

ZAJEČOV

změna č. 4 územního plánu
dokumentace pro veřejné projednání



srpen 2022

Architekti Černí | urbanistický ateliér

ČERNÍ

AKCE	Změna č. 4 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 'CERNÍ' urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138, e-mail: architekti@cerni.cz
ZPRACOVALI	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý Ing. arch. Hana Černá
DATUM	srpen 2022

A. ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAJEČOVA

I. Textová část | strana 4

II. Grafická část | strana 6

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAJEČOVA

Textová část | strana 9

NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

1. Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem | [strana 9](#)
2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území | [strana 19](#)
3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů | [strana 22](#)
4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů | [strana 23](#)

NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí | [strana 24](#)
6. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona | [strana 27](#)
7. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly | [strana 27](#)
8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty | [strana 27](#)
9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | [strana 30](#)

NÁLEŽITOSTI PODLE PŘÍLOHY Č. 7 K VYHLÁŠCE Č. 500/2006 SB.

10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území | [strana 31](#)
11. Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP, v rozsahu zadání změny | [strana 31](#)

12. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení | [strana 39](#)
13. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení | [strana 39](#)
14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | [strana 39](#)
15. Text s vyznačením změn | [strana 44](#)

NÁLEŽITOSTI PODLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

16. Postup při pořízení změny č. 1 územního plánu | [strana 45](#)
17. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění | [strana 45](#)
18. Vyhodnocení připomínek | [strana 45](#)

Grafická část

- B1 | Koordinační výkres 1 : 5 000 (výřez)
- B2 | Širší vztahy 1 : 50 000
- B3 | Předpokládané zábory ZPF 1 : 5 000 (výřez)

A. ZMĚNA Č. 4 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). Dále bylo zastupitelstvem obce rozhodnuto o pořízení změny č. 3 (8/2019), která je stále rozpracována.

Dne 14. 12. 2021 pak zastupitelstvo obce ve svém usnesení č. 16/2021 rozhodlo pořídit tuto změnu č. 4 územního plánu a také schválilo její obsah (viz kapitola č. 11 odůvodnění).

Územní plán se mění takto:

I. TEXTOVÁ ČÁST

1. V kapitole č. 1. Vymezení zastavěného území se aktualizuje datum vymezení touto větou: „Změnou č. 4 se provedla aktualizace vymezení zastavěného území k datu 1. 6. 2022.“
2. V kapitole 2.3.1. Plochy s rozdílným způsobem využití se do ploch technické infrastruktury přidává plocha „nakládání s odpady (TO)“.
3. V kapitole 3.1. Základní urbanistická koncepce se ve druhém odstavci vypouští text „neveřejného charakteru“.
4. V kapitolách 3.2. Návrh rozvoje území a 3.3. Zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy dalších změn se vypouštějí plochy BI 4, BI 19, BI 22, BI 23, BI 49, BI 52.
5. V kapitole 3.2. se přidávají nové rozvojové plochy (nové odrážky v uvedených výčtech):
 - plocha smíšená obytná SO 4 pro rozvoj ekofarmy, pro výstavbu jezdecké haly ke sportovnímu využití (v odstavci Starý Zaječov);
 - plocha veřejné zeleně VZ 8 (v odstavci Pod Kozojedy);
 - plocha technické infrastruktury – nakládání s odpady TO 1 (v odstavci Výrobní zóna);
 - plocha smíšená obytná SO 5 pro táboření a chov zvířat (v odstavci Dolní Kvaň);
 - plocha pro parkoviště DP 6 (v odstavci Dolní Kvaň);
 - plocha pro rozšíření hasičské zbrojnice OV 1 (v odstavci Dolní Kvaň).Dále se v odstavci Horní Kvaň – jih vypouští odrážka „plocha pro obslužné parkoviště DP 4“. Dále se do příslušných míst kapitoly přidávají nové zastavitelné plochy BI 63 až BI 67.
6. Obdobně se nové plochy uvedené v předchozím bodě zapracovávají do kapitoly 3.3.1 Plochy bydlení.
7. V kapitole 3.3.3. Plochy občanského vybavení se u ploch občanské vybavení – zeleň (OZ) škrtná plocha přestavby OZ 1. Přidává se text: „Občanské vybavení (OV). Zahrnuje zastavitelnou plochu: OV 1.“

8. V kapitole 3.3.4. Plochy veřejných prostranství se plocha VP 11 nahrazuje plochou „VP 12“ a za text VZ 7 se přidává „VZ 8“.
9. V kapitole 3.3.5. Plochy smíšené obytné se výčtu zastavitelných ploch přidávají plochy „SO 4, SO 5“.
10. V kapitole 3.3.6. Plochy dopravní infrastruktury se v části týkající se ploch parkovišť DP škrtná plocha DP 4 přidává plocha „DP 6“.
11. V kapitole 3.3.7. Plochy technické infrastruktury se do zastavitelných ploch přidává plocha „TO 1“.
12. V kapitole 3.4. Systém sídelní zeleně se do výčtu návrhových ploch přidává plocha VZ 8.
13. V kapitole 4.1.4. Doprava v klidu se škrtná plocha DP 4 a za stávající text přidává tento nový: „DP 6 – zřízení parkoviště – u občanské vybavenosti (škola, plocha SO 5).“
14. V kapitole 4.1.5. Cyklistická a pěší doprava, komunikace v krajině se přidává text: „Navrhuje se obnova vybraných účelových cest pro spojení mezi sídly KU 1 až KU 7. Vylučuje se v nich motorová doprava s výjimkou účelové zemědělské. V plochách KU 2, KU 3, KU 6 a KU 7 se vylučují stavební práce v době hnízdění chřástalů (počátek května až půlka srpna). Podmínkou pro využití plochy KU 7 je provedení biologického hodnocení ve fázi přípravy záměru.“
15. V kapitole 4.2.5. Zásobování elektrickou energií se u TS 3N škrtná plocha BI 42.
16. V kapitole 4.2.7. Nakládání s odpady se v prvním odstavci přidává tato věta: „Navrhuje se plocha TO 1 pro zřízení sběrného dvora a kompostárny.“
17. V kapitole 4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury se druhá věta prvního odstavce upravuje takto: „Jako stávající, příp. návrhové plochy byly vymezeny:“ V odstavci a) se u hasičské zbrojnice přidává text: „a plocha OV 1 pro její rozšíření“.
18. V kapitole 4.4 Veřejná prostranství se ve třetím odstavci text VP 11 nahrazuje textem „VP 12“ a za VZ 7 se přidává text „VZ 8“.
19. V kapitole 5.2. Územní systém ekologické stability se přidává tento text: „RBK 1175, funkční. Cílové společenstvo: luční, lesní“.
20. V kapitole 6.2.2. Bydlení individuální (BI) se u zastavitelné plochy BI 62 mění regulativy takto: „V ploše BI 62 budou umístěny max. 2 rodinné domy a musí být zajištěn přístup k vodnímu toku.“ Dále se na závěr oddílu „Pravidla uspořádání území“ vkládá nový text: „Plochy BI 15, BI 16, BI 25 a BI 41 je třeba řešit jako celek, zejména s ohledem na řešení veřejné infrastruktury v těchto plochách.“

V kapitole 6.2.10. Smíšené obytné plochy (SO) se do odstavce Pravidla uspořádání území přidává speciální odstavec týkající se plochy SO 5:

„Pravidla uspořádání území pro plochu SO 5:

Max. plocha zastavění parcely: 10 %

Min. plocha zeleně: neurčuje se (většinu plochy zaujímají výběhy zvířete, pastviny, louky pro táboření apod.)

Max. plocha zastavění jednoho objektu: 200 m²

Max. hladina zástavby: 1 NP + podkroví

V ploše nelze umísťovat budovy pro trvalé bydlení (rodinné domy). Hlavní obslužné budovy (recepce, sociální zázemí, bistro, klubovna, sklady či obslužné budovy pro zvěř) budou situovány v dolní (západní) části plochy. Ve východní části (ve vyšších polohách) je možné jen táboření (např. stany, malé chatky) a zařízení pro chov zvěře (např. přístřešek, napajedla) či drobné stavby typu vyhlídkového altánu apod.“

21. V kapitole 6.2.13. Technická infrastruktura do závorky v nadpisu přidává text „TO“ a dále se do hlavního využití přidává text „v ploše TO stavby a zařízení pro nakládání s odpady“. V přípustném využití území se v první odrážce přidává text „a v ploše TO nakládání s odpady“. Na konec této subkapitoly do části pravidel uspořádání území se přidává tento text: „Maximální plocha zastavění jednoho objektu a maximální hladina zástavby se pro plochu TO 1 neurčuje. Bude řešena projektovou dokumentací a nesmí plošně ani výškově překročit dimenze zemědělských staveb v sousedním areálu ZV. Na východním okraji plochy nutno vysadit dřeviny s předpokládanou výškou vzrůstu přiměřenou vizuálnímu odclonění zástavby v ploše. Stavební práce v ploše je třeba vyloučit v době hnízdění chrástalů (počátek května až půlka srpna).“
22. Kapitola 10. Plochy a koridory, ve kterých je prověření změn využití územní studií podmínkou pro rozhodování se vypouští.
23. Kapitola 11. Rozsah dokumentace vypouští svůj název a v ní uvedený text zůstává v závěru textové části územního plánu.

II. GRAFICKÁ ČÁST

Výroková část územního plánu obsahuje tyto výkresy:

- A1 | Výkres základního členění území 1 : 5 000
- A2a | Hlavní výkres 1 : 5 000
- A2b | Veřejná infrastruktura – koncepce dopravní infrastruktury 1 : 5 000
- A2c | Veřejná infrastruktura – koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství 1 : 5 000
- A2d | Veřejná infrastruktura – koncepce technické infrastruktury – energetika a elektronické komunikace
- A3 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

Výkresy A1, A2a, A2b, A2c jsou součástí změny č. 4 územního plánu (jsou v originálním měřítku 1 : 5 000, ale jen ve výřezech, v nichž je zobrazena měněná část územního plánu).

Výkresy č. A2d a A3 ve svém předmětu řešení nedoznávají změny, pouze se v nich upravuje hranice zastavěného území a zastavitelných ploch přesně podle výkresů č. A1 či A2a. Nejsou tedy předmětem řešení změny č. 4 územního plánu a jen se náležitě upraví v úplném znění územního plánu vydaném po vydání změny č. 4.

Úprava v grafické části bez korespondující úpravy v textové části:

V souvislosti s aktuálním vymezením zastavěného území byla provedena kontrola všech v územním pánu vymezených zastavitelných ploch. Některé z nich jsou využity zcela, a tedy se vyjímají i z textové části, a následující plochy jsou využity z části, a tedy v textu zůstávají a upravují se jen v grafické části územního plánu:

- BI 1 – zmenšena na východě
- BI 8 – zmenšení na severu
- BI 9 – zmenšeno o několik pozemků
- BI 10 – výrazně zmenšena na severu
- BI 11 – zmenšena na severu
- BI 20 – k ploše se přidává stávající plocha veřejného prostranství (požadavek č. 2)
- BI 39 – zmenšena v jihovýchodní části
- BI 48 – zmenšena na jihu
- SV 2 – zmenšena v jižní části
- TI – jiný tvar pozemku v katastru nemovitostí
- VP 2 – většina plochy převedena do stavu
- VP 4 – zmenšení na severu
- ZZ 2 – zmenšení na severu

V souvislosti s požadavkem č. 3 a s vymezením zastavitelné plochy SO 4 se část plochy ZP, která je v katastru nemovitostí vedena jako zahrada a která přiléhá k návsi a zajišťuje i přístup k sousedící nemovitosti na ploše SO, tak tedy tato část se převádí do stavových ploch SO.

V souvislosti s požadavkem č. 12 se některé zahrady, jsoucí v zastavěném území v části Nová Ves, zapracovávají do stavových ploch SO a BI.

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAJEČOVA

I. TEXTOVÁ ČÁST

Změna je vypracována v rozsahu měněných částí. Je vypracována na základě rozhodnutí zastupitelstva obce. Splnění tohoto zadání je uvedeno v kapitole 11.

NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

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

Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č. 1 (2015), č. 2 a 3 (2019), č. 5 (2020) a č. 4 (2021)

Změna územního plánu je v souladu s následujícími republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(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.

Ochrana hodnot území je jistě důležitým úkolem především územního plánu jako celku, ale i jeho změn, které by sice neměly měnit koncepci jednotlivých systémů pojednaných v územním plánu, ale přesto mohou do některých hodnot zasahovat. Ochranu hodnot je ale nutno prověřit záměr od záměru, a to zejména s ohledem na potřeby ekonomického a sociálního rozvoje, jak říká i tato priorita. Změna územního plánu neobsahuje záměry, které by do hodnot zasahovaly výrazně, přesto je třeba je prověřit ještě ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí, resp. udržitelný rozvoj území, a také zohlednit stanoviska dotčených orgánů chránících veřejné zájmy, tedy i mnohé z těchto hodnot.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Změnou územního plánu nedochází k narušení ochrany půdy důležité pro rozvoj primárního sektoru. Některé ze záměrů vymezují zastavitelné plochy na zemědělské půdě, ale tyto dopady jsou náležitě vyhodnoceny a budou podléhat i stanoviskům příslušných orgánů. Do lesních porostů a vodních ploch ani systému ekologické stability se nezasahuje.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Tato změna územního plánu nezakládá podmínky pro sociální segregaci.

(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.

Komplexní přístup zajišťuje celý územní plán, tato změna řeší jen několik dílčích ploch, přesto v některých případech (odpadové hospodářství) řeší velmi komplexní problematiku. Spolupráce s obyvateli území je dána celým procesem pořízení a projednání změny územního plánu (schůze zastupitelstva obce schvalující obsah změny, veřejné projednání, vydání změny zastupitelstvem atd.).

(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.

Tato priorita cílí spíše na nadřazené koncepční dokumenty pokrývající větší území, změna územního plánu tyto nadmístní priority neřeší.

(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.

Změnou ÚP se zastavitelné plochy pro výrobu nevymezují. Zaječov má dobrou dostupnost velkých areálů s pracovními příležitostmi (Komárov, Hořovice a další) a nelze jej považovat za obec v hospodářsky problémovém regionu. Ostatně v ÚAP je Zaječov hodnocen pozitivně ve všech třech pilířích.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Touto změnou územního plánu se neřeší rozvoj sídelní struktury a vztahy mezi městskými a venkovskými oblastmi. Pouze se v dosti limitovaném rozsahu vymezují nové zastavitelné plochy pro bydlení.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Změna ÚP neřeší plochy brownfields.

(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, 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 kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Předmětem změny č. 4 územního plánu je jen jedna rozsáhlejší plocha sběrného dvora a kompostárny, která by mohla mít dopad na charakter krajiny. Proto je pro ni vybrána lokalita, která zmenší zásahy do charakteru krajiny, a to plocha navazující na stávající rozsáhlý zemědělský areál. Tím se dopad na krajinný ráz minimalizuje. Ostatní záměry ve změně územního plánu nemají takový rozsah, aby výrazně ovlivňovaly charakter krajiny.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Předmětem změny územního plánu nejsou liniové prvky dopravní a technické infrastruktury ani tak plošně rozsáhlé záměry, které by negativně ovlivňovaly migrační propustnost krajiny.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně 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 ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Plocha a pozemky řešené touto změnou územního plánu nekolidují se žádnými plochami veřejně přístupné zeleně. Ostatně tato priorita cílí na jiné obce, než je Zaječov.

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

Problematikou cestovního ruchu se tato změna územního plánu zabývá jen mírně, návrhem dvou ploch. Jedna z návrhových ploch funkce smíšené obytné se chce zaměřit na táboření a chov zvířat, a tak bude jednou svou funkcí přispívat i k rozvoji specifické formy turistiky. Zde zmíněná hipoturistika má také svůj plánovaný rozvoj (stavba jízdárny) v jádru starého Zaječova.

(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. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. 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 nákladních technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Problematikou dopravní sítě se změna územního plánu nezabývá, nové dopravní trasy nenavrhuje, pokud se za ně nebude považovat návrh obnovy některých z původních účelových cest mezi jednotlivými sídly obce.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, 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).

Zde specifikované dopravní vztahy nejsou předmětem řešení změny ÚP.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. 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.

Změna ÚP nenavrhuje nové plochy, které by nadměrně zhoršovaly imisní poměry v území. Nicméně celá změna územního plánu se posuzuje z hlediska vlivů na životní prostředí (komentováno na jiném místě tohoto odůvodnění).

(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 jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. 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 a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymežování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Tato problematika je mimo předmět řešený touto změnou územního plánu. Nakládání se srážkovou vodou je řešeno koncepcí územního plánu i (novelizovanou) legislativou (vyhláškou č. 501/2006 Sb.).

(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.

Změna neřeší žádnou plochu 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, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. 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 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.

Veřejnou infrastrukturou se změna zabývá v několika polohách: v oblasti technické infrastruktury navrhuje areál sběrného dvora, v oblasti občanské vybavenosti rozšiřuje areál pro hasičárnu, v oblasti dopravní infrastruktury navrhuje v parkoviště v ploše DP 6 a navrhuje obnovu účelových cest. V souvislosti s vymezením některých ploch se zabývá i veřejným prostranstvím.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Tento komplexní pohled na další rozvoj území v dlouhodobém horizontu je aplikován v územním plánu a změnou ÚP se nemění. Do veřejné infrastruktury, tedy zde akcentovaných veřejných prostranství, se změnou územního plánu nijak podstatně nezasahuje.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší 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.

Změnou územního plánu se nezasahuje do návaznosti různých druhů doprav. Výjimkou je doplnění sítě účelových cest, které akcentují použití pro pěší a cyklistickou dopravu (vedle účelové zemědělské).

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávka vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Koncepce infrastruktury je dána v územním plánu, touto změnou se do ní nezasahuje. Pouze se vymezuje jedna plocha pro výstavbu vodojemu (konceptně umístěn v územním plánu, zde se zpřesňuje vymezení plochy).

(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.

Návrhem ploch pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů se změna ÚP nezabývá.

Aktualizací č. 4 byla v kapitole 4 „Specifické oblasti“ vymezena nová specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Náleží do ní mj. všechny obce v ORP Hořovice. Obec Zaječov – jako i některé sousední obce – má specifikum v tom, že více než dvě třetiny rozlohy obce leží v Brdech (nedávno připojený katastr Zaječov v Brdech). Proto obec jako celek jistě vykazuje vynikající koeficient ekologické stability (zde daný velkým podílem lesních ploch), a tedy i ploch schopných udržování vodního režimu v krajině. Na druhou stranu v katastrech Zaječova a Kvaně je poměrně velký podíl velkých zemědělských bloků.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

Územní plán řeší komplexně celé území obce i s ohledem na vodní režim (včetně například návrhu doprovodné zeleně u cestní sítě, systému ekologické stability atd.). Změna územního plánu se zabývá jen několika přesně specifikovanými záměry, často v zastavěném území nebo v těsném kontaktu s ním. Úpravami krajiny se změna nezabývá.

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

Tato problematika se změnou územního plánu neřeší.

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zdržování a zasakování vody,

Koncepčně je nakládání se srážkovými vodami v územním plánu řešeno, změnou územního plánu se nemění.

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

Tento úkol ve své podrobnosti cílí spíše na jiné nástroje (komplexní pozemkové úpravy) a je nad rámec této změny územního plánu.

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

Tento úkol není řešen změnou územního plánu.

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Územní studie krajiny není podkladem pro tuto změnu územního plánu.

Změna č. 4 územního plánu Zaječova je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění jejích aktualizací č. 1–5.

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 několik změn ve využití území a několik nových zastavitelných ploch.

(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 komplexně územním plánem. Změna územního plánu zapracovává limitovaný počet požadovaných změn. Byly posouzeny zadavatelem, pořizovatelem i projektantem a zapracovány do návrhu změny, který je finálně upraven na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí, potažmo na udržitelný rozvoj území. Dá se tedy důvodně předpokládat, že žádná ze změn nezasahuje výrazně do zde jmenovaných hodnot, pozitivních znaků a charakteristiky obce, sídel a okolní krajiny.

(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 navrhnout přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;

b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;

c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:

- poznávací a kongresové turistiky, - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech, - vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce, - rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví, - krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.

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 se hospodářskými činnostmi na území obce prioritně nezabývá, i když jsou zde záměry, které okrajově do této oblasti zasáhnou (jízdárna, tábořiště, sběrný dvůr a kompostárna). Ostatně Zaječov nenáleží do žádné rozvojové oblasti ani osy, pro něž je tato problematika významnější.

(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. Přičlenění 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. Další hodnotou jsou lokality NATURA 2000, v tomto případě jde o evropsky významnou lokalitu CZ 0213631, vymezenou kvůli výskytu netopýra velkého (*Myotis myotis*) – dá se předpokládat, že žádný ze záměrů ve změně č. 4 územního plánu nenaruší jeho ochranu. Plochy pro těžbu nerostných surovin jsou také jmenovanými přírodními hodnotami – změnou územního plánu se do nich nezasahuje (bylo řešeno ve změně č. 2). Také skladebné části ÚSES nejsou touto změnou dotčeny. Jeden ze záměrů je ovšem v kontaktu s vyhlášeným významným krajinným prvkem, je třeba v projednání změny tento eventuální konflikt posoudit.

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

Civilizační hodnoty krajské úrovně, jmenované v ZÚR, 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 je v souladu se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

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

Cíle a úkoly územního plánování jsou definovány stavebním zákonem v § 18 a 19 v obecně platné rovině. Rozpracovány pak jsou jednak v PÚR, jednak v ZÚR Ústeckého kraje (viz příslušné texty výše).

Změna č. 2 územního plánu řeší jen dílčí problematiku, a tak se všechny cíle a úkoly ani neuplatní.

§ 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.

Tento první cíl územního plánování de facto formuluje cíle dva. První se zabývá výstavbou, územní plánování je nástrojem vytvářejícím předpoklady pro výstavbu. V tomto ohledu změna územního plánu úkol naplňuje, neboť vymezuje několik zastavitelných ploch.

Územní plán se komplexně zabývá celým územím obce, a tedy i všemi funkcemi, které se na něm nacházejí a nacházet potenciálně mohou (plochy změn v území). Řeší tak vyváženost vztahu územních podmínek ve všech třech pilířích udržitelného rozvoje. Tato změna činí jen dílčí úpravy dokumentace a do koncepcí stanovených územním plánem nezasahuje (snad s výjimkou způsobu nakládání s odpady, neboť návrh samostatného areálu sběrného dvoru a kompostárny je významným počinem v této oblasti).

Zaječov je pozitivně hodnocen ve všech třech pilířích a také všechny záměry na změny v území zahrnuté do této změny územního plánu se určitým způsobem dotýkají rozvoje všech tří pilířů rozvoje.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelového 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.

Změna ÚP je projevem a součástí setrvalé územně plánovací činnosti zabývajících se územím obce. Soulad veřejných a soukromých zájmů a rozvojový potenciál obce sledují především orgány obce samé a projevem jejich rozhodnutí je pak zadání změny územního plánu, která má zajistit průmět záměrů do 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.

Pořizování této změny č. 4 je právě projevem koordinační činnosti orgánů územního plánování, procesu, jehož součástí bude posouzení předmětného záměru z pohledu ochrany veřejných zájmů; zvláště s ohledem na to, že změna se posuzuje z hlediska vlivů na životní prostředí.

(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, který se snaží maximálně zachovat hodnoty území. Samostatně je zpracováno vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí a v dílci jeho závěrů pak návrh změnu upraven.

(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.

Podmínky využití ploch v nezastavěném území jsou stanoveny územním plánem, změna ÚP je neměnná.

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

Institut nezastavitelného pozemku se týká jen území obce, která nemá vydaný územní plán.

§ 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. Ty jsou podkladem pro zpracování ÚPD a byly využity i v této změně ÚP.

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

Koncepcí rozvoje území včetně urbanistické koncepce je stanovena územním plánem a změna územního plánu, zabývající se jen dílčí problematikou, tedy přesně specifikovanými požadavky v zadání, do ní nezasahuje.

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,

Změna ÚP, v tomto konkrétním případě pořizována ve zkráceném postupu pořizování změny, prochází standardním postupem: byla posouzena zastupitelstvem, bylo rozhodnuto o pořízení a bude projednána s dotčenými orgány a veřejností tak, aby se vyhodnotily přínosy a ověřily dopady na zmíněné oblasti. Navíc se zpracovává vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí, resp. na 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 a veřejných prostranství,

Tento úkol plní územní plán jako takový, změnou se do těchto regulativů nezasahuje.

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

Změna č. 4 územního plánu navazuje na stávající platný územní plán a zabývá se jen některými změnami v území. Umístění a uspořádání staveb územní plán určuje jen v míře mu povolené, pracuje primárně s plochami. Určuje regulativy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, do nichž se změnou nezasahuje, případně se modifikují, zpřesňují pro tu kterou vymezenou plochu, pokud je to účelné.

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 především přírodě blízkým způsobem,

Úkol je v nezastavěném území řešen prostřednictvím § 18 odst. 5 stavebního zákona. Také v zastavěném území mohou všechny nezbytné prvky technické infrastruktury být umístovány ve všech plochách. Změna územního plánu neobsahuje žádné záměry, které by toto nebezpečí výrazně zvyšovaly.

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

Odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn není předmětem změny územního plánu.

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

Změna ÚP obnovu a rozvoj sídelní struktury neřeší, bydlením se zabývá, ale jen ve velmi malé míře.

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

Zastupitelstvo obce si je jistě vědomo, které z požadavků a záměrů, zahrnutých do změny na základě jeho rozhodnutí, je plně v režii žadatele a na kterých a do jaké míry se bude obec spolupodílet. Všechny záměry z hlediska územních podmínek jsou vyhovující – navazují na zastavěné území, jsou v dosahu infrastruktury atd.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Civilní ochrana obyvatel není předmětem řešení změny č. 4 územního plánu.

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

Změna č. 4 územního plánu se problematikou nezabývá.

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,

Změna č. 4 se posuzuje z hlediska vlivů na životní prostředí, budou-li navržena jaká opatření, budou posléze do dokumentace ÚP zapracována (což se ostatně stalo).

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 (i následných při aplikaci ÚPD v praxi), tak aby výsledek směřoval k žádoucímu cíli. Bylo splněno i v tomto územním plánu, resp. jeho změně.

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, 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, ve kterém se určí, popíšu a posoudí možné významné vlivy na životní prostředí vyplývající z politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů. Náležitosti tohoto posouzení jsou stanoveny v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Vyhodnocení vlivu na životní prostředí, resp. na udržitelný rozvoj území se zpracovává na základě stanoviska dotčeného orgánu. Dokumentace je zpracována v souladu s přílohou stavebního zákona.

Soulad s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Změna územního plánu se snaží minimalizovat zásahy do architektonických či urbanistických hodnot sídla.

Soulad s požadavky na ochranu nezastavěného území

Změnou se vymezují některé nové zastavitelné plochy, dále se pak do nezastavěného území nezasa- huje.

Změna územního plánu splňuje cíle a úkoly územního plánování podle požadavků stavebního zákona, je s nimi v souladu.

3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Obsah a forma dokumentace i postup pořizování změny č. 4 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.

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

Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů bude zajištěn především prostřednictvím stanovisek dotčených orgánů při veřejném projednání (zkrácený postup pořizování změny územního plánu). Bude doplněno pořizovatelem zde, případně v kapitolách 16.–18.

NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

5. 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, odbor životního prostředí a zemědělství, vydal k navrhovanému obsahu změny č. 4 územního plánu Zaječova dne 3. 2. 2022 pod č. j. 007200/2022/KUSK následující stanoviska:

Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Orgán ochrany přírody sděluje, že lze **vyložit** významný vliv předloženého návrhu samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními.

Stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (Ing. L. Sloupová, I. 860)

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů **požaduje v následujících etapách pořizování změny č. 4 územního plánu Zaječov zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA, dále jen Vyhodnocení SEA), podle přílohy stavebního zákona.**

Proto se vypracovává **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. 4 územního plánu Zaječova na životní prostředí (SEA) zpracovala Ing. Marie Skybová, Ph.D. 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 nezpracovává.

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, září 2022, a jsou obsaženy v samostatném svazku.

Závěr vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) konstatuje, že **významný nepříznivý vliv** nebyl identifikován.

Nepříznivý vliv – jako potenciálně nepříznivý byl vyhodnocen vliv zastavitelných ploch TO 1 a BI 44 na krajinný ráz a potenciálně možný vliv ploch TO 1, KU 2, KU 3, KU 6 a KU 7 na faunu, konkrétně na chřástala polního. V ploše TO 1 výskyt tohoto druhu nelze vyloučit, plocha KU 7 prochází lokalitami s pravidelným výskytem chřástala, v ostatních plochách KU nebyl průzkum proveden a je na ně upozorněno z preventivních důvodů. Podmínky ochrany jsou stanoveny v kap. 8.3.

Nevýznamný vliv – ostatní vlivy koncepce byly vyhodnoceny v kategorii nevýznamného vlivu, případně vlivu na rozhraní mezi nevýznamným až mírně nepříznivým. Jedná se o zábory zemědělského půdního fondu v zastavitelných plochách (BI 44, BI 64, BI 66, SO 4, SO 5, KU 2, KU 3, KU 4, KU 7, TO 1) fragmentace území v krajíně se soustředěnými přírodními hodnotami celonárodního a celoevropského významu plochou BI 44, lokalizace části zastavitelných ploch v území s archeologickými nálezy (SO 4, BI 63, BI 64, BI 65, BI 66, BI 20, KU 2). Z hlediska předběžné opatrnosti je upozorněno na potenciální vliv záměrů v ploše TO 1 na kvalitu podzemních vod.

Příznivý vliv – vymezení plochy OV 1 je již ze své podstaty hodnoceno příznivě z hlediska vlivu na veřejné zdraví a v místním měřítku lze předpokládat rovněž potenciální kladný sociálně ekonomický vliv ploch SO 4, SO 5 a TO 1.

Ostatní vlivy byly vyhodnoceny jako nevýznamné až nulové. Synergické ani kumulativní vlivy nebyly zjištěny.

Vyhodnocení je pak shrnuto takto:

„Při respektování navržených podmínek a doporučení pro realizaci koncepce Změny č. 4 Územního plánu Zaječov v Kap. 11 lze důvodně předpokládat, že změna územního plánu nevyvolá žádné závažné střety se složkami životního prostředí a s ochranou přírody a krajiny, proto lze k návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zaječov vydat souhlasné stanovisko.“

Ve shrnutí zmíněné *podmínky* a *doporučení* jsou tyto:

1. Podmínit využití plochy TO 1 výsadbou dřevin v jejím východním okraji s předpokládanou výškou vzrůstu přiměřenou vizuálnímu odclonění zástavby v ploše.
2. Snížit rozsah plochy BI 44 na úroveň platného ÚP Zaječov ve znění aktualizací č. 1 a 2.
3. Přes aktuální majetkové poměry vzhledem k pozemku parc. č. 1099/73 řešit využití této plochy koncepčně tak, aby nebyla vytvořena zbytková plocha orné půdy bez možnosti obhospodařování.
4. Vyloučit podmínkami využití ploch TO 1, KU 2, KU 3, KU 6 a KU 7 stavební práce v těchto plochách v době hnízdění chřástalů (počátek května – půlka srpna).
5. Podmínit vymezení plochy KU 7 provedením biologického hodnocení ve fázi přípravy záměru v této ploše a vyloučením motorové dopravy s výjimkou účelové zemědělské.

Všechny požadavky jsou do změny č. 4 zapracovány, promítnuty do výrokové části textu (tedy do měněného textu), případně do části výkresové (upravené vymezení plochy TO 1 a vypuštění zastavitelné plochy BI 44).

Dále vyhodnocení vlivů navrhuje, aby v dalších etapách (po vydání změny č. 4) byly zohledněny další požadavky na rozhodování v plochách (jsou už nad rámec územního plánu a jeho regulativů):

1. V konkrétní projektové dokumentaci využití zastavitelných ploch upřednostnit řešení s minimalizujícím vlivem na ZPF.
2. Před zahájením výstavby objektů na současných zemědělských plochách provést na základě provedeného pedologického průzkumu odděleně skrývku ornice v plné mocnosti orničního profilu, rozvézt a rozprostřít ji tak, aby bylo zajištěno její hospodárné využití na jiných konkrétně vymezených pozemcích.
3. Respektovat investice vložené do půdy.
4. Vizualně odclonit plochu TO 1 a stávající areál zemědělské výroby vzrostlou zelení, omezit výškové parametry staveb.
5. Vzhledem k zaznamenaným výskytům chřástala polního ve značné části území Zaječova vytipovat místa s vhodnými stanovištními podmínkami a v nich smluvit s vlastníky management příznivý pro hnízdění, tj. posun termínu seče až po 15. srpnu, kosení luk od středu k okrajům, snížení rychlosti kosení atd.
6. Vyloučit v plochách účelových cest KU 2 až KU 7 motorovou dopravu s výjimkou účelové zemědělské.
7. U všech projektových záměrů vyžadovat bezpečnou likvidaci odpadních vod. Srážkové vody je nutno zachycovat na pozemku stavebníka a využívat nebo vsakovat.
8. Při realizaci záměrů v zastavitelných plochách zajistit provedení záchranného archeologického výzkumu.
9. Realizaci záměrů v plochách na poddolovaném území SO 5, DP 6, BI 20, BI 44, BI 67, KU 5, KU 6, KU 7, TO 1, SO 4, BI 63, KU 2 by mělo předcházet geologické posouzení lokality.

Celkově vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území konstatuje:

Ve vyhodnocení vlivů územního plánu, resp. jeho změny č. 4, na zlepšování územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a jejich soulad převažují pozitivní prvky.

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

Bude doplněno po vydání stanoviska.

7. 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 vydání stanoviska.

8. 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 tohoto odůvodnění. Následující text je členěn shodně s textem územního plánu (výrokové části). Další odůvodnění a komentáře k plochám řešeným touto změnou jsou v kapitole 11 Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP, v rozsahu zadání změny.

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 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 1. 6. 2022.

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

Koncepce rozvoje území obce zůstává v zásadě nezměněna. Mezi plochy s rozdílným způsobem využití se přidává plocha technické infrastruktury pro nakládání s odpady (TO), neboť taková ještě v územním plánu nebyla aplikována.

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 jedna z vymezovaných rozvojových ploch (OV) má charakter veřejné vybavenosti (hasičská zbrojnice).

V kapitole 3.2. a 3.3. se po revizi hranic zastavěného území vypouštějí zastavitelné plochy BI 4, BI 19, BI 22, BI 23, BI 49, BI 52, neboť již jsou zastavěny. Některé další zastavitelné plochy se upravují jen v grafické části, neboť byly využity zatím jen částečně, v textu tedy příslušná zastavitelná plocha nadále zůstává (tento výčet je uveden ve výrokové části v kapitole II. Grafická část).

Dále se přidávají zastavitelné plochy vymezené na základě zadání této změny č. 4 (viz kapitola 11 odůvodnění, kde jsou podrobněji komentovány).

Z rozpracované změny č. 3 (pro případ, že by nebyla dokončena) se přebírá lokalita pro umístění vodojemu (plocha TI 1) na původním místě určeném pro parkoviště DP 4, které se tímto z územního plánu vypouští (má být součástí areálu řešeného změnou č. 3).

4. Koncepce veřejné infrastruktury

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

V kapitole 4.1. Dopravní infrastruktura se vypouští plocha DP 4 – parkoviště pro nástup do Brd, neboť se navrhuje kapacitní parkoviště pro plochu OX 1, která je řešena ve změně č. 3. (Na tomto místě se vymezuje plocha TI 1 pro vodojem, který již prochází projektovou přípravou.) Dále se přidává plocha DP 6 pro zřízení parkoviště v centru obce. Také se v souladu se zadáním navrhuje obnova některých polních účelových cest pro spojení (zejména pěší a cyklistické) mezi sídly obce, a tak se ke komunikaci KU 1, která je už obsažena v územním plánu, přidávají další KU 2 až KU 7. Na základě vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí (SEA) se specifikuje, že komunikace jsou určeny pro nemotorovou dopravu (s výjimkou účelové zemědělské). Dále se přidávají další podmínky využití související s hnízděním chřástala.

V kapitole 4.2. Technická infrastruktura se přidává areál TO 1 pro zřízení sběrného dvora a kompostárny. Je situován v příhodné poloze v kontaktu se stávající farmou a celý je v režii obce, která má již zpracovánu rámcovou studii.

V kapitole 4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury se nyní zabývá nejen stavovými zařízeními, ale i návrhovými, neboť v souladu se zadáním se přidává jako OV 1 plocha pro rozšíření hasičské zbrojnice. Jde o malou plochu, která stavebně bude využita jen z části, zbytek zůstane veřejným prostranstvím.

V kapitole 4.4. Veřejná prostranství se mění výčet těchto veřejných prostranství – doplňuje se VP 12, navržená už ve změně č. 2, byla omylem opomenuta. A přidává se plocha zeleně VZ 8, a to na základě požadavku v zadání a v souvislosti s vymezením zastavitelné plochy BI 66 určené pro výstavbu rodinných domů, pro něž je veřejným prostranstvím.

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. Tato oprava se týká i grafické části územního plánu.

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 několika úpravami:

V subkapitole 6.2.2. Bydlení individuální (BI) se pro plochu BI 62 mění intenzita využití, připouštějí se dva rodinné domy – plocha je dostatečná, má dopravní přístup, dva rodinné domy pojme. Podrobné řešení provede až projektová dokumentace.

V subkapitole 6.2.10. Smíšené obytné plochy (SO) se pro přidanou zastavitelnou plochu SO 5 přidávají v pravidlech uspořádání území speciální regulativy pro plochu SO 5, které směřují k tomu, aby plocha byla maximálně ozeleněná, aby větší servisní budovy byly situovány v západní, tj. spodní části pozemku atd. Také se v ploše zakazuje umísťovat stavby pro trvalé bydlení, tedy rodinné domy. To ani není záměrem – má jít o mix přechodného turistického ubytování a chovu zvířat – ale nutno předjímat eventuální „zájmy“ o jiné využití.

V subkapitole 6.2.13. Technická infrastruktura (TI) se přidává určitá subvarianta, a to plocha pro nakládání s odpady TO. Tato plocha je určena jen pro jednu plochu, pro areál sběrného dvora a kompostárny TO 1. Prostorové regulativy se odkazují na areál farmy, s nímž sběrný dvůr sousedí. Do prostorových regulativů je přidán i požadavek výsadby zeleně při východním okraji areálu (požadavek byl podpořen i závěry vyhodnocení vlivů na životní prostředí SEA). Dalším regulativem, který SEA pro plochu TO 1 určila, je vyloučení stavebních prací v době hnízdění chřástalů (počátek května až půlka srpna).

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

Tato kapitola se vypouští. Podmínění územními studie totiž mělo (v dikci vyhlášky č. 500/2006 Sb.) stanovenu přiměřenou lhůtu pro vložení do evidence územně plánovací činnosti, a to do 31. 12. 2015, tedy zhruba tří let po vydání územního plánu (tedy vlastně ještě přísnější, než jak – čtyřletou lhůtu – určila novela stavebního zákona z roku 2012 v č. II přechodných ustanovení). Vzhledem k tomu, že už

od vydání územního plánu uplynulo deset let a podmínka studií nebyla naplněna, jsou z územního plánu vyjmuty. Pro některé z ploch se upravují podmínky jejich využití v kapitole 6.2.2.

11. Rozsah dokumentace

Náležitosti obsahu územního plánu určuje vyhláška č. 500/2006 Sb. ve své příloze č. 7 obligatorně. V jedné z novel vyhlášky byla vypuštěna samostatná kapitola obsahující údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části a byla nahrazena pouhým požadavkem uvést tyto údaje v závěru textové části.

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

Změna č. 4 následuje jen tři roky poté, co byla vydána změna č. 2 (změna č. 3 je v jednání, pořizuje se, vydána ještě nebyla). Obligátní součástí každé změny územního plánu je nové vymezení zastavěného území – prakticky to obvykle znamená to, že zastavitelné plochy, které už byly využity, zastavěny, se převedou do ploch stabilizovaných a přidají se k zastavěnému území. Takto bylo učiněno i při pracích na změně č. 4.

Z územního plánu se vyjímá šest zastavitelných ploch (pravda, šlo o plochy menší, spíše proluky v zastavbě) a dalších sedm se plošně zmenšuje, neboť už větší či menší část jejich plochy byla už využita. Přitom na několika dalších parcelách probíhá výstavba a vbrzku budou příslušné zastavitelné plochy opět zařaditelné do území zastavěného. Z územního plánu se tedy vyjímají zastavitelné plochy pro cca 20 rodinných domů.

Nově se změnou vymezuje pět zastavitelných ploch – čtyři určené pro jediný rodinný dům, jedna plocha BI 66 je větší, cca pro 10 domů. Celkem by tedy mohlo přibýt asi 14 rodinných domů.

Nové zastavitelné plochy velmi korespondují s plochami už využitými. Jde tedy o velmi reciproční postup, přičemž vlastně přibývá méně ploch, než kolik se v poslední době využilo.

10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů v území

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. 4 územního plánu řeší záměry, změny v území, které neleží při hranicích obce, nemají vliv na území sousedních obcí a nevznikají tak požadavky na koordinaci z hlediska širších vztahů.

11. Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP, v rozsahu zadání změny

Městský úřad Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí vydal dne 28. 2. 2022 pod č. j. MUHO/5989/2022 tyto ***pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu***:

MěÚ Hořovice, odbor výstavby a životního prostředí (dále jen „pořizovatel“), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), obdržel dne 18. 8. 2020 usnesení zastupitelstva obce Zaječov o pořízení změny územního plánu zkráceným postupem podle § 55a stavebního zákona.

Pořizovatel v souladu s § 50 odst. 1 stavebního zákona vyzývá zhotovitele ke zpracování návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zaječov v rozsahu podle usnesení zastupitelstva obce Zaječov č. 16/2021 ze 14. 12. 2021.

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

V souladu se stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, SZ_007200/2022/KUSK z 3. 2. 2022 bude současně zpracováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA, dále jen Vyhodnocení SEA), podle požadavků uvedených v příloženém stanovisku.

Územně plánovací dokumentace vč. Vyhodnocení SEA 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 změny doplněna o odůvodnění zpracované pořizovatelem a o srovnávací návrh úplného znění závazné části; dokumentace

bude odevzdána v 1 kompletním tiskovém vyhotovení a 1x v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu.

- Po vydání změny územního plánu budou odevzdána další 3 paré změny ÚP a 4 paré úplného znění po změně s předtištěným „Záznamem o účinnosti“, vč. elektronických verzí ve strojově čitelném formátu na DVD v rastrové i vektorové podobě vč. metadat (1x vč. standardních vektorových datových vrstev dle DM ÚAP pro potřeby ÚAP).

Dokumentace změny č. 4 územního plánu Zaječova je v jednotlivých etapách prací zpracována podle těchto pokynů. Splnění konkrétních osmnácti požadavků obce je popsáno dále.

Usnesení zastupitelstva obce č. 16/2021 ze dne 14. 12. 2021.

ZO Zaječov schvaluje rozsah změny č. 4 územního plánu obce Zaječov:

1)

Plocha: BI 62 – bydlení individuální, zastavitelná
pozemky parc. č.: 103/3, k. ú. Zaječov
druh změny: zrušit omezení výstavby na 1 rodinný dům
důvod: společně s pozemkem parc. č. 64/2 postavit 2 rodinné domy

Předmětný pozemek č. 103/3 má rozlohu 3 395 m². Jeho část bude sice využita pro obratiště (návrhová plocha VP 3), ale na druhou stranu na něj navazují na severní straně zahrady, zahrnuté do ploch stabilizovaných, dosud nevyužité, náležející stejným majitelům, o které se vlastně pozemek, resp. rozvojová plocha BI 62 zvětšuje. Jde tedy o výměru, která – i se zachováním požadavku na umožnění přístupu k potoku – zajišťuje dostatečný prostor pro dva rodinné domy. Podrobné řešení dopravních přístupů je záležitostí projektové dokumentace, územní plán takovou podrobnost neřeší, nicméně umístění dvou rodinných domů tímto umožňuje (viz kapitola 6.2.2. Bydlení individuální BI).

2)

Plocha: VP – veřejná prostranství
pozemky parc. č.: 617, k. ú. Zaječov
druh změny: zrušit VP, rozšířit sousední BI 20
důvod: jde o pozůstatek účelové komunikace, který není potřeba

Pozemek č. 617 je změnou zahrnut do zastavitelné plochy BI 20. Dříve byl patrně skutečně komunikací, která ztratila opodstatnění – plochy zeleně VZ 2 jsou dobře dostupné od jihu dvěma místními komunikacemi (pozemky p. č. 603 a 610). Další přístup z průtahu silnice ani není žádoucí.

3)

Plocha: ZP – zemědělské plochy (v nezastavěném území)
pozemky parc. č.: 35/1 a 1127/5 (část) v k. ú. Zaječov
druh změny: navrhnout podle požadovaného účelu

důvod: umožnit výstavbu jezdecké haly ke sportovnímu využití

Požadavek je zcela legitimní – požadované plochy navazují na stávající nemovitosti majitelů, na rodinný dům a související hospodářská stavení. Předmětné pozemky, resp. jejich části jsou vymezeny jako návrhová plocha smíšená obytná SO 4. Tato plocha s rozdílným způsobem využití umožňuje jako přípustné využití i plochy pro chov hospodářských zvířat a výcvik koní. Současně se – tentokrát ovšem do ploch stavových – zařazuje část pozemku č. p. 1093, která zajišťuje spojení stávajících i navrhovaných ploch s veřejným prostranstvím, s nábří (a tím i dopravní obsluhou). Jde o zahradu, kterou by de facto bylo možné do zastavěného území zahrnout celou.

4)

Plocha: ZP – zemědělské plochy, SN – smíšené plochy nezastavěného území
pozemky parc. č.: 757/1, 757/2, 757/3 v k. ú. Kvaň
druh změny: dolní část zařadit do ploch VP a ostatní do ploch SO
důvod: parkování na ploše VP, táboření a chov zvířat vč. zázemí pro tábořiště i zvířata na ploše SO

Předmětné pozemky se zařazují do návrhové plochy smíšené obytné SO 5, která ve svých regulativech umožňuje všechny žádané funkce (táboření, chov zvířat, výstavba servisních objektů – recepce, bistro, sociální zázemí apod.). Část předmětných pozemků (na západě při silnici) bude – v souladu s požadavkem – vymezena jako plochy připouštějící zřízení parkovišť, odstavných stání atd. Tato parkovací místa budou sloužit nejen pro plochu samotnou, ale i pro vedlejší základní školu (pro návštěvníky i zaměstnance) trpící deficitem parkovacích míst. Vymezuje se zde tedy plocha dopravní infrastruktury – parkoviště (DP) s označením DP 6.

5)

Plocha: VP – veřejná prostranství
pozemky parc. č.: 849/8, k. ú. Zaječov
druh změny: opravit zařazení pozemku do ploch VP
důvod: jde o pozemek se stavbou garáže

Z konzultace se zadavatelem, obcí, vyplynulo, že v podstatě nejde tolik o pozemek s garáží, ale že obec chystá odprodej další, větší části pozemku, který obklopuje stávající garáž, tak aby zde byla umožněna výstavba rodinného domu. Jde o veřejnou zeleň, ale zároveň o proluku ve stávající zástavbě, což dává požadavku určitou legitimitu. Pozemek stávající garáže (s bezprostředním okolím) je podle požadavku vymezen jako součást ploch BI, jako plocha stabilizovaná. Okolí této plochy se vymezuje jako zastavitelná plocha BI 63.

6)

Plocha: SN – smíšené plochy nezastavěného území
pozemky parc. č.: 305/5, 305/4, k. ú. Kvaň
druh změny: změnit na stavební pozemky, zrušit na nich VKP Vitinka

důvod: sousedí s pozemky, na kterých je stavba povolena, VKP není na dotčeném pozemku

Podle koordinačního výkresu územního plánu je VKP na dotčeném pozemku č. 305/4. Pozemek je ale volný, podle současného stavu není součástí přilehlé vegetace krajinného prvku, a tak je ke stavbě malého domu docela vhodný. Návrhem změny územního plánu se zde tedy vymezuje zastavitelná plocha pro bydlení BI 67 na obou požadovaných pozemcích.

7)

Plocha: VP – veřejné prostranství
pozemky parc. č.: 122/8, k. ú. Zaječov
druh změny: zrušit VP
důvod: umožnit stavbu garáže pro stávající rodinný dům

Stavbu garáže netřeba umožňovat, protože je už ve veřejném prostranství realizována (v katastru nemovitostí nezanesena). Změnou č. 4 územního plánu se proto část předmětného pozemku (obnášející plochu stavby a ještě další část lícující se stavbou hlavní) převádí do ploch BI; severní část s porostem stromů zůstává jako veřejné prostranství.

8)

Plocha: ZP – zemědělská půda (nezastavěné území)
pozemky parc. č.: 742/1, k. ú. Zaječov
druh změny: rozšíření zastavitelného území
důvod: stavba jednoho rodinného domu

Předmětný pozemek navazuje na nemovitost těchto majitelů (a na stabilizovanou plochu BI), kteří mají zájem výstavby malého rodinného domu pro další členy rodiny. Stávající nemovitost je přístupná místní komunikací napojující se na průtah silnice. Táž komunikace by obsloužila i další zastavitelnou plochu. Změna územního plánu ji vymezuje jako plochu BI 64, ovšem jen na menší části parcely č. 742/1 (poměrně daleko od záplavového území a jen na části limitované trasou kanalizace). Přilehlá část pozemků je vymezena jako stavové veřejné prostranství (odpovídá to i současnému stavu).

9)

Plocha: ZP – zemědělská půda (nezastavěné území), SN – smíšené plochy nezastavěného území
pozemky parc. č.: 277, k. ú. Zaječov
druh změny: změnit na plochu BI nebo SO
důvod: neuveden

Původně požadavek zahrnoval tři místně spolu související pozemky. Některé z nich zasahovaly už dosti k rybníkům, k vodnímu toku, vykazovaly možnost záplav (podle pamětníků). Nakonec se požadavek zúžil na jedinou parcelu (nyní v územním plánu v ploše ZP – zemědělská půda), která těmito nedostatky a ohroženími netrpí. Navíc jde o pozemek, který je už zahrnut do zastavěného území.

Pozemek je pouhých 50 m od průtahu silnice, přesto by bylo vhodné zvážit, zda zřídit v rámci pozemku možnost otáčení vozidel (plocha 881 m² pozemku takovou úpravu snese). Změnou územního plánu se tedy vymezuje zastavitelná plocha BI 65.

10)

Plocha: účelové komunikace (nezastavěné území)
pozemky parc. č.: 592/10, k. ú. Kvaň
druh změny: zrušit vyznačenou účelovou komunikaci
důvod: neexistuje a nemá opodstatnění

V katastru nemovitostí skutečně taková účelová komunikace vymezena není. Územní plán ji zobrazuje pouze ve výkresu A2b Konceptce dopravní infrastruktury a pak ještě v koordinačním výkresu. Touto změnou se tedy ruší. Týká se to ovšem i dalšího, zde nejmenovaného pozemku, parcely č. 592/8.

11)

Plocha: BI 102 – bydlení individuální (plocha rezervy)
pozemky parc. č.: 1208/25, k. ú. Zaječov
druh změny: zařadit do ploch k výstavbě rodinných domů
důvod: výstavba rodinných domů

Předmětný pozemek je v územním plánu začleněn do plochy rezervy pro bydlení BI 102. Podmínkou využití této plochy je zastavění plochy BI 21, BI 22, BI 31, BI32 a SO 1. Plocha B21 je využita jen z části, B22 zřejmě zcela, i když ještě bez zápisu do katastru nemovitostí, plochy BI 31 a BI 32 a SO1 ještě využity nejsou. Nejsou tedy splněny podmínky, aby plocha rezervy byla převedena do ploch zastavitelných. Proto tento požadavek není do změny územního plánu zahrnut. Navíc má plocha územní rezervy plochu cca 3,4 hektaru, bude tedy jistě v budoucí změně územního plánu podmíněna územní studií, aby se vyřešila jako celek, včetně vymezení požadované rozlohy veřejných prostranství.

12)

Plocha: SN- plocha smíšená nezastavěná
pozemky parc. č.: 134, k. ú. Zaječov
druh změny: zařadit do ploch SO
důvod: umožnit budoucí výstavbu

V žádosti o změnu územního plánu je uveden chybný pozemek č. 134, který nemá dopravní dostupnost, souvisí s lesními pozemky, je mimo zastavěné území atd. Správně má jít (jak bylo ověřeno v konzultaci s obcí) o pozemek č. 132. Ten je v katastru nemovitostí veden jako zahrada a je zahrnut do zastavěného území. Je proto zcela logické – tak jako další pozemky zahrad o něco severněji – zahrnout jej do stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití, k níž konkrétní zahrada náleží – v tomto případě plochy SO. Pak je ovšem nutné do náležitých ploch stavových zanést i další severovýchodně ležící pozemky zahrad jiných nemovitostí (zde půjde o přiřazení do ploch BI).

13)

Plocha:	ZP – zemědělská půda (v nezastavěném území)
pozemky parc. č.:	337/10, 337/8, k. ú. Kvaň
druh změny:	zařazení do plochy SO nebo BI
důvod:	umožnit budoucí výstavbu

Oba uvedené pozemky jsou už v územním plánu z části zahrnuty do ploch zastavitelných pro bydlení – jde o plochu BI 44. I tuto plochu je možné hodnotit jako poněkud nevhodně vyčnívající z kompaktního půdorysu sídla Kvaň. Lokalitě je třeba přiznat značnou atraktivitu, výhledy západním směrem atd. Úřad územního plánování ve svém stanovisku k podnětům na obsah změny územního plánu považuje tento záměr za nevhodný, zejm. s ohledem na srůstání sídel. Ten sice republikové priority zmiňují, ale motivem je zachování prostupnosti krajiny (pro zvěř i člověka). Prostupnost v tomto případě zůstává zachována, spíše by kritériem byl charakter původních sídel a jeho zachování (zde spíše jde o soustředěnou zástavbu kolem návsi, i když obdobná nová rozvojová osa do krajiny je fixována územním plánem i na straně severní. S uvážením i toho, že zastupitelstvo obce podporuje tento požadavek a požaduje jej změnou územního plánu řešit, je rozvojová zastavitelná plocha BI 44 rozšířena směrem k jihu, zachovávajíc přitom dostatečný odstup 6 m od hranice vodního toku.

Na základě vyhodnocení vlivů změny č. 4 územního plánu na životní prostředí (SEA) bylo rozšíření plochy BI 44 na jih ze změny vyjmuta (ponechána je plocha v rozsahu platného územního plánu). Vyhodnocení vyhodnotilo potenciálně nepříznivých vliv této plochy na krajinný ráz, na srůstání sídel atd.

14)

Plocha:	ZP – zemědělská půda (v nezastavěném území)
pozemky parc. č.:	1099/95, 1099/91, 1099/84, 1099/86, 1099/72, 1099/73, 1099/60, 1099/59, 1099/56, 1099/49, k. ú. Zaječov
druh změny:	zařazení do plochy SV
důvod:	výstavba sběrného dvora

Pro plochu vymezenou jmenovanými pozemky (či jejich částmi) si obec nechala zpracovat studii sběrného dvora, resp. studii stavebně-technického řešení odpadového hospodářství (Deskripto, s. r. o., 04/2021). Ze studie však vyplývá, že není využita parcela č. 1099/73 (patří soukromým majitelům) a naopak jsou do studie zapracovány parcely č. 1099/45, 1099/67 a 1099/81. Tento záměr, resp. studie, komplexně řeší nakládání s odpady, sběr, třídění a skladování, včetně nakládání s bioodpadem (kompostování) nebo stavební sutí, a to nejen pro samotnou obec ale i pro některé spolupracující okolní obce. Plocha bezprostředně navazuje na areál farmy, která je plně využívána a nemá žádné rezervy pro tyto provozy. Vazba na tento provoz je z hlediska urbanistického výhodná. Požadavek specifikuje novou plochu jako SV (smíšená výrobní), ale v dikci vyhlášky č. 501/2006 Sb. jde spíše o nakládání s odpady, tedy součást ploch technické infrastruktury (§ 10). Proto je plocha vymezena jako plocha TO 1. Její parametry se de facto neurčují, ale stavby by neměly konkurovat (plochou ani výškou) stavbám v sousedním zemědělském areálu, který se poměrně výrazně uplatňuje v panoramatech obce. Proto by oba areály měly mít výrazný podíl zeleně a také cesta do starého Zaječova by měla získat vegetační doprovod (jak i navrhuje územní plán), aby bylo působení stávajícího i navrhovaného areálu poněkud „změkčeno“.

Na základě vyhodnocení vlivů změny ÚP na životní prostředí (SEA) byl požadavek zeleně při východním okraji areálu (vizuální odclonění) zapracován explicitně do regulativů plochy. Také byla do areálu dodatečně začleněna parcela č. 1099/73, která by jinak vytvářela neobhospodařovatelnou enklávu orné půdy. Dále se na základě SEA vylučuje stavební činnost v ploše v době hnízdění chřástala (počátek května až půlka srpna).

15)

Plocha: VP 11 – veřejné prostranství, ZP – zemědělská půda (nezastavěné území), liniová zeleň (návrh)
pozemky parc. č.: 1201/8, 1201/10, 1201/28, k. ú. Zaječov
druh změny: rozšíření komunikace, plocha VZ – veřejná prostranství – zeleň, plocha BI
důvod: rozšíření zástavby RD

Požadovaný záměr souvisí s navrhovanou zástavbou v lokalitách pod Kozojedy. Jde o území značně atraktivní, zastavitelné plochy se rychle zaplňují a také i tato změna územního plánu čtené pozemky nebo celé zastavitelné plochy převádí z ploch návrhových do stabilizovaných. Je tedy odůvodnitelné navrhnout zde ještě zástavbu při druhé straně místní komunikace, v dosahu inženýrských sítí. Změnou se proto ponechává plocha VP 11, určená pro rozšíření místní komunikace (přesné parametry určí projektová dokumentace dopravního specialisty). Dále se navrhuje plocha pro bydlení BI 66 vyplňující plochu podél místní komunikace (a jejího rozšíření) od západu, od plochy veřejného prostranství – zeleně po plochu vodojemu na východě. Plocha BI by měla být na vhodném místě přerušena, aby byl zajištěn přístup do luk na severu (obhospodařování, příp. rekreační využití). Konečně se navrhuje také plocha veřejné zeleně VZ 8 v západní části, jejíž součástí by měla být pěší komunikace směřující do krátké, klidné uličky se stávajícími čtyřmi domky s napojením na hlavní komunikaci a k zastávkám autobusu. Z hlediska krajinného rázu není působení této nové řady domů při místní komunikaci významné – domy budou patrně jen z krátkého úseku příjezdové silnice od severu, od Hořovic. Vizually zřetelné budou domy také z protějších svahů (lokality starého Zaječova, Varta), odkud ale budou vnímány jako normální součást nových čtvrtí pod Kozojedy. Do těchto pohledových stran budou domy orientovány svými zahradami, tedy vegetačním porostem, přesto stojí za zvážení lemovat tyto severní okraje liniovou zelení (tato alej by mohla být doprovázena i pěší cestou s propojením k ploše zeleně VZ 8 a ke zmíněné césuře, jež by měla řadu domů přerušit).

16)

Plocha: VP – veřejné prostranství
pozemky parc. č.: 445, 446, k. ú. Zaječov
druh změny: rozšíření plochy OV
důvod: výstavba hasičské zbrojnice

Motivem tohoto požadavku je stavební rozšíření stávající hasičské zbrojnice o poměrně malou přístavbu směrem východním. Proto – jak vyplynulo z konzultace s obcí – není potřeba využít pozemek č. 445. Pro návrhovou plochu OV 1 se tedy využívá jen pozemek č. 446, jehož jižní část (přiléhající ke koruně hráze rybníka a nesoucí vzrostlou zeleň) je ponechána v ploše VZ.

17)

Plocha:	ZP – zemědělská půda (v nezastavěném území)
pozemky parc. č.:	dle specifikace, k. ú. Zaječov
druh změny:	zařazení do ploch VP
důvod:	obnovení obecních (veřejných) komunikací

Obec sleduje svůj historický majetek, včetně cest, a má jasnou představu, které účelové cesty by bylo vhodné obnovit, aby se lépe propojila jednotlivá sídla v obci. Cílem je obnova jen několika klíčových cest, které obec vytipovala a předala jako podklad pro tuto změnu územního plánu (některé z nich už dokonce v územním plánu figurují). Cesty jsou vymezeny jako návrhové účelové komunikace ve výkresu A2a Koncepce dopravní infrastruktury pod označením KU 2 až KU 7.

Z vyhodnocení vlivů změny č. 4 na životní prostředí (SEA) vyplynuly pro využití ploch těchto komunikací některé podmínky související s možným výskytem chřástala.

18)

Plocha:	OZ – občanské vybavení – zeleň (v nezastavěném území)
pozemky parc. č.:	16/2, k. ú. Zaječov
druh změny:	zařazení do ploch SV (smíšené výrobní plochy)
důvod:	scelení a narovnání současného stavu

Předmětný pozemek č. 16/2, ale i sousední č. 16/1 a 16/3 byly v historii zahradou, resp. sadem při klášteře. Ještě v 50. letech 20. století (viz ortofo: <https://geoportal.gov.cz/web/guest/map?permalink=d9b93e49d4b04ace21eccd4fca07e39b>) byla plocha volná, obdělávaná patrně jako zemědělský pozemek. Teprve později byly pozemky funkčně přiřčeny k sousední výrobní budově a slouží jako dvůr, manipulační plochy, odkladiště apod., jsou v poměrně neutěšeném stavu. Územní plán tento stav zčásti reflektuje, dva poslední zmíněné pozemky zahrnul do stavových ploch SV. Ty ovšem tvoří jeden celek i s pozemkem 16/2. Proto požadavek na funkční scelení je poměrně legitimní. Územní plán měl snahu alespoň zčásti navrátit plochu do ploch zeleně OZ. Plocha však nebyla zahrnuta do veřejně prospěšných staveb či opatření, nedošlo k odkupu pozemku a vlastně je desetiletí blokována pro stávající využití. Návrh změny územního plánu tedy ruší plochu OZ 1 a rozšiřuje stávající plochu SV, sceluje současný stav, přesně podle požadavku zastupitelstva obce. Nyní je na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na stanoviscích dotčených orgánů (sousední klášter s kostelem je nejen nemovitou kulturní památkou, ale také územím soustavy NATURA 2000, evropsky významnou lokalitou registrovanou pod číslem CZ 0213631), zda je tento návrh akceptovatelný. A pokud ano, pak je opět v územních a stavebních řízeních na orgánech ochrany přírody a kulturních památek, aby v ploše SV nevzniklo nic, co by mohlo výrazně poškodit chráněný areál kláštera.

12. 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.

13. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Změna územního plánu neobsahuje prvky regulačního plánu.

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 je provedeno dle vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovování postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

§ 3 vyhlášky odst. 2 body a) až g)

Údaje se předkládají formou tabulky podle přílohy vyhlášky – viz dále.

§ 3 vyhlášky odst. 2 bod h) – údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodávání zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Účelové komunikace a síť polních cest nejsou návrhem dotčeny. Návrh naopak vymezuje další účelové komunikace jako obnovu původních historických cest.

§ 3 vyhlášky odst. 2 bod i) – zdůvodnění řešení, které je z hlediska zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona

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*. | Touto změnou územního plánu se nové zastavitelné plochy vymezují proto, že byla vyhodnocena jejich nezbytnost, nemožnost uspokojit potřebu na jiných plochách nebo jinak.

§ 4 odst. 1 a): Je nutno především odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách. | Zastavitelné plochy vymezuje právě ÚP tak, aby další zábory nemohly probíhat mimo ně.

§ 4 odst. 1 b): Je nutno především odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní. | Převážná většina záborů se odehrává na půdě s třídou ochrany 4 a 5.

§ 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 ZPF není narušena, nikde nevznikají neobhospodařovatelné enklávy, nenarušují se ani hydrologické a odtokové poměry. Síť účelových komunikací také není návrhem dotčena, resp. se doplňuje o některé další, aby se průchodnost krajinou a spojení mezi sídly zlepšilo.

§ 4 odst. 1 d): Je nutno především odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu a po skončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků. | Je odnímáno pouze potřebné minimum ZPF.

§ 4 odst. 1 e): Je nutno především při umísťování směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu. | Takové stavby návrh neumísťuje.

§ 4 odst. 1 f): Je nutno především po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována. | Rekultivace nejsou předmětem změny ÚP. Aktuálně se o návratu dotčené půdy do ZPF se neuvažuje.

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. | Netýká se navržené lokality.

Dále jsou uvedeny a komentovány návrhové plochy vymezené změnou č. 4 územního plánu. Další komentáře – ve vazbě na úpravy provedené ve výrokové části – jsou v kapitole č. 8 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty a zejm. v kapitole č. 11 Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP.

- *Plocha BI 20: k záboru ZPF nedochází, parcela je dle KN vedena jako „ostatní“.*
- *Plocha BI 63: k záboru ZPF nedochází, parcela je dle KN vedena jako „ostatní“.*
- *Plocha BI 64: Plocha bydlení se zábory na 2. třídě ochrany, nejsou dotčeny investice do půdy. Lokalita se nachází v prostoru vymezeném stávající zástavbou a Jalovým potokem, kde zemědělská půda tvoří určitou enklávu, nesloužící k intenzivnímu obhospodařování, část byla původně rybníkem. Veřejný zájem, projevený rozhodnutím zastupitelstva, na konkrétním pozemku preferuje využití pro zástavbu ve vazbě na stávající plochy bydlení před ochranou zemědělského půdního fondu. Jde o jeden rodinný dům, jehož zahrada nadále zůstane součástí ZPF.*
- *Plocha BI 65: Plocha bydlení v zastavěném území. Zábory jsou na 5. třídě ochrany, nejsou dotčeny investice do půdy.*
- *Plocha BI 66: Plocha bydlení se zábory na 4. třídě ochrany, jsou dotčeny investice do půdy.*

- *Plocha BI 67*: Plocha bydlení v osadě Čihadlo – zábory jsou na třídě ochrany 5, nedochází k dotčení investic do půdy.
- *Plocha SO 4*: Plocha smíšená obytná se zábory na třídě ochrany 4, nejsou dotčeny investice do půdy.
- *Plocha SO 5*: Plocha smíšená obytná se zábory na třídě ochrany 5, nejsou dotčeny investice do půdy.
- *Plocha OV 1*: Plocha občanského vybavení pro rozšíření hasičské zbrojnice. Zábory na třídě ochrany 5, nejsou dotčeny investice do půdy.
- *Plocha VZ 8*: plocha veřejného prostranství se zelení. Zábory jsou na třídě ochrany 4, nedochází k dotčení investic do půdy.
- *Plocha DP 6*: Plocha dopravy pro umístění parkoviště; zábory jsou na 5. třídě ochrany, nejsou dotčeny investice do půdy.
- *Plochy KU 2-7*: Plochy dopravní infrastruktury – obnova historických účelových cest. K záborům dochází částečně (některé parcely jsou vedeny v KN jako ostatní), a to na třídách ochrany ZPF 4 a 5, pouze v případě KU 4 na třídě ochrany 2. Některé z cest zasahují investice do půdy, ale nemusí nutně narušit jejich funkčnost (bude řešit projektová dokumentace).
- *Plocha TI 1*: Jde o plochu technické infrastruktury pro nový vodojem, navrženou ve 3. změně ÚP. Ta ovšem dlouhodobě ve stavu pořízování, proto je plocha zahrnuta i do změny č. 4. Zábory jsou na třídě ochrany 4, nedochází k dotčení investic do půdy.
- *Plocha TO 1*: Plocha technické struktury – nakládání s odpady pro umístění obecní kompostárny a sběrného dvora. Větší část záborů je na 4. třídě ochrany ZPF, menší část na třídě 5. Jsou dotčeny investice do půdy.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Pozemků určených k plnění funkcí lesa se návrh změny č. 4 územního plánu Zaječova nedotkne.

Katastrální území: Zaječov

Označení plochy	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 erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I	II	III	IV	V					
BI 63	Plochy bydlení individuálního	0,08				0,08						
BI 64	Plochy bydlení individuálního	0,05		0,05								
BI 65	Plochy bydlení individuálního	0,09				0,09						
BI 66	Plochy bydlení individuálního	0,83				0,91			ano			
SO 4	Smíšené obytné plochy	0,55				0,55						
Plochy pro bydlení celkem		1,60										
OV 1	Plochy občanského vybavení	0,05				0,05						
Plochy občanského vybavení celkem		0,05										
VZ 8	Plochy veřejných prostranství - zeleně	0,19				0,19						
Plochy veřejných prostranství celkem		0,19										
KU 2	Komunikace účelové	0,34				0,12	0,22			ano		
KU 3	Komunikace účelové	0,32				0,08	0,24			ano		
KU 4	Komunikace účelové	0,10		0,10								
KU 5	Komunikace účelové	0,09				0,04	0,05			ano		
KU 6	Komunikace účelové	0,15				0,04	0,11					
Plochy dopravní infrastruktury celkem		1,00										
TO 1	Plochy technické infrastruktury - nakládání s odpady	1,85				1,48	0,37			ano		
Plochy technické infrastruktury - nakládání s odpady celkem		1,85										
ZÁBOR ZPF CELKEM		4,69		0,15		3,49	1,13					

Katastrální území: Kvaň

Označení plochy	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 erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I	II	III	IV	V					
BI 67	Plochy bydlení individuálního	0,05					0,05					
SO 5	Smíšené obytné plochy	1,69					1,69					
Plochy pro bydlení celkem		1,74										
DP 6	Plochy dopravní infrastruktury - parkoviště	0,25					0,25					
KU 7	Komunikace účelové	0,44				0,29	0,15		ano			
Plochy dopravní infrastruktury celkem		0,69										
TI 1	Plochy technické infrastruktury	0,09				0,09						
Plochy technické infrastruktury celkem		0,09										
ZÁBOR ZPF CELKEM		2,52				0,38	2,14					

15. Text s vyznačením změn

Srovnávací text je uveden jako příloha k tomuto textu. Změny jsou indikovány použitím barvy (modrý text = nový text, červeně přeškrtnutý text = text rušený) a zvýrazněny po straně svislicí.

NÁLEŽITOSTI PODLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

16. Postup při pořízení změny č. 4 územního plánu

Kapitola bude doplněna pořizovatelem.

17. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Kapitola bude doplněna pořizovatelem.

18. Vyhodnocení připomínek

Kapitola bude doplněna pořizovatelem.

Příloha: Srovnávací text s vyznačením změn
