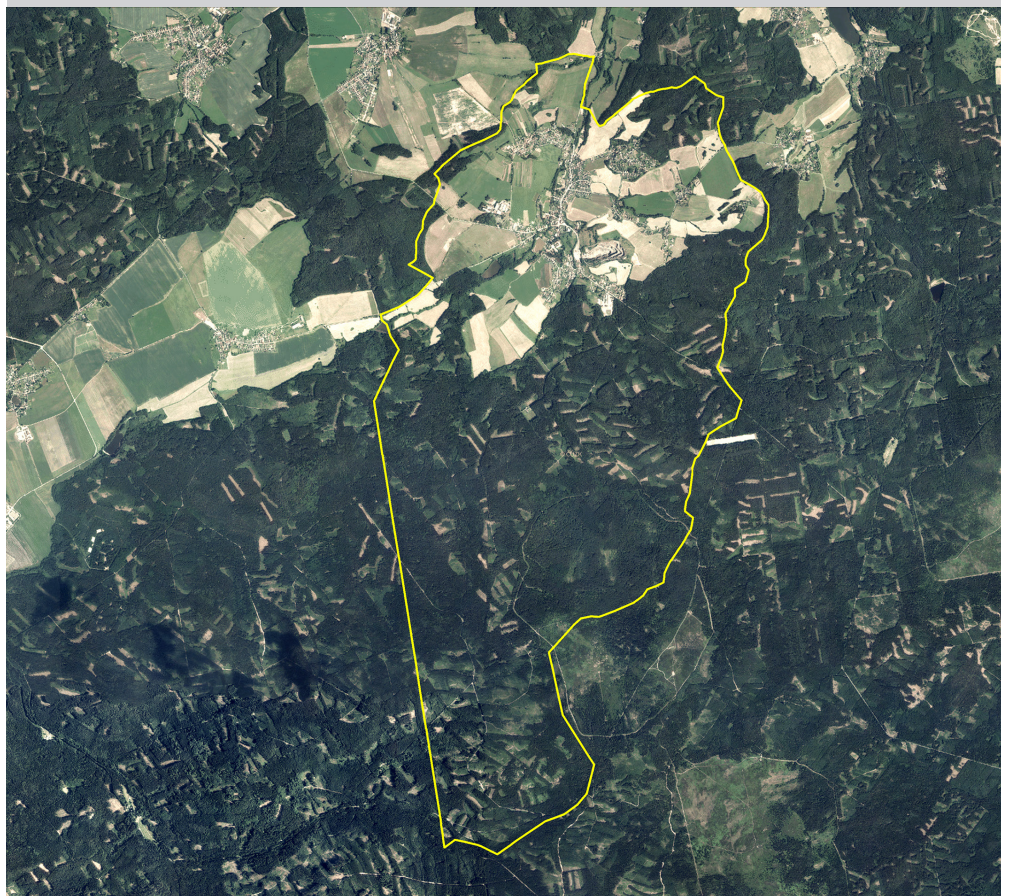


ZAJEČOV

změna č. 3 územního plánu
dokumentace pro veřejné projednání



duben 2020

Architekti Černí | urbanistický ateliér

ČERNÍ

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

<i>Správní orgán vydávající územní plán:</i>	Zastupitelstvo obce Zaječov
<i>Číslo veřejné vyhlášky:</i>	
<i>Datum nabytí účinnosti:</i>	
<i>Pořizovatel:</i>	Městský úřad Hořovice odbor výstavby a životního prostředí
<i>Oprávněná úřední osoba pořizovatele Jméno a příjmení: Funkce:</i>	Ing. Jitka Valečková samostatný odborný referent
<i>Razítko a podpis:</i>	

AKCE	Změna č. 3 územního plánu Zaječova
ETAPA	dokumentace pro veřejné projednání
ČÁST	A. VÝROK + B. ODŮVODNĚNÍ
POŘIZOVATEL	Městský úřad Hořovice odbor výstavby a životního prostředí
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575, IČO 10454730) Architekti Černí urbanistický ateliér Záhorského 885, 152 00 Praha 5
ZPRACOVALI	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý Ing. arch. Hana Černá
DATUM	duben 2020

A. ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAJEČOVA

I. Textová část | strana 4

II. Grafická část

- A1 | Výkres základního členění území 1 : 5 000 (výřezy a, b) – přílohy č. 2a a 2b
- A2a | Hlavní výkres 1 : 5 000 (výřezy a, b) – přílohy č. 3a a 3b
- A2b | Veřejná infrastruktura – koncepce dopravní infrastruktury 1 : 5 000 (výřez) – příloha č. 4
- A2c | Veřejná infrastruktura – koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství 1 : 5 000 (výřez) – příloha č. 5
- A2d | Veřejná infrastruktura – koncepce technické infrastruktury – energetika a elektronické komunikace (výřez) – příloha č. 6
- A3 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000 (výřez) – příloha č. 7

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAJEČOVA

Textová část | strana 7

1. Postup při pořízení změny územního plánu | [strana 7](#)
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 15](#)
4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů | [strana 18](#)
5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů | [strana 18](#)
6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí | [strana 19](#)
7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona | [strana 20](#)
8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly | [strana 20](#)
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty | [strana 21](#)
10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | [strana 23](#)
11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území | [strana 24](#)
12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání | [strana 24](#)

13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení | [strana 25](#)
14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | [strana 25](#)
15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění | [strana 30](#)
16. Vyhodnocení připomínek | [strana 30](#)
17. Srovnávací text s vyznačením změn | [strana 30](#)

Grafická část

- B1 | Koordinační výkres 1 : 5 000 (výřez) – přílohy č. 8a a 8b
- B2 | Výkres širších vztahů 1 : 50 000 – příloha č. 9
- B3 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000 (výřez) – příloha č. 10

A. ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAJEČOVA

Preambule

Obec Zaječov má platný územní plán (Kadlec K.K. Nusle, s. r. o., prosinec 2012). Byly zpracovány dvě jeho změny (2017, 2019). O pořízení změny č. 3, a to o pořízení zkráceným postupem, rozhodlo zastupitelstvo obce (8/2019).

Změna řeší jen jeden záměr – vymezení plochy pro výcvikový areál „Svět záchranářů“. Investorem záměru je Středočeský kraj, kterému pozemky poskytla obec.

Projektový záměr „Svět záchranářů“ pro Středočeský kraj zpracovala Asociace Záchranářský kruh, z. s., V projektovém záměru „Svět záchranářů“ jsou blíže specifikované: členové projektu, užitky projektu, základní principy a hodnoty projektu, ale i organizace provozu, specifika projektu a návštěvnost. Tento záměr je ve veřejném i obecním zájmu.

Pro záměr byla vypracována ideová urbanisticko-architektonická studie (2019), jejímž objednatel byl Středočeský kraj a zpracovatelem PROJEKTSTUDIO EUCZ.

„Cílem projektu je vybudovat areál SVĚTA ZÁCHRANÁŘŮ v Zaječově. Tento areál bude sloužit pro praktickou přípravu v oblastech běžných rizik i mimořádných událostí. Toto prostředí bude sloužit pro systematickou spolupráci záchranářů a pedagogů při preventivně výchovné činnosti dětí a mládeže v oblasti zdraví a bezpečnosti a vzájemné pomoci.

Zvýšení bezpečnosti, informovanosti a připravenosti obyvatel v oblasti běžných rizik, spojených s každodenním životem, ale i v oblasti mimořádných a krizových událostí, napomáhá eliminaci škod na zdraví, ztrát na životech, životním prostředí i majetku.

Vybudování areálu pro smysluplné aktivity, má záměr vychovat samostatné jedince, kteří se budou umět vypořádat s krizovými situacemi a naučí se rovněž nebezpečí předcházet.“ (citováno ze studie)

Jde o poměrně rozsáhlý areál, který bude pro obec znamenat přínos také v oblasti turistiky, s čímž je spojen rozvoj ubytovacích, stravovacích a volnočasových aktivit, rozšíření infrastruktury v obci, jakož i možnost nových pracovních příležitostí pro občany obce. Obec má zájem na tom, aby byl tento areál umístěn na jejím území – je to příležitost k rozvoji obce i posílení jejího významu v regionu. Pozemky tak budou účelně a hospodárně využity v souladu se zájmy obce spočívající v rozvoji obce.

Touto změnou č. 3 se územní plán Zaječova mění takto:

I. TEXTOVÁ ČÁST

1. V kapitole 1 se k textu přidává poslední věta: „Změnou č. 3 se k datu 25. 11. 2019 provedla aktualizace vymezení zastavěného území.“
2. V kapitole 2.1 Koncepce rozvoje území se do výčtu za čtvrtou odrážku přidává pátá v tomto znění: „plocha pro areál jiné občanské vybavenosti (záchranní)“.
3. V kapitole 2.3.1 Plochy s rozdílným způsobem využití se do ploch občanského vybavení přidává na konec výčtu další typ s tímto označením: „Občanské vybavení jiné (OX)“.
4. V kapitole 3.1 se ve druhém odstavci vypouštějí slova „neveřejného charakteru“.
5. V kapitole 3.2 se v sídle U Hamburku mění druhá odrážka do tohoto znění: „plochy pro bydlení v prolukách BI 18, BI 20, BI 24“ a v sídle Horní Kvaň – jih se první odrážka mění takto: „plocha pro bydlení v návaznosti na zastavěné území BI 43“.
6. V kapitole 3.2 se v sídle Horní Kvaň – jih se v první odrážce mění slovo plochy na „plocha“ a vypouští se plocha BI 42, dále se vypouští odrážka týkající se plochy DP 4 a na konec výčtu přidává nová odrážka:
 - plocha pro občanské vybavení OX 1.
7. V kapitole 3.3.1. Plochy bydlení se upravuje výčet zastavitelných ploch takto: „BI 1 až BI 18, BI 20 až BI 22, BI 24 až BI 37, BI 39 až BI 41, BI 43 až BI 62“.
8. V kapitole 3.3.3. Plochy občanského vybavení se na závěr přidává třetí odstavec:

„Občanské vybavení jiné (OX)
Zahrnuje zastavitelnou plochu: OX 1.“
9. V kapitole 3.3.4. Plochy veřejných prostranství se upravuje ve výčtu VP 11 na „VP 12“.
10. V kapitole 3.3.6 Plochy dopravní infrastruktury se vypouští zastavitelná plocha DP 4.
11. V kapitole 4.1.4. Doprava v Klidu se ruší parkoviště DP 4 a přidává se poslední věta: „Pro plochu OX 1 se navrhuje kapacitní parkoviště v rámci samotné plochy.“
12. V kapitole 4.2.2. Zásobování pitnou vodou se z konce druhé odrážky vypouští text v závorce.
13. V kapitole 4.2.5. Zásobování elektrickou energií se u trafostanice TS 3N mění text takto: „pro plochy BI 43 a OX 1 (nebude-li umístěna přímo v ploše)“ a na konec výčtu v síti 22 kV je navrhováno se přidává poslední řádek: „přeložka nadzemního vedení 22 kV v prostoru plochy OX 1“.
14. V kapitole 4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury se v prvním odstavci poslední věta upravuje do tohoto znění: „Jako stávající, příp. návrhové plochy byly vymezeny:“
Dále se na závěr kapitoly přidává text:

„d) Plochy Občanské vybavení jiné (OX)
• areál Svět záchrannů (návrh OX 1)“

15. V kapitole 4.4. Veřejná prostranství se ve druhém odstavci upravuje výčet veřejných prostranství na „VP 1 až VP 12“.
16. V kapitole 5.2 Územní systém ekologické stability se v odstavci „regionální biokoridory“ za RBK 1174 přidává text:
**„RBK 1175; funkční
Cílové společenstvo: luční, lesní“**
17. V kapitole 6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se přidává subkapitola 6.2.8. Občanské vybavení jiné (OX) a všechny ostatní subkapitoly se přečíslovávají. Nový text má toto znění:
„6.2.8. Občanské vybavení jiné (OX)
Hlavní využití:
Svět záchranářů – areál pro výchovu a výcvik v oblasti zdraví a bezpečnosti a vzájemné pomoci, zaměřený především na preventivně výchovnou činnost dětí a mládeže.
Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- stavby pro výuku (přednáškové sály, simulátory, trenažery apod.)
 - venkovní zařízení pro simulaci a nácvik různých záchranářských akcí (dopravní hřiště, umělá jezírka, simulace staveniště, skal a jiných modelových situací)
 - související administrativní objekty
 - ubytovny pro frekventanty
 - otevřená i krytá sportoviště
 - stavby pro stravování
 - trvalé bydlení – byty v rámci areálu občanského vybavení (např. byt správce)
 - odstavná a parkovací stání
 - garáže a dílny pro funkci plochy
 - komunikace místní, účelové a pěší
 - sítě a koncová zařízení technické infrastruktury (např. domovní ČOV, trafostanice)
 - zeleň (veřejná, ochranná apod.), vodní plochy, altány, odpočinková místa, pobytové louky, různé přírodní prvky
- Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- vše, co není v souladu s hlavním využitím
- Pravidla uspořádání území:
Max. zastavěná plocha lokality: 15 %
Min. plocha zeleně: 50 %
Max. hladina zástavby: max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, výškové stavby – jen stavby věžového charakteru pro nácvik rizika ve výškách o max. výšce 25 m nad zemí.
18. V kapitole 7.1.1. Veřejně prospěšné stavby se v tabulce Technická infrastruktura opravují tyto údaje o parcelách: u VPS S12 se parcela č. 586/72č mění na 588; u VPS S14 se parcela č. 586/72 mění na 586/81.
19. V kapitole 7.2.2 se v oddílu Plochy územního systému ekologické stability RBK 1174 v k. ú. Kvaň označuje jako RBK 1175.

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAJEČOVA

I. TEXTOVÁ ČÁST

1. Postup při pořízení změny č. 3 územního plánu (odůvodnění pořizovatele)

Bude doplněno v dokumentaci pro vydání.

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) a aktualizací č. 2 a 3 (2019)

(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.

Záměr výstavby areálu je poměrně rozsáhlý, zahrnuje množství budov různých funkcí, ale jde o objekty objemově uměřené, situované s dostatečnými dostupy, prostě celý areál působí rozvolněně a nenarušuje hodnoty krajiny ani urbanistické struktury obce. I architektonický návrh staveb je v souladu s charakterem stávající zástavby.

(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.

Předmětem změny č. 3 územního plánu není rozvoj primárního sektoru. Naopak záměr znamená určité zábery zemědělské půdy. Jde však o půdy ve IV. a V. třídě ochrany, dotčeny nejsou ani ekologické funkce krajiny (systém ekologické stability).

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Změna ÚP neobsahuje žádný záměr, který by mohl vést k sociální segregaci a k negativním vlivům na soudržnost obyvatel.

(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.

Záměr vybudování výcvikového areálu pro záchranáře byl posouzen orgány kraje, obce a prověřen ideovou studií. Lze považovat tento postup za splnění komplexního posouzení záměru, který nezhorší stav a hodnoty území.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Tuto prioritu lze plnit především prostřednictvím krajské dokumentace a z ní vyplývajících úkolů koordinovaného vymezení např. koridorů infrastruktury aj. Krajská dokumentace je v územním plánu zohledněna. Záměr je iniciován krajem a je cenné, že záměry regionálního charakteru jsou lokalizovány i v menších obcích kraje.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Navrhovaný areál představuje pro obec určitou ekonomickou příležitost, vytvářející nové pracovní příležitosti, které jsou vítány, třebaže Zaječov neleží v hospodářsky problémovém regionu. Areál regionálního významu může tak napomoci překonat i důsledky negativních hospodářských změn, dojde-li k nim.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

Hierarchií struktury osídlení se změna ÚP nezabývá. Nicméně návrhem areálu, který má regionální význam, posiluje partnerství mezi obcí a městem či krajem. Ostatně se zvyšuje i konkurenceschopnost obce.

(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 úsporné 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.

Změna územního plánu se nezabývá využitím brownfieldů. Žádný takový, s tak velkou rozlohou, který by mohl splnit požadavky záměru, se ani v obci nenachází. Je proto nutné vymezit novou zastavitelnou plochu. Ta je z hlediska možnosti napojení na infrastrukturu v celkem příhodné poloze, která nepovede k nárokům na obecní rozpočet.

(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.

Změna ÚP vymezuje poměrně rozsáhlý areál, který pochopitelně bude mít vliv na charakter krajiny a na krajinný ráz. Vizuální vliv areálu ale bude jen z některých míst v obci. Areál také je posouzen z hlediska vlivu na životní prostředí. A dále má areál už zpracovánu urbanisticko-architektonickou studii, která maximálně zohledňuje ráz krajiny a charakter stávající zástavby, celý areál „drobí“ do objemově menších objektů, některé (konferenční sály) z valné části situuje do podzemí. To vše přispívá k tomu, aby ráz krajiny nebyl podstatně ovlivněn.

(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.

Migrační propustnost pro živočichy ani pro člověka není významně ovlivněna touto změnou ÚP. Pro člověka je naopak limitována zejm. v katastru Zaječov v Brdech (CHKO, armáda). Záměr sice navrhuje rozsáhlý oplocený areál, ale v měřítku krajiny a katastrálních území obce nepředstavuje významnou bariéru.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Nejde o prioritu aktuální pro Zaječov, který má dostatečně silné zázemí zeleně v lesních masivech brdských katastrů. Ostatně nejde zde ani o zázemí velkého města; rekreační možnosti (zejm. pro turistiku) zůstávají nedotčeny.

(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).

Záměr představuje určitou specifickou formu turistického ruchu (kam lze jistě i kongresovou, školicí a podobnou turistiku začlenit). Je ovšem fakt, že v tomto případě se aktivity odehrávají v uzavřeném areálu a vztah k okolnímu prostředí je spíše volný, odkázaný na volný čas frekventantů školicích kurzů.

(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).

Priorita, směřující ke koordinaci ve vymezení koridorů dopravní a technické infrastruktury a ploch pro novou obytnou zástavbu, se ve změně ÚP Zaječova neuplatňuje, nevymezují se koridory, které by byly v konfliktu s bydlením.

(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).

Nový areál lze napojit na stávající systémy dopravní infrastruktury, nevyžaduje návrh žádných nových tras a současně nemá negativní vliv na obyvatelstvo, nezatěžuje je hlukem a emisemi z dopravy.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

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

(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.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Navrhovaný areál leží ve výše položené lokalitě, nemá negativní vliv z hlediska přírodních katastrof, neleží v záplavovém území, nezhoršuje podmínky z hlediska sucha, eroze atp. Retenci srážkových vod je třeba řešit v dalších stupních projektové dokumentace.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Vymezený areál neleží v záplavovém území.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Obec má stabilizovaný systém dopravní a technické infrastruktury. Vymezený školicí areál bude podle potřeb na tento systém napojen, nevyvolává potřebu vymezení nových ploch infrastruktury.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Navrhovaný areál posoudila obec ze všech hledisek. Není pravděpodobné, že by významně ovlivňoval kvalitu života obyvatel, naopak může pozitivně působit v nabídce pracovních příležitostí. Stejně tak není v kontaktu s významnými veřejnými prostranstvími.

(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.

Navrhovaný záměr nemá dopad na systém různých druhů dopravy. Je napojen jen na stávající pozemní komunikacemi; nevytváří nároky na zásahy do systému dopravy, či dokonce různých druhů doprav.

(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.

Koncepce technické infrastruktury, tak jak je stanovena územním plánem, se touto změnou nemění.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Výroba elektrické energie není předmětem změny ÚP.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

V prioritě specifikovaná problematika není předmětem řešení změny ÚP.

Změna územního plánu je v souladu s politikou územního rozvoje.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (2011) ve znění aktualizace č. 1 (2015) a aktualizace č. 2 (2018)

1/ ZÚR stanovují v návaznosti na Politiku územního rozvoje ČR *priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.*

(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 je nástrojem, který bere v potaz všechny tři pilíře územního rozvoje a komplexně řeší další rozvoj obce. Změnou ÚP není tato koncepce narušena, jen je dílčím způsobem doplněna o jeden multifunkční areál.

(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).

Obce Zaječova se netýká žádný z takových záměrů.

(03) Vytvářet podmínky pro přeměnu a rozvoj hospodářské základny v území regionů se soustředěnou podporou státu vymezených dle Strategie regionálního rozvoje České republiky, kterými jsou na území Středočeského kraje:

II. hospodářsky slabé regiony: Milovice - Mladá;

Pro tato území prověřit a stanovit možnosti zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury.

Priorita se obce Zaječova netýká.

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

Priorita se Zaječova netýká, ten spadáje především do centra ORP Hořovic.

(05) Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby: (...)

V prioritě jsou následně jmenovány úseky komunikací na dálniční síti a další nadřazené síti silnic. Žádný ze jmenovaných úseků neprochází přes území Zaječova.

(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.

Všechny tyto úkoly jsou plněny územním plánem. Změna zpracovává jen jeden nový areál/zastavitelnou plochu. Navazuje na zastavěné území a jiné zastavitelné plochy, nenarušuje cenné urbanistické hodnoty sídla, má pochopitelně vliv na krajinný ráz, ale svou drobnou urbanistickou strukturou zapadá do charakteru venkovské zástavby.

(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 propustnosti 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.

d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);

e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;

f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;

g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

Změna územního plánu zapracovává do ÚP areál, který má nadmístní význam, který může přinést obohacení v oblasti hospodářských činností, který může posílit zaměstnanost obyvatel v samotném sídle. Areál má vazby na oblast vzdělávání a školení, ale i ke specifickým formám cestovního ruchu.

(08) Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. Navrhovat v těchto územích takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot. Koordinovat řešení této problematiky se sousedními kraji.

Zaječov není začleněn do žádné specifické oblasti.

(09) Podporovat zlepšení vazeb částí území kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem optimalizovat dostupnost obslužných funkcí i přes hranice kraje.

Zaječov má sice společnou hranici s Plzeňským krajem (obec Těně), ale ta je poměrně specifická: tvoří ji katastry zahrnuté do CHKO Brdy, které teprve v nedávné době byly vyčleněny z vojenského prostoru a přidány obcím. Nadále jde o území s limitovanou prostupností, nepříhodné pro posilování vazeb týkajících se dostupnosti obslužných funkcí apod.

2/ ZÚR dále *zpřesňují vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR 2008 a vymezují další rozvojové oblasti, rozvojové osy a rozvojová centra krajského významu.*

Zaječov není začleněn do žádné z vymezených rozvojových oblastí či os.

3/ ZÚR dále *zpřesňují specifické oblasti vymezené v PÚR a vymezují další specifické oblasti krajského významu.*

Zaječov není začleněn do žádné specifické oblasti.

4/ ZÚR dále *zpřesňují plochy a koridory vymezené v PÚR a vymezují plochy a koridory krajského významu.*

ZÚR v oblasti technické infrastruktury v kapitole 4.2.2.7 Lokality akumulace povrchových vod (LAPV) je vymezena lokalita Kleštěnice, která zasahuje na území Zaječova a je zapracována do územního plánu.

V kapitole 4.4 Plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability jsou vymezeny tyto prvky ÚSES, které se týkají území obce Zaječova: regionální biocentrum 1422 Kleštěnice a regionální biokoridory 1174 Kleštěnice – Kařezské rybníky a 1175 Pod Krkavčinou – Kleštěnice. Všechny prvky jsou už v územním plánu vymezeny.

5 / ZÚR *upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.*

Přírodní hodnotou území kraje je na území obce především CHKO Brdy. Přestože byla zřízena v r. 2016, není dosud v ZÚR uvedena. Přiřazení katastru Zaječov v Brdech, na jehož území se CHKO rozkládá, bylo předmětem změny č. 2 územního plánu, včetně vymezení systému ekologické stability. Touto změnou ÚP se do ploch CHKO nezasahuje.

Kulturní hodnoty na krajské (národní či mezinárodní) úrovni se na území obce nevyskytují.

Civilizační hodnoty krajské úrovně, jmenované v ZÚR SK, se na území obce nevyskytují.

6 / ZÚR *vymezují cílové charakteristiky krajiny.*

Zaječov je zařazen do dvou krajinných typů. Katastr Zaječov v Brdech do krajiny přírodní P06 a zbytek obce do krajiny zvýšených hodnot kulturních a přírodních H14.

Plocha řešená touto změnou se nachází v krajině H14.

(220) ZÚR vymezují krajinu zvýšených hodnot v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

- a) větší výskyt lokalit vyšší přírodní nebo kulturní hodnoty; jejich rozsah přesahuje běžný průměr, ale není důvodem zájmu ochrany přírody a krajiny;
- b) její ochranu umožňuje v řadě případů vymezení přírodních parků.

(221) ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;
- b) neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

Záměr se snaží minimalizovat dopady na přírodní a kulturní hodnoty. Změnou vymezený areál je využit spíše extenzivně (z hlediska zastavěnosti), budovy nemají velké objemy, připomínají dosavadní venkovskou zástavbu, některé využívají podzemních podlaží. To vše směřuje k tomu neohrozit hodnoty přírodní a krajinářské.

7/ ZÚR dále vymezují VPS, VPO, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezují asanační území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Na území obce se vymezují jako VPO prvky ÚSES. Všechny jsou už zapracovány do platného územního plánu.

Pořizovaná územně plánovací dokumentace Zaječova (změna ÚP) 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.

Komplexní řešení spočívající ve vyváženém vztahu všech tří jmenovaných oblastí může poskytnout – pokud to územní a jiné podmínky umožňují – pouze celý územní plán. Změna je vždy jen dílčím řešením. Ale i jejím úkolem je, aby nebyla narušena koncepce územního plánu a aby vzniklé řešení maximálně k vyváženosti podmínek pro udržitelný rozvoj přispívalo a nezatěžovalo budoucí generace. V tomto smyslu je navrhovaný areál možné považovat za přínos pro udržitelný rozvoj území (areál nadmístního významu s příspěvkem pro zaměstnanost místního obyvatelstva v místě atd.).

(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 (územní plán, změny ÚP, ÚAP, ZÚR atd.) sledujícího 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 z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

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

(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 záměr, který se snaží maximálně zachovat hodnoty území. Samostatně je zpracováno vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí.

(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, přípojky a účelové komunikace, 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; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. 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 z důvodu veřejného zájmu výslovně nevyklučuje.

Nezastavěné území není touto změnou řešeno. Vymezuje se jen jedna zastavitelná plocha.

(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 územně analytických podkladů a ty jsou využity jako podklad pro zpracování územně plánovací dokumentace.

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

Koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce je stanovena v územním 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,

Obec spolu s úřadem územního plánování pravidelně komplexně posuzují potřebu změn v území a porovnání změny územního plánu je vyjádřením závěru tohoto procesu. Záměr řešený touto změnou nemá takový charakter, aby významně ovlivnil veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu nebo veřejnou infrastrukturu, nicméně nejdůležitější vlivy jsou samostatně hodnoceny (posouzení vlivů koncepcí na životní prostředí, resp. udržitelný rozvoj území).

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

Změna územního plánu vymezuje jen jednu zastavitelnou plochu, pro kterou je už zpracována ideová urbanisticko-architektonická studie řešící i jednotlivé budovy areálu. Požadavky urbanistické, architektonické a estetické jsou tedy už formulovány v této studii, a to v podrobnostech, které územnímu plánu řešit ani nepřísluší.

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 v územním plánu 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). Změna územního plánu nemůže umísťovat stavby, ale může odkazovat na podrobnější už zpracovanou studii.

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

Etapizace se ve změně ÚP nenavrhuje.

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

Změna ÚP vymezuje jen jednu zastavitelnou plochu a komplexně problematiku ekologických a přírodních katastrof neřeší.

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

Změna ÚP vymezuje jednu rozsáhlou plochu pro specifický účel. Areál má natolik různorodé využití, že by mohl možná přispět k řešení hospodářských změn (pro úpravu využití by možná byla třeba změna územního plánu).

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 řeší toliko jednu plochu, jejíž pozemky byly z majetku obce převedeny na Středočeský kraj, který je investorem celého záměru. Této instituce se tedy spíše týká posouzení hospodárnosti vynakládání prostředků. Územní podmínky, včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, jsou pro tento konkrétní záměr vhodné.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Civilní ochrana obyvatel není bezprostředním předmětem řešení změny územního plánu. Celý záměr ovšem návrhem školicího centra „Svět záchranářů“ výrazně přispívá k rozvoji podmínek civilní ochrany, a to nejen na území obce.

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

V územním plánu, resp. jeho změně, 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 navrhopat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Byla stanovena povinnost posoudit návrh z hlediska vlivů na životní prostředí. Závěry vyhodnocení budou převzaty do finální podoby dokumentace.

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Změna územního plánu zasahuje do zemědělského půdního fondu. Předpokládané zábory jsou vyhodnoceny v samostatné kapitole.

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. V tomto konkrétním případě je pro záměr řešený změnou ÚP zpracována podrobná studie, která zahrnuje pohledy všech jmenovaných relevantních oborů. 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.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a na životní prostředí je zpracováno v samostatné dokumentaci.

4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Obsah a forma dokumentace i postup pořizování změny č. 3 územního plánu Zaječova jsou v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů – zejm. vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě a je zpracována oprávněnou osobou.

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

Soulad dokumentace změny č. 3 územního plánu Zaječova se stanovisky dotčených orgánů bude doplněn po veřejném projednání.

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

Krajský úřad Středočeského kraje v souhrnném stanovisku z 19. 8. 2019 (č. j. 109498/2019/KUSK) rozhodl, že návrh změny č. 3 územního plánu Zaječov *je nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí* podle § 10i zákona EIA, neboť záměr by svou rozlohou mohl naplnit dikci bodu 118 kategorie II přílohy zákona č. 100/2001 Sb. „Tematické areály na ploše od stanoveného limitu; krematoria. Limit je 2 ha.“

Krajský úřad ve výše uvedeném souhrnném stanovisku současně rozhodl, že *lze vyloučit významný vliv* koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu.

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR vydala 22. 8. 2019 stanovisko pod č. j. SR/1681/SC/2019-2, v němž vylučuje možný významný vliv uvedené koncepce na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Důvodem je, že v okolí požadované změny se na území Chráněné krajinné oblasti Brdy nenachází žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.

Proto bylo vypracováno **vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území** v obsahu a struktuře podle přílohy č. 5 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.:

A. Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí zpracované podle přílohy stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů změny č. 3 územního plánu Zaječov na životní prostředí (SEA) vypracovala Ing. Marie Skybová, Ph.D., březen 2020. Vyhodnocení je obsaženo v samostatném svazku.

B. Vyhodnocení vlivů územního plánu na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Z výše uvedených důvodů založených na stanoviscích dotčených orgánů se nezpracovávalo.

C. Vyhodnocení vlivů na skutečnosti zjištěné v územně analytických podkladech

D. Případné vyhodnocení vlivů na jiné skutečnosti ovlivněné navrženým řešením, avšak nepodchycené v územně analytických podkladech, například skutečnosti zjištěné v doplňujících průzkumech a rozbořech

E. Vyhodnocení přínosu územního plánu k naplnění priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obsažených v politice územního rozvoje nebo v zásadách územního rozvoje

F. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území – shrnutí

Kapitoly C až F vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj zpracoval Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý, duben 2020, a je obsaženo v samostatném svazku.

Vyhodnocení vlivů změny č. 3 územního plánu Zaječova na udržitelný rozvoj území prokázalo převažující pozitivní vliv záměru na jednotlivé pilíře udržitelného rozvoje, tedy na územní podmínky pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

Také vyhodnocení vlivů na životní prostředí je pozitivní, konstatuje, je *významný nepříznivý vliv* nebyl identifikován.

Jako *nepříznivý vliv* je hodnocen zábor zemědělského půdního fondu, jehož význam ale snižuje zatřídění půd z hlediska ochrany do IV. a V. třídy.

Dále vyhodnocení konstatuje, že vymezením plochy OX 1 se vytváří zbytková, obtížně obhospodařovatelná plocha pozemku č. 590/1. Pozemek leží mezi stávající plochou těžby a mezi plochou OX 1. Ač je dle katastru nemovitostí zařazen do zemědělského půdního fondu, není pozemek aktuálně zemědělsky využíván, jsou na něm navážky. V reakci na toto upozornění je změnou územního plánu pozemek překlasifikován a zařazen do ploch smíšených nezastavěného území (SN), což jednak více odpovídá skutečnosti, jednak umožňuje i širší budoucí využití – jak zemědělské, tak jiné (zejména využití jako plocha zeleně). Jiné vhodné plochy s rozdílným způsobem využití územní plán neobsahuje (resp. k zařazení například do ploch veřejné zeleně by bylo potřeba pozemek vyvlastnit nebo od majitele vykoupit) a není vhodné kvůli jedné parcele zavádět a odůvodňovat nový typ plochy s rozdílným způsobem využití, který není součástí vyhlášky č. 501/2006 Sb., když potřeby funkcí současných i budoucích splní plocha SN.

Jako *nevýznamný vliv* je hodnocen vliv na kvalitu ovzduší a akustickou zátěž.

Naopak *příznivý vliv* má záměr na veřejné zdraví a na sociálně-ekonomické faktory.

Vlivem s neznámou hodnotou významnosti na krajinný ráz je výšková stavba výcvikové a vyhlídkové věže. Problematiku je třeba ještě řešit v navazující dokumentaci.

Vyhodnocení vlivů obsahuje návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech po vydání změny č. 3 územního plánu Zaječova a doporučuje vydat ke změně č. 3 souhlasné stanovisko.

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

Bude doplněno po projednání a vydání stanoviska.

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

Bude doplněno po projednání a vydání stanoviska.

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Změna územního plánu řeší jen dílčím způsobem problematiku rozvoje obce, 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 jako příloha č. 1. 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 vymezení zastavěného území a do změny územního plánu se promítlo několik málo dílčích úprav vyplývajících z realizované zástavby v části některých zastavitelných ploch územním plánem vymezených. Podkladem pro úpravu byla data katastru nemovitostí. K revizi došlo ke dni 25. 11. 2019.

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

Koncepce rozvoje území obce zůstává v zásadě nezměněna. Do výčtu hlavních položek koncepce se přidává areál, který je předmětem řešení v této změně ÚP.

Současně se do výčtu ploch s rozdílným způsobem využití, použitých v územním plánu, přidává plocha Občanské vybavení jiné (OX), která je určena jen tomuto areálu.

3. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce se změnou územního plánu nemění. Přibývají anebo jsou naopak vyjmuty některé plochy.

V definici základní urbanistické koncepce se vypouštějí slova „neveřejného charakteru“, neboť právě vymezená plocha OX 1 má charakter veřejné vybavenosti pro školení a výchovu v záchranářství.

V kapitole 3.2 se v sídle U Hamburku mění druhá odrážka do tohoto znění: „plochy pro bydlení v prolukách BI 18, BI 20, BI 24“. Úprava vyplývá z toho, že se z územního plánu vypouštějí zastavitelné plochy BI 19 a BI 23. Šlo o proluky, které byly určeny vždy pro jeden rodinný dům. Předmětné plochy byly už využity, rodinné domy jsou už zaneseny do katastru nemovitostí, a proto jsou plochy z územního plánu vypuštěny, resp. převedeny do stavových ploch BI.

V kapitole 3.2 se v sídle Horní Kvaň – jih se v první odrážce vypouští plocha BI 42, která byla převedena do ploch stavových (už ve změně č. 2), dále se vypouští odrážka týkající se parkoviště DP 4 (na jeho místo se umísťuje plocha vodojemu TI 1) a na konec výčtu se přidává nová odrážka:

- plocha pro občanské vybavení OX 1.

Odrážka se týká hlavní předmětné plochy této změny ÚP. V ploše byla původně umístěna plocha pro vodojem TI 1. Touto změnou se mění lokalizace plochy vodojemu, umísťuje se do plochy DP 4. Plocha DP4, která měla sloužit jako parkoviště, se vypouští, neboť parkování návštěvníku areálu OX 1, ale i brdských lesů, je zajištěno právě v ploše OX 1.

V kapitole 3.3.1. Plochy bydlení se mění výčet zastavitelných ploch, neboť plochy BI 19, BI 23 a BI 42 byly převedeny z návrhových do stabilizovaných, stavových.

Návrh plochy občanského vybavení se projeví také v kapitole 3.3.3., kde se přidává plocha OX, resp. OX 1. V kapitole 3.3.4. se výraz VP 11 opravuje na VP 12 (jde o plochu vymezenou předchozí změnou a omylem nezanesenou do úplného znění).

V kapitole 3.3.6 se vypouští parkoviště DP 4, vymezené v předchozí změně územního plánu. Parkoviště mělo sloužit jako nástupní bod pro návštěvníky Brd. Tuto potřebu ovšem pokryje poměrně kapacitní parkoviště, které je součástí plochy OX 1 (v její východní části, tedy de facto stejně lokalizováno).

4. Koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce veřejné infrastruktury se změnou územního plánu nemění, dochází jen k dílčím, dále popsaným úpravám.

V kapitole 4.1.4. Doprava v klidu se vypouští plocha DP 4 – parkoviště pro nástup do Brd, neboť se navrhuje kapacitní parkoviště pro plochu OX 1. Toto parkoviště je přímo v ploše začleněné jako její nezbytná součást a bude zčásti sloužit také jako veřejné parkoviště.

V kapitole 4.2.2. Zásobování pitnou vodou prakticky nedochází ke změnám (jen se vypouští text odkazující mimo řešené území – katastr Zaječov v Brdech je už součástí obce). V grafické části se ale upravují trasy vodovodních řadů – výtlačného a zásobovacího gravitačního – které jednak vedou přes plochu areálu OX 1 a jednak přes rozvojovou plochu BI 37, která podle katastru nemovitostí už jeví známky přípravy pro výstavbu (přeparcelace).

V kapitole 4.2.5. Zásobování elektrickou energií se u navrhované trafostanice TS 3N upravuje její účel – bude určena pro plochu BI 43, nikoliv už pro plochu BI 42, která je už využita, napojena na jiné zdroje a zahrnuta do stavových ploch bydlení. Trafostanice také může sloužit ploše OX 1, pokud nebude pro ni trafostanice umístěna přímo v areálu.

Trasa vedení VN vedoucí k této trafostanici se změnou upravuje mimo areál OX 1. Jde o změnu patrnou v grafické části ÚP, která však nemá odraz v textu. Stejně tak se překládá i stávající nadzemní VN vedení, které přechází plochou OX 1, a to přímo přes studii navržené budovy.

V kapitole 4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury se nyní jmenují nejen stavová zařízení, ale i návrhová. V tom smyslu se upravuje i poslední věta v prvním odstavci. A jako návrhová se coby odrážka d) přidává plocha OX 1, která je hlavním předmětem této změny ÚP.

V kapitole 4.4. Veřejná prostranství se mění výčet těchto veřejných prostranství – doplňuje se VP 12, navržená už předchozí změnou ÚP.

5. Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny zůstává v platnosti.

V kapitole 5.2 Územní systém ekologické stability se přidává regionální biokoridor RBK 1175. Biokoridor je v souladu se ZÚR v územním plánu vymezen, jen byl chybně označen jako RBK 1174.

6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Změna ÚP zachovává v územním plánu definované podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a zasahuje do nich jen přidáním jedné nové plochy, a to plochy občanského vybavení jiného (OX). Tato plocha je určena jen pro jednu zastavitelnou plochu – pro areál Světa záchranářů. Pro tento záměr existuje ideová urbanisticko-architektonická studie (viz preambuli textové části této změny), která podrobně určuje podmínky způsobu využití i prostorového uspořádání. Veškerá formulace regulativů této plochy s rozdílným způsobem využití vychází ze studie.

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

V kapitole 7.1.1. se se podle úprav lokalizace VPS S12 a S14 mění příslušné dotčené parcely.

V kapitole 7.2.2 se v oddílu Plochy územního systému ekologické stability RBK 1174 v k. ú. Kvaň označuje jako RBK 1175. Jde o nápravu chybného označení biokoridoru (viz též kapitola 5.2).

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

V této kapitole nedochází ke změnám.

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

Změnou územního plánu se vymezuje jen jedna nová zastavitelná plocha, a to pro velmi specifický účel – školicí a vzdělávací středisko Svět záchranářů. Pro tento účel nelze využít žádný stávající areál, který by splňoval požadavky na velmi různorodou skladbu staveb. Je tedy odůvodněné vymezit pro něj plochu novou.

11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Širší vztahy v území jsou koordinovány jednak územnímu plánu nadřazenou dokumentací, jejíž respektování zajistí koordinaci nadmístních záměrů. Územní plán tuto koordinaci respektuje a dále zajišťuje. Změna č. 3 územního plánu řeší jen izolovaný areál, který neleží při hranicích obce, a nemá požadavky na koordinaci z hlediska 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

Zastupitelstvo obce Zaječova rozhodlo dne 29. 8. 2019 o pořízení změny územního plánu zkráceným postupem (zpráva o uplatňování ani zadání změny územního plánu se v tom případě nepořizují).

Na základě usnesení zastupitelstva zpracovala pořizovatelka Ing. Valečková (odbor výstavby a životního prostředí MěÚ Hořovice, č. j. MUHO/23148/2019 z 22. 10. 2019) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu:

Obsahem návrhu bude:

- změna druhu plochy na pozemcích parc. č. 586/68, 586/72, 586/75, 589/1, 589/2, 589/3, 590/2, 590/3, 590/4, 591/1, 591/2, 591/4, 592/1, 592/12, 592/13, 593/1 a 743/2 v katastrálním území Kvaň ze zemědělské plochy (ZP) na zastavitelnou plochu občanské vybavenosti (OV, OS nebo OX), s přihlédnutím k požadavku využití pro konkrétní záměr - vybudování výcvikového areálu „Svět záchranářů Zaječov“,
- změna trasy vedení VVN mimo požadovanou zastavitelnou plochu,
- zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) podle požadavků uvedených ve stanovisku orgánu posuzování vlivů na životní prostředí, které je součástí stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 19. 8. 2019, SZ 103505/2019/KUSK (viz příloha).

Jmenované pozemky jsou zařazeny do plochy OX (občanské vybavení jiné).

S vymezením plochy OX souvisí zásahy do technické infrastruktury: 1. Do nové pozice je přesunuta plocha TI 1 pro umístění vodojemu, která byla změnou č. 2 ÚP umístěna právě v ploše nyní vymezené pro Svět záchranářů. 2. Pro vodojem a pro další přístup do krajiny je vymezena plocha VP 12. 3. Je změněna trasa stávajícího i navrženého vedení VN elektriky.

Vedle ÚPD se zpracovává autorizovanou osobou vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Návrh bude obsahovat textovou a grafickou část v rozsahu řešených částí a návrh úplného znění s vyznačením měněných částí.

Územně plánovací dokumentace bude zpracována v digitální podobě (*shp nebo *dgn) a v průběhu projednávání bude textová část předávána i jako textový soubor (*.doc).

- pro řízení podle § 55b bude odevzdána ve 2 kompletních tiskových vyhotoveních a 1x v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu v úpravě pro zveřejnění;
- Pořizovatel požaduje v průběhu zpracovávání návrhu územního plánu a před jeho odevzdáním konzultace mezi pořizovatelem, projektantem a určeným zastupitelem. Podnět ke schůzkám podá projektant.
- pro předání zastupitelstvu před vydáním bude dokumentace doplněna o odůvodnění zpracované pořizovatelem, o návrh úplného znění závazné části s předtištěným „Záznamem o účinnosti“ a odevzdána v 1 kompletním tiskovém vyhotovení a 1x v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu,
- po vydání změny územního plánu budou odevzdána další 3 pare změny ÚP a 4 pare úplného znění po změně s předtištěným „Záznamem o účinnosti“, vč. elektronických verzí ve strojově čitelném formátu na CD v rasterové i vektorové podobě vč. metadat (1x vč. standardních vektorových vrstev dle DM ÚAP pro potřeby ÚAP).

Formální stránka dokumentace bude plněna v průběhu prací a pro každou její etapu.

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. Areál má sice využití přesahující rámec obce Zaječova, přesto nejde v dikci stavebního zákona o plochu, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí, popřípadě více krajů. Patrně by ji krajská dokumentace nevy-mezovala.

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

Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu bylo provedeno dle § 3 vyhlášky č. 271/2019 Sb.

Údaje o rozsahu požadovaných ploch a podílu ZPF dle kultur a tříd ochrany

Zábory v navržených plochách spolu s údaji o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy jsou podrobně uvedeny v tabulce. Čísla záborů odpovídají číslům navrhovaných lokalit. Tabulka je zařazena na konci této kapitoly.

Zábor ZPF dle tříd ochrany

Zábor je navržen na půdách ZPF s třídami ochrany IV–V (zatřídění pochází z údajů katastru nemovitostí a příslušné legislativy). Odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch je uvedeno níže.

Hranice BPEJ s jejich označením a uvedenou třídou ochrany pro potřeby změny č. 3 ÚP Zaječov jsou uvedeny ve výřezu výkresu B3.

Údaje o areálech a objektech zemědělské výroby

Změna č. 3 územního plánu Zaječov se netýká žádného zemědělského areálu.

Údaje o uskutečněných investicích do půdy

Návrhem změny č. 3 ÚP Zaječova je dotčen rozsáhlý areál odvodnění, který ovšem v podobě z ÚAP zasahuje například i do prostoru těžby; je tedy otázka, nakolik je v současné době funkční.

Údaje o příslušenství k povodí

Vyhodnocené zábory ve změně č. 3 ÚP Zaječov jsou v povodí Červeného potoka.

Údaje o ÚSES

Změnou č. 3 územního plánu Zaječov není územní systém ekologické stability dotčen.

Odůvodnění navrhovaného řešení

Koncepční řešení území obce Zaječova je obsaženo v platném, projednaném územním plánu, do kterého tato změna zasahuje jen několika dílčími úpravami. Zejména jde o vymezení specifického areálu „Svět záchranářů“, který má nadmístní charakter a jehož vymezením došlo ke změně ve vymezení jedné další plochy.

Z urbanistického hlediska je vymezení zastavitelné plochy pro areál vhodné, má částečně vazbu na zastavěné území, zároveň je ale v okrajové poloze v obci, tak aby provoz v areálu nenarušoval charakter venkovského bydlení v okolních sídlech. Plocha je v dobré dostupnosti veřejné infrastruktury (zejména dopravní a technické).

Podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se požaduje v územně plánovací činnosti řídit se zásadami dle § 4. K odnětí ZPF může dojít jen v *nezbytném případě* – zde se vymezují zastavitelné plochy tak, jak jsou vymezeny, právě proto, že v obci neexistují jiné disponibilní pozemky, pozemky nezastavěné, nedostatečně využitá v zastavěném území ani stavební proluky a plochy zbořeníšť, na nichž by bylo možné záměry rozvoje uskutečnit (jde o poměrně rozsáhlý areál s velmi specifickou náplní, kterou téměř nelze uskutečnit jiným způsobem, než zbudováním celého areálu). Nelze tedy jinak než odnímat zemědělskou půdu ze ZPF.

§ 4 odst. 1 a): Je nutno především odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách. – Ty se touto změnou územního plánu vymezují, aby další zábory nemohly probíhat mimo ně.

§ 4 odst. 1 b): Je nutno především odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní. – Obě vymezované plochy se nacházejí na půdách méně kvalitních, tj. IV. třídy ochrany.

§ 4 odst. 1 c): Je nutno především co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. – Organizace není prakticky narušena, nikde nevznikají neobhospodařovatelné enklávy, narušují se ale hydrologické

a odtokové poměry, plochami jsou ovlivněny meliorované pozemky. Při realizaci je třeba zajistit funkci nedotčených ploch meliorací. Síť účelových komunikací není návrhem významně dotčena.

§ 4 odst. 1 d): Je nutno především odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu a po skončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků. – Zde se vymezují především zastavitelné plochy pro občanské vybavení a technickou infrastrukturu. Podstatná část plochy areálu OX 1 nebude zastavěna, potenciálně může sloužit i zemědělským účelům (kosení zatravněných ploch).

§ 4 odst. 1 e): Je nutno především při umístování směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu. – Návrh obsahuje změny tras některých liniových staveb, vyvolaných vymezením plochy OX 1. Jsou vedeny v co nejméně konfliktních trasách (nejen) z hlediska obhospodařování ZPF.

§ 4 odst. 1 f): Je nutno především po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována. – Toto ustanovení se změny ÚP netýká, v tomto případě půjde o trvalé zábory pro zastavitelné plochy.

Podle § 4 odst. 3 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. – Změnou ÚP vymezené zastavitelné plochy jsou situovány výhradně na půdách IV. tř. ochrany.

Dále jsou uvedeny všechny lokality vymezené změnou územního plánu a u nich komentář, příp. další odůvodnění jejich vymezení.

- *Lokalita OX 1*: Plocha občanského vybavení jiného. Zábory ZPF pro lokalitu jsou na kvalitativní třídě ochrany IV a V, téměř celou lokalitou jsou dotčeny investice do půdy (při výstavbě je třeba zajistit, aby nedotčené odvodnění zůstalo funkční).
- *Lokalita TI 1*: Plocha technické infrastruktury, konkrétně pro vybudování nového vodojemu, přesunutá kvůli areálu OX1. Zábory ZPF jsou na kvalitativní třídě ochrany IV, lokalitou nejsou dotčeny meliorace.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Změnou č. 3 územního plánu Zaječov nejsou pozemky určené k plnění funkce lesa dotčeny.

Zalesňování

Změna č. 3 územního plánu Zaječova nenavrhuje nové zalesnění.

Celková rekapitulace

Celková výměra rozvojových ploch	6,49 ha
Nepodléhá vyhodnocení	0,14 ha
Výměra ZPF podléhající vyhodnocení	6,35 ha
z toho uvnitř zastavěného území	0,00 ha
z toho výměra půd s I. a II. třídou ochrany	0,00 ha
z toho výměra půd se III. až V. třídou ochrany	6,35 ha
Výměra záboru PUPFL	0,00 ha

Katastrální území: **Kvaň**

Označení plochy	Plocha lokality (ha)	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)			Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozí činností vody	Informace podle ust. § 3, odst. 1, písm. g)
				I.-III.	IV.	V.					
OX 1	6,40	Plochy občanské vybavenosti jiné	6,26		5,20	1,06		ano			
Plochy občanské vybavenosti celkem			6,26								
TI 1	0,09	Plochy technické infrastruktury	0,09		0,09						
Plochy technické infrastruktury celkem			0,09								
ZÁBOR ZPF CELKEM			6,35		5,29	1,06					

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 jako příloha č. 1 k tomuto textu.

Změny jsou indikovány po levé straně textu, vypuštěný text je vyznačen červeně a je přeškrtnutý, nový text modře s podtržením.