	<b>Změna č. 1 územního plánu Zaječova</b>
<b>ETAPA</b>	vydání změny územního plánu
<b>ČÁST</b>	A. VÝROK + B. ODŮVODNĚNÍ
<b>POŘIZOVATEL</b>	Městský úřad Hořovice odbor výstavby a životního prostředí
<b>PROJEKTANT</b>	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý Architekti Černí   urbanistický ateliér Záhorského 885, 152 00 Praha 5
<b>ZPRACOVALI</b>	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý Ing. arch. Hana Černá
<b>DATUM</b>	říjen 2016

## **A. ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAJEČOVA**

### **I. Textová část | strana 4**

### **II. Grafická část**

- **A1** | Výkres základního členění území – výřez v měřítku 1 : 5 000 uvedený v příloze č. 1
- **A2** | Hlavní výkres – výřez v měřítku 1 : 5 000 uvedený v příloze č. 2

## **B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAJEČOVA**

### **Textová část | strana 6**

1. Postup při pořízení změny územního plánu | [strana 6](#)
2. Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem | [strana 7](#)
3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území | [strana 8](#)
4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů | [strana 11](#)
5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů | [strana 11](#)
6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí | [strana 11](#)
7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona | [strana 11](#)
8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly | [strana 12](#)
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty | [strana 12](#)
10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | [strana 15](#)
11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů | [strana 15](#)
12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51

odst. 2 stavebního zákona, s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona, s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona, s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona | [strana 15](#)

13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení | [strana 17](#)
14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | [strana 18](#)
15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění | [strana 18](#)
16. Vyhodnocení připomínek | [strana 18](#)
17. Srovnávací text s vyznačením změn | [strana 18](#)

## **Grafická část**

---

- **B1** | Koordinační výkres – výřez v měřítku 1 : 5 000 uvedený v příloze č. 3

## A. ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAJEČOVA

Touto změnou se územní plán Zaječova (Kadlec K.K. Nusle, s. r. o., prosinec 2012) mění takto:

### I. TEXTOVÁ ČÁST

1. V kapitole A1 se na konec textu přidává věta: „Změnou č. 1 územního plánu se k datu 6. 4. 2016 provedla aktualizace vymezení zastavěného území.“
2. V kapitole 2.3.1 se do výčtu ploch s rozdílným způsobem využití přidává další řádek „Plochy specifické: Specifické multifunkční plochy (SM)“.
3. V kapitole 3.2 se u sídla Dolní Kvaň druhá odrážka mění do tohoto znění: „plocha přestavby areálu Vojenských lesů na nové multifunkční využití SM 1“.
4. V kapitole 3.3. se v subkapitole 3.3.5 odstraňuje řádek s odkazem na plochu SO 3, již změna ÚP ruší.
5. V kapitole 3.3 se přidává subkapitola 3.3.10 tohoto znění:

#### **„3.3.10. Plochy specifické**

Specifické multifunkční plochy (SM)

Zahrnuje plochu přestavby: SM 1.“

6. Na konec kapitoly 5.1 se vkládá tento text: „V plochách zemědělských se vymezuje plocha ZP 1 určená pro intenzivnější využití v souvislosti s plochou SM 1.“
7. Na konec kapitoly 6.12.18 se vkládá tento text:

„Podmínky pro podmíněně přípustné využití plochy ZP 1:

Na ploše je možné umístit zemědělské stavby (například stáje, jízdnárna), zařízení a jiná opatření pro zemědělství (zejména ve vazbě na sousední multifunkční plochu SM 1), a to za podmínky, že příslušná stavba živočišné výroby a provoz s ní spojený nebude z hlediska hygienických předpisů negativně zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany (bydlení, občanská vybavenost, sport, rekreace). Podmínka platí také při každé změně dokončené stavby a změně v užívání stavby.

Podmínky prostorového uspořádání plochy ZP 1:

Zastavěná plocha smí činit max. 10 % celkové výměry plochy.“

8. Na konec kapitoly 6.2 Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch se vkládá bod č. 6.2.23 s tímto zněním:

#### **„6.2.23 Specifické multifunkční plochy (SM)**

Přípustné využití:

- pozemky rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci
- pozemky staveb pro hromadnou rekreaci
- pozemky administrativních budov
- pozemky staveb pro stravování (restaurace) a staveb ubytovacích zařízení (hotel, penzion apod.)

- pozemky sportovních staveb (budov i otevřených sportovišť)
- stavby pro zemědělství (chov hospodářských zvířat, jízďárna)
- pozemky související dopravní infrastruktury (např. účelové vnitroareálové komunikace, komunikace pojezdové i pěší, odstavná a parkovací stání)
- pozemky související technické infrastruktury (např. trafostanice, čistírny odpadních vod)
- pozemky prostranství, zeleně, vodních ploch

#### Nepřípustné využití

- vše, co by narušilo charakter plochy zaměřené zejm. na rekreaci, volnočasové aktivity apod.

#### Podmínky prostorového uspořádání

Max. plocha zastavění parcely: 40 %

Min. plocha zeleně: 30 %

Max. výška zástavby: 3 NP + podkroví (+ event. vyšší části, jako jsou architektonické prvky staveb – nároží, vyhlídky do max. výšky 14 m)“

9. V kapitole 10 se z výčtu ploch vyjímá pátá plocha, tj. plocha SO 3.

## II. GRAFICKÁ ČÁST

- **A1** | Výkres základního členění území – výřez v měřítku 1 : 5 000 uvedený v příloze č. 1
- **A2** | Hlavní výkres – výřez v měřítku 1 : 5 000 uvedený v příloze č. 2

## **B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAJEČOVA**

### **I. TEXTOVÁ ČÁST**

#### **1. Postup při pořízení změny č. 1 územního plánu (odůvodnění pořizovatele)**

Záměr pořídit změnu územního plánu Zaječov schválilo zastupitelstvo obce dne 26. 6. 2015 usnesením č. 5/2015. Městský úřad Hořovice převzal funkci pořizovatele dne 7. 7. 2015.

Na základě Územně analytických podkladů a Doplnujících průzkumů a rozborů bylo vypracováno zadání Změny č. 1 ÚP.

Oznámení o projednávání zadání (včetně návrhu zadání) ze dne 5. 11. 2015 bylo vyvěšeno na úřední desky ORP Hořovice a OÚ Zaječov a dokumentace byla jednotlivě zaslána všem sousedním obcím, dotčeným orgánům a krajskému úřadu. Zadání bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 29. 2. 2016 usnesením č. 2/2016 a zasláno zhotoviteli dne 3. 3. 2016.

Na podkladě schváleného zadání byl zpracován návrh Změny č. 1 ÚP Zaječov.

Pořizovatel dne 19. 5. 2016 oznámil v souladu s § 50 stavebního zákona společné jednání o návrhu Změny č. 1 ÚP Zaječov. Společné jednání proběhlo dne 8. 6. 2016. Po stanovenou dobu bylo umožněno nahlížení do návrhu ÚP. Během zákonné lhůty k zasílání stanovisek a připomínek nebyly vzneseny žádné požadavky, námítky ani připomínky, a proto nedošlo k úpravám návrhu.

V souladu s § 51 stavebního zákona byl návrh Změny č. 1 ÚP Zaječov spolu se zprávou o projednání předložen dne 1. 8. 2016 krajskému úřadu k posouzení. Krajský úřad Středočeského kraje jako nadřízený orgán na úseku územního plánování vydal souhlasné stanovisko dne 8. 8. 2016 pod SZ\_110607/2016/KUSK REG/JP.

Dne 15. 8. 2016 pořizovatel v souladu s § 52 stavebního zákona veřejnou vyhláškou oznámil zahájení řízení o Změně č. 1 ÚP Zaječov a zároveň oznámil konání veřejného projednání dne 19. 9. 2016. Návrh byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 15. 8. 2016.

Pořizovatel ve vyhodnocení výsledků veřejného projednání zkonstatoval, že v průběhu zákonné lhůty nebyly uplatněny námítky ani připomínky, a proto nebyl zpracován návrh rozhodnutí o námítkách ani návrh vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu řízení v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona a dotčené orgány nebyly vyzvány k uplatnění stanovisek.

Územní plán zpracovaný zhotovitelem vč. odůvodnění doplněného pořizovatelem byl předložen zastupitelstvu obce.

Údaje o vydání územního plánu doplnil pořizovatel do schvalovací doložky.

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

---

### **Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1 (2015)**

V územním plánu Zaječova (2012) je už reflektována Politika územního rozvoje ČR z roku 2008. Zaječova se z pohledu aktualizace PÚR ČR týkají především ty republikové priority, které jsou v aktualizaci nově formulované.

V prioritě 14a se ve venkovských územích a oblastech má dbát na rozvoj primárního sektoru. V tomto směru nepředstavuje změna územního plánu žádnou změnu vůči využití orné půdy a stavu primárního sektoru, tak jak je zakotven v územním plánu.

Priorita 16a zaměřená na koordinaci prostorových, odvětvových a časových hledisek v rozvoji území měst a regionů je uplatňována především prostřednictvím krajské dokumentace a z ní vyplývajících úkolů koordinovaného vymezení např. koridorů infrastruktury aj.

Doplňk k prioritě 17 požaduje lokalizovat zastavitelné plochy pro vytváření pracovních příležitostí, což je jeden z hlavních úkolů a požadavků, které tato změna územního plánu plní, neboť prostřednictvím přestavby nevyužívaného areálu jej navrácí k plné funkčnosti, jež bude i přínosem v podobě nových pracovních příležitostí.

Pro prioritu 20a, týkající se propustnosti krajiny, se ve změně ÚP nic nemění. Všechny koridory, které mají na propustnost vliv, jsou vymezeny na základě nadřazené dokumentace a byly obsaženy už v ÚP a touto změnou nejsou dotčeny.

Priorita 23, resp. její rozšíření, které směřuje ke koordinaci ve vymezení dopravních koridorů a ploch pro novou obytnou zástavbu, se ve změně ÚP Zaječova neuplatňuje.

Priorita 24a se ve změně ÚP neuplatňuje, cílí totiž na dopady velkých průmyslových nebo zemědělských areálů na překračování imisních limitů.

*Změna územního plánu je v souladu s politikou územního rozvoje.*

### **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje**

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje jsou promítnuty už do územního plánu. Řešené území není součástí žádné rozvojové oblasti ani osy ani specifické oblasti.

*Změna územního plánu je v souladu se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.*

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

#### **§ 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.

Změna ÚP naplňuje tento cíl – vytváří předpoklady pro výstavbu, tj. určuje nové využití pro plochu přestavby, přičemž významně přispívá k vyváženosti podmínek všech tří pilířů udržitelného rozvoje území obce: vylepšuje životní prostředí kvalitním využitím předchozí víceméně brownfieldové plochy, tím zlepšuje i hospodářské podmínky (rozvoj podnikatelských aktivit, generování nových pracovních míst apod.) a přispívá nabídkou zajímavých aktivit v rámci občanské vybavenosti k lepší soudržnosti společenství obyvatel.

(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 společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Území obce je trvale předmětem zájmu územního plánování: urbanistické/územní studie, územní plán, změna ÚP, ÚAP, ZÚR atd. dbajících na soulad veřejných a soukromých zájmů v území.

(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.

Tento požadavek je promítnut do celé procedury pořízení a zpracování územního plánu i jeho změny.

(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.

Změna ÚP řeší jen dílčí záměry, jež zachovávají hodnoty území, a nepředstavuje významný zásah do krajiny.

(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 nevyklučuje.

Změna územního plánu řeší jen malou plochu nezastavěného území (využití ZP), pro niž dopracovává podmínky využití právě ve smyslu tohoto ustanovení – možnost umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství.



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

Nezastavitelný pozemek (podle § 2 odst. e stavebního zákona) se definuje pro území obce, která nemá vydaný územní plán, není tedy předmětem tohoto územního plánu.

## § 19 stavebního zákona

### Úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména

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

Zjišťování a posuzování stavu území a jeho hodnot je předmětem územněanalytických podkladů, které jsou využity jako podklad pro zpracování územněplánovací dokumentace.

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

Koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce je předmětem územního plánu. Tato koncepce je změnou územního plánu nedotčena.

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,

Potřeba změn v území, navrhovaných územním plánem, byla posouzena a vyjádřením souhlasu s nimi je zahájen pořízení změny ÚP. Žádná ze změn v území nemá takový charakter, aby významně ovlivnila veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu nebo veřejnou infrastrukturu.

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

Není v možnostech územního plánu stanovovat v celé škále tyto požadavky (např. detailní architektonické, či estetické). Podrobnější možnosti mají další nástroje územního plánování (zejm. regulační plán). Způsob využití a prostorového uspořádání je samozřejmým obsahem změny ÚP.

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

Stávající charakter a hodnoty území jsou zohledněny ve formulovaných podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání, ale také v samotném vymezení zastavitelných ploch (lokalizace, rozsah).

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

Etapizace se nenavrhuje.

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

Podmínky tohoto typu nejsou předmětem řešení změny ÚP.

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

Hospodářský potenciál obce je limitovaný. Předmětem řešení změny ÚP je konverze areálu pro nové využití se zajištěním i nových pracovních míst, ale lze pochybovat, že by mohlo jít o výrazný příspěvek v situaci náhlé hospodářské změny, takový dosah řešená plocha nemá.

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

Obnova a rozvoj sídelní struktury nejsou tématem změny územního plánu.

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

Změna územního plánu řeší plochy v režimu komerčního vybavení, které pokud budou mít také dopad na prostředky z veřejného rozpočtu, pak s jistou kompenzací spočívající ve zprovoznění nevyužívaného areálu, ve výrazném zatraktivnění obce, v rozšíření nabídky rekreačních a souvisejících aktivit pro obyvatele i návštěvníky obce atd.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Civilní ochrana obyvatel není předmětem řešení změny územního plánu. Dotčený orgán neuplatnil k návrhu zadání územního plánu žádné požadavky.

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

V územním plánu se nevymezují plochy asanace ani rekonstrukční a rekultivační zásahy.

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

Zadáním nebyla stanovena povinnost posoudit návrh z hlediska vlivů na životní prostředí. Kompenzační opatření se nestanovují.

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Přírodní zdroje nejsou dotčeny záměry v plochách, které řeší změna územního plánu.

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

Tento úkol má zajišťovat zachování udržitelného rozvoje území v souladu s nejnovějšími poznatky a trendy úzce souvisejících jmenovaných oborů, ale i s ohledem na další vědní obory. Jedním z nástrojů tohoto souladu je nastavení všech procesů pořízení ÚPD (včetně projednání s veřejností a ochrany veřejných zájmů) tak, aby výsledek směřoval k žádoucímu výsledku. Dalším mechanismem je angažování osob splňujících požadovanou kvalifikaci v relevantních oborech a dále jejich spolupráce napříč obory, zajišťující multidisciplinární přístup, který tak složitá problematika, jíž územní plánování je, vyžaduje. Zpracování změny územního plánu je s tímto úkolem v souladu.

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostí stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.

#### **4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

---

Územní plán je pořizován v souladu se stavebním zákonem a s jeho prováděcími předpisy. Stejně jako formální stránka, pořizování územního plánu, tak také jeho obsah (jak výrokové části, tak odůvodnění) má strukturu a další náležitosti dané stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami. Změna ÚP je v souladu s požadavky stavebního zákona.

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

---

Požadavky zvláštních předpisů byly uplatněny při projednání zadání územního plánu prostřednictvím příp. požadavků dotčených orgánů. Není známo, že by změna územního plánu byla v rozporu s některým ustanovením zvláštních právních předpisů.

Dotčené orgány při společném jednání neuplatnily stanoviska, která by vedla k úpravě dokumentace. Ta je tedy v nimi v souladu.

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

---

Orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv návrhu na území EVL nebo ptačích oblastí, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se tedy nezpracovává.

#### **7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

---

Orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv návrhu na území EVL nebo ptačích oblastí, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se tedy nezpracovává.

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

---

Orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv návrhu na území EVL nebo ptačích oblastí, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se tedy nezpracovává.

## **9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

---

Změna územního plánu řeší jen dílčím způsobem problematiku rozvoje obce a jejího průmětu do území, přesto dochází k četným úpravám v dokumentaci územního plánu. Všechny úpravy jsou zde odůvodněny. Pro orientaci ve změnách nejlépe poslouží srovnávací text s vyznačením změn zařazený v kapitole 17 odůvodnění. Následující text je členěn shodně s textem územního plánu (výrokové části).

### **1. Vymezení zastavěného území**

Změna územního plánu vždy vyžaduje prověřit a upravit hranice zastavěného území. K datu prací na této změně došlo k revizi, založené především na realizaci zástavby v několika zastavitelných plochách (BI 30, BI 41 a BI 42). Úpravy byly provedeny podle aktuálního stavu v katastru nemovitostí, případně podle ortofotomap na serveru ČÚZK-Česká správa zeměměřictví a katastru.

### **2. Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj hodnot území**

V této kapitole se do výčtu v územním plánu se objevivších druhů ploch s rozdílným způsobem využití přidává plocha nová: specifické multifunkční plochy. Odůvodnění této skutečnosti je dále, v kapitole 6.

### **3. Urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce se změnou územního plánu nemění. Dochází k dílčím změnám ve způsobu využití některých ploch.

V oddílu 3.2 se u sídla Dolní Kvaň mění popis plochy přestavby areálu Vojenských lesů z obytných nebo obchodních funkcí SO 3 na multifunkční využití SM 1. Právě tato změna je předmětem a základem celého změny územního plánu, neboť původní určení využití nevyhovovalo později formulovaným záměrům majitele. Bližší popis tohoto záměru obsahuje už schválené zadání změny ÚP. Obdobně i v oddílu 3.3.5 se původní plocha SO 3 vyjímá a přidává se jako samostatný bod 3.3.10 s určením nové plochy s rozdílným způsobem využití.

#### 4. Koncepce veřejné infrastruktury

V této kapitole nedochází ke změnám.

#### 5. Koncepce uspořádání krajiny

V této kapitole (v subkapitole 5.1) se vymezuje v plochách zemědělských plocha ZP 1. Důvod jejího vymezení je uveden v následující kapitole 6.

#### 6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

V kapitole 6.12.18 Zemědělské plochy (ZP) a Zemědělské plochy – zahrady (ZZ) je uvedeno upřesnění pro plochu ZP 1. Plochy ZP, tedy plochy zemědělské, tvoří podstatnou část nezastavěného území obce. Jde převážně o pole. Plocha ZP 1 má v tomto smyslu poněkud jiné postavení – je plošně limitovaná, je vymezena plochami lesa a zastavěným územím obce. Funkčně i majetkově navazuje na multifunkční plochu SM 1, jejíž funkce rozvíjí. Je určena pro pastviny a výběhy koní apod. aktivity na pomezí zemědělské výroby, funkcí rekreačních a dalších funkcí občanského vybavení. Lze považovat za zbytečné celou plochu vymezit jako zemědělskou výrobu (s následným vyhodnocením záborů ZPF), když po většinu času i rozlohy plochy k záborům nedojde. Nicméně v určité části plochy se předpokládá a umožňuje výstavba zemědělských staveb, což je ostatně i v souladu s odst. 5 § 18 stavebního zákona, jenž zemědělské stavby připouští i v nezastavěném území. Dosavadní předpis územního plánu nepřipouští v plochách ZP budovy (stavby s obvodovými stěnami), ale jen přístřešky, i když na jiném místě se budovy připouštějí, ale jen max. 2 na pozemek (neříká se ovšem jak velký) a s poměrně limitovanou rozlohou. U plochy ZP 1 lze předpokládat intenzivnější využití, proto se stanovuje speciální regulativ – podmíněně přípustné využití pro umístování staveb (hledisko hygienické) a podmínky prostorového uspořádání spočívající v určení maximálního rozsahu zastavěné plochy.

Základním motivem zpracování změny územního plánu je fakt, že předmětná plocha je v územním plánu zařazena do ploch smíšených obytných (SO 3), jejichž podmínky využití neodpovídají záměru na budoucí využití plochy (je popsán v preambuli zadání, kde je definován předmět změny č. 1 územního plánu). Zadání změny ÚP navrhuje dvě možná řešení: a) upravit podmínky využití plochy SO, nebo b) vymezit plochy nové (např. uváděně „občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá“ nebo „rekreace – plochy staveb pro hromadnou rekreaci“).

Jak uvádí Metodická doporučení k vybraným problémům pořizování územního plánu (MMR, ÚÚR, 2015): *„Stanovení přípustného a nepřípustného (případně podmíněně přípustného) využití plochy v územním plánu nemůže nikdy postihnout všechny záměry, o jejichž provedení může žadatel požádat. V těchto případech musí stavební úřad s využitím správního uvážení prokázat slučitelnost (nebo neslučitelnost) daného záměru s hlavním využitím plochy. Pro tuto úvahu je důležité, aby bylo vymezeno (pokud možno) jen jedno hlavní využití plochy.*

Plochy smíšené obytné (SO) však mají jako hlavní využití určeno bydlení, což neodpovídá záměru – a úprava tohoto hlavního využití (s dopadem na všechny takto kategorizované plochy v celém území) není vhodná ani možná (zásah do koncepce). Ani zařazení do ploch občanského vybavení není možné (mj. chybějící agrovazby na hospodaření, chov koní apod.).

Obdobně ani další z ploch s rozdílným způsobem využití, uvedené ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, v § 4–19, nevystihují plně plánovaný charakter plochy. Právě proto je v souladu s odst. 4 § 3 vyhlášky stanovena plocha s jiným způsobem využití, než je stanoveno ve zmíněných paragrafech. Tato plocha už názvem deklaruje multifunkční využití kombinující bydlení, rekreační bydlení, občanské vybavení, sport, hospodářské aktivity, chov zvířat a na něj vázané sportovní a volnočasové aktivity – a proto se také neudává hlavní využití (což je možné, určuje se jen, pokud je možné jej stanovit – viz příloha č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb.).

### **7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

V této kapitole nedochází ke změnám.

### **8. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

V této kapitole nedochází ke změnám.

### **9. Plochy a koridory územních rezerv**

V této kapitole nedochází ke změnám.

### **10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn využití územní studií podmínkou pro rozhodování**

Stavební zákon umožňuje vymezit v územním plánu plochu, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Součástí územního plánu jsou pak podmínky pro její pořízení a *přiměřená lhůta* pro vložení dat o ní do evidence územněplánovací činnosti.

Ve výše zmíněných metodických doporučeních je uvedeno: *„Důvodem, proč podmínka prověření změn v území územní studií, nebo podmínka pořízení regulačního plánu podléhá časovému omezení, resp. proč padá marným uplynutím lhůty stanovené v územním plánu je, že nelze dlouhodobě, resp. neomezeně blokovat využití konkrétního území. Byl by to nepřiměřený zásah do vlastnických práv majitelů pozemků. Pakliže došlo marným uplynutím lhůty ke zrušení výše uvedené podmínky, pak musí být souvislosti, které měly být řešeny územní studií nebo regulačním plánem, řešeny v rámci územního řízení.“*

V územním plánu byla lhůta pro pořízení US a její zápis do registru stanovena na 31. 12. 2015. Tato lhůta už marně uplynula, povinnosti územní studie je tedy předmětná plocha zproštěna.

Bezpředmětnost studie dále podporují dva fakty: a) v územním plánu je studie předepsána z důvodu vymezení veřejných prostranství – to je už bezdůvodné, neboť celá plocha bude využita jako ucelený a uzavřený multifunkční areál; b) investor a majitel pozemků tvořících předmětnou plochu má zpracovány či dále rozpracovává podrobné studie či projektové dokumentace řešící využití pozemků i jednotlivé budovy a další stavby, jež jsou součástí záměru – zpracovávat územní studii je zbytečné.

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

---

Změnou územního plánu se nové zastavitelné plochy nevymezují.

## **11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů**

---

Širší vztahy v území jsou koordinovány především územnímu plánu nadřazenou dokumentací, jejíž respektování zajistí koordinaci nadmístních záměrů. Oproti územnímu plánu nedochází ke změně ve věci koordinace z pohledu širších vztahů.

## **12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona, s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona, s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona, s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona**

---

Změna územního plánu je řešena na základě zadání schváleného usnesením č. 2/2016 zastupitelstva obce Zaječova ze dne 29. 2. 2016. V preambuli je podrobně formulován motiv pořízení změny územního plánu. V dikci tohoto účelu je dokumentace zpracována.

Dále je uvedeno vyhodnocení splnění následujících požadavků, které jsou obsaženy v zadání změny územního plánu.

### A. Požadavky na základní koncepci rozvoje obce

Změnou ÚP se nezasahuje do jeho koncepce, jen se upřesňuje využití jedné plochy. Toto využití bylo prověřeno, konfrontováno s hodnotami a limity území a lze konstatovat, že je slučitelné s právními předpisy (viz také výše soulad s úkoly a cíli územního plánování). Ostatně dosti obdobně využití plochy bylo už prověřeno v územním plánu, jenž prošel projednáním a byl schválen a vydán.

Hranice zastavěného území je ve třech případech aktualizována.

Aktualizace politiky územního rozvoje je v odůvodnění změny ÚP zohledněna a komentována. Krajská dokumentace je už zohledněna v územním plánu.

#### *A1. Urbanistická koncepce*

Řešení nového využití plochy přestavby, původní lokality SO 3, je podrobně popsáno v kapitole č. 9 „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“, kde v subkapitole 6 je odůvodněno, jaká a proč plocha s rozdílným způsobem využití byla v ploše aplikována.

#### *A2. Koncepce veřejné infrastruktury*

Koncepce je řešena územním plánem. V ploše je umístitelná všechna potřebná dopravní a technická infrastruktura.

#### *A3. Koncepce uspořádání krajiny*

V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou precizovány podmínky využití nově vymezené plochy PZ 1 (podrobněji viz kapitolu 9, subkapitolu 6 odůvodnění).

#### *A4. Ochrana a rozvoj hodnot*

Plocha řešená změnou územního plánu respektuje hodnoty definované v ÚP Zaječova (kap. 2.2 Ochrana hodnot území).

#### *B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv*

Územní rezervy se nevymezují.

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

Zadání požaduje v řešené lokalitě vymežit veřejná prostranství a zvážit, zda je zařadit do veřejně prospěšných staveb nebo opatření.

Tento požadavek patrně vychází § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde se požaduje vymezení veřejného prostranství v příslušné rozloze v závislosti na rozloze vymezovaných zastavitelných ploch taxativně jmenovaných způsobů využití.

Řešená plocha není nově vymezovanou plochou zastavitelnou, jde o plochu v zastavěném území (v katastru nemovitostí plochy zastavěné a nádvoří a plochy ostatní), pro niž se navrhuje nové využití, a tudíž je klasifikována i jako plocha přestavby. Proto se na ni ustanovení § 7 nevztahuje.

Bez ohledu na zmíněné ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb. by mohl být formulován veřejný zájem v obecném užívání některých ploch. Režim veřejného prostranství je režimem veřejnoprávním, vlastník je pak povinen podrobit se regulaci související s institutem obecného užívání. Vlastníkovi by pak měla náležet příslušná náhrada (například formou smlouvy o pronájmu). Řešená plocha je uzavřeným areálem ve vlastnictví jediného majitele a těžko lze odůvodnit veřejný zájem na zřízení veřejného prostranství uvnitř takového areálu. Z konzultace se zástupci obce také vyplynulo, že obec



nemá zájem využít ani případné předkupní právo, jež by vyplynulo z vymezení veřejného prostranství (§ 101 stavebního zákona).

Vymezení veřejného prostranství v dikci výše uvedené vyhlášky má zabezpečit, aby zastavitelná plocha nebyla kompletně využita pro stavební pozemky, ale „aby byl zajištěn nejen dostatek zeleně, ale i dostatek ploch pro společenské aktivity (shromažďování, dětská hřiště, odpočívadla apod.).“ (heslo „Veřejné prostranství“ v 1000 otázek ke stavebnímu právu na serveru [www.uur.cz](http://www.uur.cz)). Všechny tyto atributy veřejných prostranství obsahuje i žádost o změnu územního plánu, jsou investorovým záměrem a územní plán, tedy tato změna, je vyžaduje prostřednictvím stanovení podmínek pro využití plochy a stanovením podmínek prostorového uspořádání (maximální procento zastavění a minimální procento zeleně).

*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*

Pro řešenou plochu se původně předpokládala povinnost zpracování územní studie. Lhůta pro její vypracování však uplynula a i z dalších důvodů není pro řešenou plochu nezbytná. Více je uvedeno v subkapitole 10, v komplexním zdůvodnění přijatého řešení.

*E. Případný požadavek na zpracování variant řešení*

Nebylo vyžadováno a také se nezpracovávalo řešení ve variantách.

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

Požadavky jsou postupně plněny podle konkrétní fáze, v níž se zpracování a pořízení změny ÚP nachází.

*G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území*

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nepožaduje.

**13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Změna ÚP Zaječova žádnou takovou záležitost neobsahuje.

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

---

Změna územního plánu nemá důsledky na zemědělský půdní fond ani na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

#### **15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění**

---

Bude doplněno po veřejném projednání.

#### **16. Vyhodnocení připomínek**

---

Bude doplněno po veřejném projednání.

#### **17. Srovnávací text s vyznačením změn**

---

Text je uveden v příloze č. 4. Změny jsou indikovány po levé straně textu, vypuštěný text je vyznačen červeně a je přeškrtnutý, nový text modře s podtržením.

## **II. GRAFICKÁ ČÁST**

- B1 | Koordinační výkres – výřez v měřítku 1 : 5 000 uvedený v příloze č. 3