ÚZEMNÍ

plán ŘEHENICE

Odůvodnění změny č. 1 územního plánu Řehenice

Fáze zpracování:	k datu:
Návrh	04/2026

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

Změna územního plánu Řehenice byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Orgán, který změnu územního plánu vydal: ZASTUPITELSTVO OBCE ŘEHENICE

- - - -

Obsah:

A. Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu 1

B. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona 2

B.1. Cíle a úkoly územního plánování dle §§ 38 a 39 stavebního zákona 2

B.2. Soulad s požadavky stavebního zákona 8

C. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů 11

C.1. Soulad s požadavky jiných právních předpisů 11

C.2. Soulad změny územního plánu se stanovisky dotčených orgánů 15

D. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací 17

D.1. Soulad s politikou územního rozvoje (PUR) 17

D.2. Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy s územním rozvojovým plánem a se ZUR SK ... 29

E. Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování 54

E.1. Vyhodnocení kapitoly a) zprávy o uplatňování územního plánu „Vyhodnocení uplatňování územního plánu“ 54

E.2. Vyhodnocení kapitoly b) zprávy o uplatňování územního plánu 56

E.3. Vyhodnocení kapitoly c) zprávy o uplatňování územního plánu 57

E.4. Vyhodnocení kapitoly d) zprávy o uplatňování územního plánu 58

E.5. Vyhodnocení kapitoly e) zprávy o uplatňování územního plánu 58

E.6. Vyhodnocení kapitoly f) zprávy o uplatňování územního plánu 59

E.7. Vyhodnocení kapitoly g) zprávy o uplatňování územního plánu 59

E.8. Vyhodnocení kapitoly h) zprávy o uplatňování územního plánu 59

E.9. Vyhodnocení souladu s přílohou zprávy o uplatňování územního plánu, POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘEHENICE 60

E.10. Soulad s doplněným zadáním pořizované změny č. 1 územního plánu 72

F. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti 73

G. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území 73

H. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí 73

I. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 74

I.1. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení 74

I.2. Zdůvodnění vybrané varianty 87

I.3. Vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 87

J. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení 88

K. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch ..89

K.1. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území. 89

K.2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 92

L. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení 98

M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa 99
M.1. Předpokládané důsledky řešení na ZPF 99
M.2. Předpokládané důsledky řešení vzhledem k PUPFL 117
N. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění 121

Přehled vyobrazení:

Obrázek 1, výřez územního rozvojového plánu 29
Obrázek 2, výřez výkresu ZUR Sk, výkres A2 Plochy a koridory nadmístního významu 39
Obrázek 3, výřez výkresu ZUR Sk, výkres A3 Vymezení typu krajiny 51
Obrázek 4, úpravy vymezení zastavěného území a úprava vymezení ploch rekreace individuální (RI) v v části území ve Vavřeticích. Původní plochy rekreace převedené do ploch lesních jsou zobrazeny jako světle oranžové plochy. 56
Obrázek 5, uliční prostor silnice II/603 v Křiváčku, zdroj: mapy.cz 66
Obrázek 6, úvaha k řešení prostranství kolem zastavitelné plochy Z. 68
Obrázek 7, úprava vymezení veřejného prostranství na silnici III. třídy, Dařbož 69
Obrázek 8, náčrtek vymezení nových zastavitelných ploch rekreace na lesních pozemcích [zpracováno s využitím dat CUZK ze serveru ikatastr.cz a CUZK.cz] 77
Obrázek 9, ohrožení zemědělských půd erozí v datech portálu AgriGis při MZe 84
Obrázek 10, vývoj počtu obyvatel v Řehenicích v období 2018–2024 97
Obrázek 11, nejcennější zemědělské půdy vs. plochy lesa + zastavěné území + ÚSES 102
Obrázek 12, plochy pod Raňkovem v prapůvodním územním plánu 111
Obrázek 13, charakter území u navržených ploch Z.1a a Z.1b ve Vavřeticích [nad podkladem dat serveru ikatastr.cz] 118
Obrázek 14, charakter území plochy Z.1a [zobrazeno s využitím dat CUZK] 119
Obrázek 15, letecký snímek Vavřetic z padesátých let 20. století s patrnými pozůstatky těžby, [Zdroj: archivní mapy @ CUZK.cz, online] 120

Přehled tabulek:

Tabulka 1, přehled změny označení ploch s rzv 12
Tabulka 2, část přehledu VPS ze ZUR 52
Tabulka 3, část přehledu VPO v ZUR 52
Tabulka 4, aktualizovaná tabulky zprávy o uplatňování 54
Tabulka 5, přehled nových ploch vymezených změnou územního plánu pro bydlení 93
Tabulka 6, přehled změn ploch občanské vybavenosti 95
Tabulka 7, přehled změn ploch veřejných prostranství 95
Tabulka 8, přehled změn ploch výroby 96
Tabulka 9, předpokládané zábory zpf ve změně územního plánu dle vyhlášky č. 271/2019 Sb. 115
Tabulka 10, přehled "záborů" lesních pozemků 117

A. Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu

O pořízení změny územního plánu Řehenice bylo rozhodnuto zastupitelstvem obce koncem roku 2023 rozhodnutím ze dne 16. 10. 2023. Na podkladě tohoto rozhodnutí si jako podklad pro pořízení změny nechala obec zpracovat Zprávu a o uplatňování územního plánu.

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Řehenice za období 2018 – duben 2024 včetně přílohy Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Řehenice s akceptovanými požadavky vlastníků byla schválena zastupitelstvem obce Řehenice dne 18. 9. 2024.

K předložené zprávě o uplatňování územního plánu byla vydaná stanoviska dotčených orgánu státní správy, mezi nimi také stanovisko krajského úřadu odbor životního prostředí a zemědělství. V souhrnném vyjádření krajského úřadu vydaném 14. 6. 2024 pod číslem jednacím 068229/2024/KUSK se příslušný orgán k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a k pokynům (k návrhu zadání změny č. 1 územního plánu) zprostředkovává stanovisko příslušného odboru, dle kterého není nutné koncepci posuzovat z hlediska vlivů, resp. nepožaduje zpracovat vyhodnocení změny územního plánu Řehenice na životní prostředí, tzv. SEA.

Platný územní plán byl zpracován během v období 2016–18 firmou Cityplan, s. r. o. a nabyl účinnosti dne 27. 3. 2018.

Předmětem řešení změny územního plánu je jednak úprava územního plánu do jednotného standardu, dle § 59 „nového“ stavebního zákona, zákona č. 283/2021 Sb.. Výrazným podnětem pro zpracování změny územního plánu byla potřeba obce reagovat na změny v území, ke kterým došlo během období od nabytí účinnosti územního plánu v roce 2018. Ruku v ruce s tím je obec v pod tlakem nových podnětů na změny využití území, zejména z pozice individuálních vlastníků se zájmem o zařazení nových ploch pro bydlení anebo rekreaci, který se samozřejmě projevuje napříč celým prostorem v zázemí hlavního města Prahy.

B. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona

Stavební zákon stanovuje cíle a úkoly územního plánování v paragrafech 38 a 39 stavebního zákona.

B.1. Cíle a úkoly územního plánování dle §§ 38 a 39 stavebního zákona

CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ JSOU UVEDENY V § 38 STAVEBNÍHO ZÁKONA PÍSM. ODST. 1–5.

> *(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

Cíl územního plánování dle prvního odstavce zejména „*soustavné a komplexní řešení funkčního využití území*“ a „*zásady plošného a prostorového uspořádání*“ jsou v územním plánu Řehenice zajištěny především vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití. Aspekt soustavnosti je naplňován tím, že zpracovaná změna územního plánu vedle požadovaných dílčích věcných změn předkládá také aktualizaci řešení vzhledem k požadavkům nového (2021) stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky z roku 2024.

Stanovené zásady plošného a prostorového uspořádání území jsou územním plánem stanoveny a změnou územního plánu jsou tyto podmínky dále v dílčích případech konkretizovány na vybrané lokality s ohledem na potřeby daného území, takže také řešení změny územního plánu přispívá k tomu, aby byly zajištěny předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Změna územního plánu se týká řešení, která lze hodnotit jako dílčí úpravy využití jednak co do rozsahu předložených změn, tak zároveň co se týká jejich ovlivnění charakteru řešeného území. Rozsah vymezených změn využití – zastavitelných ploch územního plánu současně částečně kompenzuje navrácení dříve vymezené zastavitelné plochy do ploch krajiny – nezastavěného území, jedná se o zrušení jedné rozsáhlejší dříve vymezené zastavitelné plochy původně určené pro občanskou vybavenost v místní části Malešín. Tato skutečnost se pak také dále promítá do argumentace nad bilancí předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu.

> *(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.*

Během pořizování změny územního plánu nebylo příslušným orgánem rozhodnuto o potřebě pořízení komplexního posouzení vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj, resp., posouzení vlivů na životní prostředí.

Hodnocení potenciálu rozvoje území se opírá o jeho reálné možnosti a potenciál, který limitují hodnoty přírodní a krajinné složky, ale také infrastrukturní možnosti území. Změna územního plánu dále zohledňuje zájmy ochrany zemědělského půdního fondu, a to při vědomí toho, že celé území obce je součástí rozvojové oblasti republikového významu, Pražské metropolitní oblasti OB1.

(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Změna územního plánu dílčím způsobem (připouští omezený rozvoj území a využití nových zastavitelných ploch v řešeném území, částečně upravuje podmínky využití), zasahuje do podoby vystavěného prostředí sídel. Požadavky a cíle stavebního zákona tedy lze vztahovat na předložené řešení. Změna územního plánu stanovuje nebo upravuje podmínky využití předmětných ploch s ohledem a při vědomí tohoto cíle územního plánování, takže sleduje charakter území jednotlivých lokalit a míst a vedle zastavitelných ploch vymezuje také plochy zeleně pro zahrady, případně limituje využití zastavitelných ploch přednostním vybudováním společné veřejné infrastruktury.

(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a 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 ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Ochrana hodnot území je zajištěna územním plánem a změna územního plánu navazuje v tomto směru tím, že doplňuje další prvky ochrany hodnot území, které přirozeně vyvstávají z potřeb v území, přičemž potřebu jejich doplnění lze odkazovat na podklady zadávacího podkladu změny územního plánu (např. podmínky veřejné infrastruktury pro zastavitelné plochy) nebo jsou doplněny na podnětem zastupitelstva obce (požadavek limitu počtu bytů v RD), případně reflektují změny zákonů (změny v oblasti energetiky) a jejich podrobnější odůvodnění je uvedeno v příslušné části odůvodnění změny územního plánu. Zároveň se změnou územního plánu do řešeného území nepřidávají nové záměry, které by představovali zvýšenou hygienickou zátěž území – např. plochy výroby s vysokými nároky na obrátkovost materiálů zboží nebo lidí nebo jiné rušivé provozy, např. provozy těžké výroby, které by potenciálně mohly být významným zdrojem hluku nebo exhalací ani stavby, které by narušovali prostupnost územím.

Vymezení nových zastavitelných ploch je změnou územního plánu odůvodněno v příslušné části odůvodnění změny územního plánu včetně stanovení vztahu takto nově vymezených změn využití vzhledem k míře využití zastavěného území a k dříve (původně) vymezeným zastavitelným plochám. Lze zde snad doplnit, že popudem pro pořízení této změny územního plánu byla právě dosažená míra využití zastavěného území a využití dříve vymezených zastavitelných ploch.

(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

Vymezení zastavitelných ploch změny územního plánu, které vyjadřují zejména zájmy individuálních aktérů a vlastníků je v dokumentaci změny regulováno anebo doplněno informacemi a dalších zájmech v území, které představují veřejný zájmen, přičemž se jedná především o informace a sdělení o limitech využití území.

Orgány územního pánování při zpracování této změny územního plánu koordinují zájmy v procesu pořizování zprávy o uplatňování, která je podkladem této změny územního plánu a dále prostřednictvím pořizování změny svými stanovisky a vyjádřeními v průběhu pořizování společného projednání návrhu dokumentace změny územního plánu.

Zajištění naplnění veřejných zájmů v území bude dále kontrolováno v průběhu pořizování územního plánu podle výsledku společného a veřejného projednání změny územního plánu.

VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ÚKOLŮ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, dle toho, jak jsou uvedeny pod písmenem a) – s) § 39 stavebního zákona

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

Územní plán Řehenice zajišťuje pokrytí a posouzení sledovaných hodnot území tak, že tyto jsou součástí jmenovaných hodnot územního plánu v příslušné kapitole. Změnou územního plánu pak dochází pouze k částečným úpravám a doplněním ochrany hodnot, zejména v oblastech a tématech, která zrcadlí proměnu společenských poměrů během uplynulého období. Současně je změnou územního plánu zařazena do řešení územního plánu aktualizovaná báze podkladů a dat, která jsou povinnou součástí informací o území při pořizování územního plánu.

b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,

Změna územního plánu disponuje omezeným rozsahem změn podle schválené zadávací dokumentace, kterou v případě této změny představuje zpráva o uplatňování územního plánu Řehenice. Dlouhodobá koncepce urbanistická koncepce sídle a plán rozvoje technické infrastruktury se změnou územního plánu nemění pouze v doplňuje v dílčích oblastech (lze uvést nástin výhledového řešení zásobování obce pitnou vodou, nebo úprava podmínek využití nezastavěného území s ohledem na ohrožení zemědělské půdy vodní erozí).

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,

Charakter a rozsah předkládané změny územního plánu včetně vymezení nových zastavitelných ploch, které představují změny využití území vyplývají z potřeb řešeného území a očekávané přínosy nepředstavují hrozbu pro hospodárné využívání krajiny a obecně pro veřejné zájmy.

d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,

Změna územního plánu předkládá jen omezeně úpravy podmínek prostorového využití území, přičemž pro nově vymezené plochy stanovuje konkrétní podmínky prostorového uspořádání. Nově se z rozhodnutí zastupitelstva obce změnou pořizuje územní plán s prvky regulačního plánu, a to zejména s ohledem na potřebu zajistit charakter zástavby s nižší intenzitou využití území s ohledem na omezenou dostupnost zdrojů pitné vody.

Pro zastavitelné plochy jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, přičemž plochy s rozdílným způsobem využití jsou dle stanoveného charakteru se stanovenými podmínkami využití vymezeny po celém řešeném území obce.

e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,

Předkládaná změna územního plánu vymezuje nové zastavitelné plochy s ohledem na podmínky zadání – zprávy o uplatňování územního plánu a charakter a míru využití zastavěného území. Změnou územního plánu dochází k úpravám vymezení zastavitelných ploch v zastavěném území, ve kterých došlo během uplynulého období od nabytí účinnosti územního plánu k jejich zastavění. Podmínky využití ploch, ve kterých lze konstatovat zanedbané využití nebo znehodnocení jsou územním plánem nastaveny a změnou územního plánu zůstávají mimo dílčí úpravu vymezení plochy výroby v Dařboži bez významnějších úprav a změn.

> *f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,*

Změnou územního plánu nedochází ke změně koncepce využití území. Plochy pro výrobu zůstávají nadále vymezené na původním půdorysu v zásadě beze změn.

Obecné podmínky výroby energie nejsou změnou zásadně měněny a zároveň nejsou změnou územního plánu vymezeny nové plochy určené pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.

Předložená změna územního plánu se v reakci na úpravy v legislativě a výzvy v energetice na poli obnovitelných zdrojů omezuje pouze na úpravy podmínek územního plánu pro plochy mimo zastavěné území a preventivně zde nepřipouští umísťování zdrojů el. energie – fotovoltaické elektrárny, a to s ohledem na zájmy ochrany přírodních a krajinných hodnot území a s ohledem na absenci podkladu, který by momentálně jednoznačně určil akcelerační zóny a umožnil koordinovaný rozvoj – transformaci energetiky.

> *g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,*

Podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury jsou v území nastaveny změnou územního plánu jsou dále posilovány. Předmětem základní koncepce rozvoje území obce je především stabilizovat podmínky pro kvalitní bydlení a rekreaci. Lze konstatovat, že využití území pro bydlení a rekreaci včetně zajištění podmínek pro udržitelné hospodářské využívání krajiny má v celém řešeném území prvořadou úlohu.

> *h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,*

Změnou územního plánu se předkládá řešení rozvoje území prověřené na podkladě zprávy o uplatňování územního plánu a s ohledem na zjištěné informace o území. Změnou územního plánu se doplňují dílčí úpravy podmínek využití dříve vymezených zastavitelných ploch s cílem zajistit koordinovaný postup rozvoje území jednotlivých lokalit.

Zároveň se změnou územního plánu doplňují požadavky, které se promítají do úpravy podmínek prostorového uspořádání výstavby, podmínky prostorového uspořádání, a to akcentací charakteru území v místní části v Řehenicích kde je uplatněn požadavek omezující podlažnost a výškovou hladinu zástavby v plochách bydlení individuálního (BI).

Zároveň se změnou územního plánu doplňují části území, ve kterých územní plán obsahuje prvky regulačního plánu, tímto prvkem je podmínka zřizování nejvýše jedné bytové jednotky v rodinném domě a je platná pro celé řešené území, resp. pro zastavitelné plochy a plochy v zastavěném území, ve kterých lze umísťovat rodinné domy.

i) stanovovat pořadí provádění změn v území,

Územní plán Řehenice stanovuje podmínky etapizace, v příslušné kapitole územního plánu: STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ a tyto podmínky jsou zároveň součástí grafické části dokumentace coby samostatný výkres etapizace.

S ohledem na postup změn v území a s ohledem na dostupnost zdrojů pitné vody se podmínky pořadí provádění změn v území změnou územního plánu upravují, takže část ploch je podmíněná předchozí realizací společného vodního zdroje a u některých dříve vymezených ploch v Dařboži se ruší původní podmínka etapizace – stanovení pořadí změn pro část území, kterou byla realizace čističky v „lokalitě Dařbož“. Pozice čističky je mimo vlastní zastavitelné plochy a pro zajištění odkanalizování dotčených ploch se nabízí alternativa řešení odkanalizování s ohledem na vyhodnocení skutečných podmínek území.

j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,

Předmětem změny územního plánu nejsou nové významné veřejné záměry vyžadující koordinaci na provedení nových změn v území.

k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

Změna územního plánu potvrzuje územním plánem vymezené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a potvrzuje jejich potřebu vymezení.

l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,

Změna územního plánu reflektuje skutečnosti a klimatické hrozby včetně toho, jak jsou akcentovány v nadřazené územně plánovací dokumentaci, a vedle nově doplněných zásad týkajících se hospodaření s pitnou vodou včetně zásad odvádění vody a odkanalizování se také nově v krajině vymezují nové plochy s rozdílným způsobem využitím – plochy smíšené krajinné všeobecné, erozně ohrožené (MU.e) pro ochranu zemědělské půdy v nejvíce ohrožených částech území. Mapování povodňových rizik v řešeném území se vychází z celkem nízké ohrožení území s ohledem na relativně málo vodné toky s přirozenými přírodními koryty, která jsou schopná značné absorpce. Dokumentované je záplavové území na toku Sázavy, které v měřítku obce představuje pouze malý proužek území na okraji obce. Ochranu území před povodněmi tak lze i nadále zajistit ochranou údolnic a dodržováním všeobecných zásad odpovědného hospodaření s odpadními vodami.

m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,

Změnou územního plánu se doplňuje nový typ plochy, plocha smíšená krajinná všeobecná, erozně ohrožená (MU.e) s území určená pro zajištění odpovídajících podmínek ochrany zemědělských půd a vegetačního pokryvu v konkrétních územích, která jsou hodnocena s vysokou míru ohrožení vodní erozí a prokazatelně (dle ortofotosnímků) se tak děje.

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

Vymezením nových zastavitelných ploch pro bydlení se změnou územního plánu doplňují dílčí zastavitelné plochy vymezené vždy v bezprostřední vazbě na zastavěné území takovým způsobem, že lze konstatovat soulad řešení změny územního plánu s tímto úkolem územního plánování.

o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,

V řešeném území nejsou přítomné objekty Armády ČR ani jiné objekty pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany. Územní plán chrání vymezená pásma a koridory RR směrů (radioreléových paprsků) – zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat a chránit před stavbami, které by mohly narušit komunikační koridor. Lze konstatovat, že změnou územního plánu se apriori nepřipouští záměry, které by mohly znamenat z pohledu zájmů Ministerstva obrany překážkou pro hájení zájmů obrany státu.

p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,

Tento úkol snad lze v měřítku menší obce s přítomnými územními limity využití území řešit především formou zachování dostatečných podílů zahrad na pozemcích rodinných domů pro saturování dostupných plodin a samozásobitelství. Lze doplnit že územní plán s ohledem na charakter území přispívá formou zachování venkovského charakteru území včetně obvyklé formy zástavby individuálních samostatně stojících rodinných domů v zahradě nebo zástavby určené pro bydlení.

Pro zajištění podmínek ochrany území v případě důsledků náhlých hospodářských změn se přiměřeně velikosti obce nacházejí stále prostorové rezervy v zastavěném území ve formě transformačních ploch anebo v rámci volných, dosud nezastavěných – zastavitelných plochách, které představují rozvojový potenciál pro odstraňování následků hospodářských změn.

q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

V řešeném území nejsou nově změnou vymezovány nové asanační anebo rekultivační zásahy do území.

r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,

Územní plán ani jeho předkládaná změna nevymezuje plochy těžby anebo využívání nerostných surovin. Územní plán nepřipouští otvírku těžby v území navzdory přítomnosti ložisek stavebního kamene, který se vyskytuje na severním okraji území obce. Hodnoty přírodní a krajinné složky řešeného území a veřejný zájem na jejich ochraně převládá nad hospodářským zájmem aktuální otvírky těžby v této lokalitě.

s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

Významné negativní vlivy záměrů, nebo staveb předkládaných touto změnou územního plánu se v řešeném území nepředpokládají.

Zároveň však jako kompenzaci záboru zemědělských půd nově vymezenými zastavitelnými plochami předkládá změna územního plánu redukci a změnu využití rozsáhlé zastavitelné plochy v Malešíně. Jedná se o plochu, která byla vymezena pro občanskou vybavenost, a změnou územního plánu se na její rozhodnou část vrací a vymezuje nezastavitelná plocha určená pro extenzivní zemědělské využití nebo chovatelské potřeby pastvy, přičemž jen malá část původní zastavitelné plochy je určená pro venkovské bydlení.

B.2. Soulad s požadavky stavebního zákona

Stavební zákon, zákon č. 283/2021 Sb. klade na řešení územního plánu, respektive změny územního plánu věcné požadavky týkající se obsahu územního plánu a formální požadavky ke struktuře dokumentace, které dále rozvádí prováděcí vyhláška č. 157/2024 Sb. vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o jednotném standardu.

Struktura územního plánu, členění kapitol textové části a odůvodnění včetně grafické části územního plánu odpovídá příslušnému prováděcímu předpisu příloze č. 8 stavebního zákona.

Vyhodnocení vlivů dle § 40 stavebního zákona není součástí řešení změny č. 1 územního plánu.

Pořizovatelem územního plánu je obec na podkladě § 46 odst. 1 písmene d) stavebního zákona, přičemž pořizovatel vykonává územně plánovací činnost prostřednictvím osoby splňující kvalifikační předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti, které bylo přiděleno oprávnění k výkonu územně plánovací činnosti ministerstvem podle odstavce 2 písmene c).

Po vypracování návrhu změny územního plánu a po jeho schválení bude vypracované úplné znění územního plánu v souladu s § 57 stavebního zákona.

Územní plán je zpracovaný v jednotném standardu dle § 59 stavebního zákona.

Územní plán je vyhotovený nad aktuální podobou katastrální mapy v souladu s ustanovením § 60 stavebního zákona.

Změna územního plánu potvrzuje zpřesnění vymezených jevů nadřazené územně plánovací dokumentace ZUR SK v souladu s ustanovením § 73 stavebního zákona, tak, jak jsou vymezeny v platném územním plánu.

Územní plán je dle § 80 stavebního zákona základním koncepčním dokumentem k usměrňování rozvoje a ochrany hodnot obce. Územní plán Řehenice je zpracován v souladu s § 80 odst. 2 písmeno a – g a vymezuje a stanovuje pro tyto okruhy příslušné kapitoly ve kterých jsou uvedeny podmínky využití území dle uvedeného členění. Části územního plánu, které jsou měněné nebo doplněné změnou územního plánu jsou uvedeny v tomto odůvodnění změny č. 1 územního plánu Řehenice v příslušné kapitole, kapitola I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VÝBĚRU VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODST. 3.

Územní plán Řehenice v souladu s odstavcem 3 tohoto paragrafu přebírá věcná řešení nadřazené územně plánovací dokumentace.

Z volitelných kapitol, které může obsahovat územní plán dle § 81 stavebního zákona má dle dosažené úrovně poznání území přiměřenou relevanci pouze část, kapitola, která odpovídá odstavci 6, tj. kapitola POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ, která je již v územním plánu zakotvena.

Ostatní kapitoly, které lze v obsahu, resp. členění textové části územního plánu dle odstavců 1 – 5 v případě potřeby uplatnit, nebyly vzhledem k charakteru řešeného území využity. Jsou to následující:

- členění území dle charakteru území na lokality
- vymezení zastavitelného území
- plochy nebo koridory, ve kterých je rozhodování podmíněné uzavřením plánovací smlouvy
- plochy nebo koridory ve kterých je uložena jako podmínka pro rozhodování pořízení územní studii nebo vydání regulačního plánu

- Plocha nebo koridor ve které je podmínkou pro rozhodování architektonická nebo urbanistická soutěž.

Územní plán je zpracován a vydán pro celé území obce dle § 82 stavebního zákona.

Územní plán Řehenice je změnou rozšířen a doplněn na podkladě rozhodnutí zastupitelstva obce o prvky regulačního plánu stanovené pro celé řešené území, jak to připouští § 83 odst. 3 stavebního zákona.

K ustanovení § 83 stavebního zákona lze uvést, že vyhodnocení vlivů podle § 40 stavebního zákona není vyžadováno a nepořizuje se. S ohledem na odstavec 3 tohoto paragrafu lze uvést, že územní plán nevymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby vzhledem k tomu, že v řešeném území takové stavby nebo soubory nebyly zaznamenány, nebo nebyly předloženy k zapracování. Lze však uvést že statek v Dařboži včetně přístupové komunikace z východu vykazuje urbanistický záměr, resp. znak prvku komponované krajiny, hodnotný soubor staveb dále představuje hospodářský dvůr Barochov a bylo by dobré také zmínit strukturu zástavby ve vlastím jádru obce v Řehenicích, která tvoří charakteristickou pohledovou vedutu při pohledu na ze státní silnice a nepochybně disponuje hodnotami území s potenciálem pro podrobnější prověření.

Potenciální záležitosti nadmístního významu, které nejsou součástí zásad územního rozvoje kraje (nadřazené územně plánovací dokumentace) dle § 84 nejsou změnou územního plánu identifikovány a nejsou tak předmětem řešení změny č. 1 územního plánu Řehenice. Dílčím příkladem „nadmístního“ záměru by snad mohla být výhledová úprava koncepce zásobování obce pitnou vodou, která je vak podmíněná rozvoje infrastruktury v navazujícím sousedním územím obce Pyšely.

Pro změnu územního plánu (územně plánovací dokumentace) jsou pak dle stavebního zákona podstatná ustanovení § 108, kde jsou jako obecná ustanovení uvedeny čtyři odstavce, z nichž lze vypíchnout první a čtvrtý:

> *(1) Změna územně plánovací dokumentace se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.*

Rozsah měněných částí grafické části dokumentace změny územního plánu pokrývá celé řešené území s ohledem na požadavek standardizace, který se týká jednotného zobrazení a označení ploch s RZV, případně dalších standardizovaných jevů (VPS, prvky základního členění území apod.). V textové části územního plánu se pak zejména v souvislosti s novým členěním, úpravou struktury a názvů kapitol textové části, která nově odpovídá požadavkům přílohy č. 8 stavebního zákona. Paralelně s tím se změnou územního plánu doplňují faktické – věcné změny územního plánu, resp. zejména změny, které vyplývají z přílohy zprávy o uplatňování územního plánu Řehenice 2018 – 2024, z pokynů pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Řehenice.

Znění § 108 odst. 4 stavebního zákona:

> *(4) Jedná-li se o změnu územního plánu, lze další zastavitelné plochy touto změnou vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.*

Nové zastavitelné plochy vymezené změnou územního plánu jsou odůvodněné v příslušné části odůvodnění územního plánu v kapitole K.2. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.

Zastavěné území je aktualizované změnou územního plánu dle § 116 odst. 4 stavebního zákona. Zastavěné území je vymezené postupem dle stavebního zákona k datu viz příslušná kapitola odůvodnění, kapitola I.1. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ v části změna kapitoly 1. A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.

Možnost vyvlastnění podle § 170 stavebního zákona obsahuje již platný územní plán, přičemž změnou územního plánu dochází k redukci některých vymezených ploch veřejně prospěšných staveb určených pro dopravní propojení nebo pro veřejná prostranství a zároveň se také v znění změny územního plánu zůstávají nadále vymezeny jako plochy veřejně prospěšných opatření plochy regionálního ÚSES, a to navzdory tomu, že se jedná o funkční prvky systému. Rozhodující pro zařazení mezi VPO je skutečnost že jsou jako VPO také v krajské dokumentaci ZUR SK.

Soulad s přílohou č. 8 stavebního zákona je zajištěn tím, že členění a struktura dokumentace včetně členění a názvů kapitol textové části změny územního plánu a měřítko zobrazení výkresů změny územního plánu odpovídá požadavkům stanoveným přílohou č. 8.

Na podkladě části II. přílohy č. 8 zákona bude dle odstavce 2 součástí textové části odůvodnění také posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem. A dále s ohledem na navazující bod druhé části přílohy odstavec 3, bude s ohledem na to, že se jedná o změnu územního plánu součástí odůvodnění text s vyznačením změn.

C. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

C.1. Soulad s požadavky jiných právních předpisů

Vyhodnocení souladu změny územního plánu s prováděcí vyhláškou stavebního zákona, **s vyhláškou č. 157/2024 Sb.**, vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu je následující:

Ve vztahu k § 2 lze uvést, že územní plán, resp. změna územního plánu je vyhotovena nad územně analytickými podklady.

V souladu se zněním § 9 odst. 2 vyhlášky pak platí, že změna územního plánu je zpracována podle zadání, které obsahuje příslušné informace, zadáním změny je zpráva o uplatňování územního plánu Řehenice za období 2018 – 2024, která byla projednána a schválená zastupitelstvem obce.

Obecná ustanovení na jednotný standard dokumentace klade vyhláška v §§ 10 a 10a.

Jednotný standard územního plánu je pod § 12 vyhlášky. Zde jsou uvedeny standardizované jevy, přičemž s ohledem na řešení územního plánu Řehenice lze uvést, že mezi standardizovanými jevy územního plánu se zde vyskytují následující, přičemž přeškrtnuté jevy nejsou územním plánem Řehenice využité:

a) řešené území,

b) zastavěné území,

c) plochy s rozdílným způsobem využití,

d) zastavitelná plocha,

e) transformační plocha,

f) plocha změny v krajině,

~~*g) zastavitelné území,*~~

~~*h) lokalita,*~~

i) vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu,

~~*j) plocha a koridor, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno pořízením územní studie, vydáním regulačního plánu, uzavřením plánovací smlouvy nebo realizací architektonické nebo urbanistické soutěže,*~~

k) územní rezerva,

l) veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření, stavba a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, plocha pro asanaci,

m) koridor pro dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu a pro opatření nestavební povahy,

~~*n) akcelerační oblast,*~~

o) územní systém ekologické stability,

~~*p) systém sídelní zeleně,*~~

~~*q) systém veřejných prostranství,*~~

~~*r) plocha veřejné infrastruktury,*~~

~~*s) část dotčená rozhodnutím soudu či výsledkem přezkumu nadřízeného orgánu a*~~

~~*t) doplňkový typ objektu.*~~

Dále v § 12 v odstavcích 2 – 4 stanoví vyhláška požadavky na strukturu, grafické vyjádření standardizovaných jevů územního plánu a uspořádání a označení složek a souborů na výměnný formát předávaných dat územního plánu jednotného standardu.

Vzhledem ke znění § 13 odst. 1 lze uvést, že snahou zpracovatele je obvykle předkládat plochy větší než 2 000 m^2, nicméně některé objekty, např. technické infrastruktury volně v krajině nebo jiné zvláštní případy v zastavěném území nelze tímto způsobem odlišit a podat.

Vymezený koridor dopravní infrastruktury je změnou nově předložen jako překryvný koridor nad plochami s RZV (v souladu s ustanovením § 13 druhé části odst. 2 vyhlášky) a nikoliv jako to bylo doposud, kdy byl koridor samostatnou plochou s RZV.

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití dle § 14 vyhlášky.

Přehled vymezených typů ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky a srovnání úpravy pojmenování a zkratek vzhledem k původnímu řešení územního plánu.

Tabulka 1, přehled změny označení ploch s rzv

PŮVODNÍ OZNAČENÍ PLOCH S RZV	NOVÉ OZNAČENÍ PLOCH DLE VYHL. Č. 157/2024 SB.
	plochy bydlení dle § 15 vyhlášky
plochy bydlení - v bytových domech [BH]	bydlení hromadné [BH] (dle odst. 4, písmene d) vyhl.)
plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské [BV]	bydlení venkovské [BV] (dle odst. 4, písmene b) vyhl.)
plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské [BI]	bydlení individuální [BI] (dle odst. 4, písmene c) vyhl.)
	plochy rekreace dle § 16 vyhlášky
PLOCHY REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI [RI]	rekreace individuální [RI] (dle odst. 3 písm. b vyhlášky)
	plochy občanské vybavenosti dle § 17 vyhlášky
plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní za řízení [OS]	občanské vybavení sport [OS] (dle odst. 3 písm. d vyhlášky)
plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura [OV]	občanské vybavení veřejné [OV] (dle odst. 3 písm. b vyhlášky)
plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední [OM]	občanské vybavení jiné – komerční zařízení malá [OX] (dle odst. 3 písm. g vyhlášky)
	plochy veřejných prostranství dle § 18 vyhlášky
plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň [ZV]	veřejná prostranství jiná – veřejná zeleň [PX] (dle odst. 3 písm. b vyhlášky)
plochy veřejných prostranství [PV]	veřejná prostranství všeobecná [PU] (dle odst. 3 písm. a vyhlášky)
	plochy smíšené obytné dle § 20 vyhlášky

PŮVODNÍ OZNAČENÍ PLOCH S RZV	NOVÉ OZNAČENÍ PLOCH DLE VYHL. Č. 157/2024 SB.
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ [SV]	smíšené obytné venkovské [SV] (dle odst. 4 písm. b vyhlášky)
	plochy dopravní infrastruktury dle § 21 vyhlášky
plochy dopravní infrastruktury - silniční [DS]	silniční doprava [DS] (dle odst. 3 písm. b vyhlášky)
plochy dopravní infrastruktury - železniční [DZ]	*Původní plocha dopravní infrastruktury, plocha drážní DZ nahrazuje jako věcnou změnu v územním plánu nový koridor – překryvný koridor dopravní infrastruktury CNZ.D204.*
	plochy technické infrastruktury dle § 22 vyhlášky
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ [TI]	technická infrastruktura všeobecná [TU] (dle odst. 3 písm. a vyhlášky)
	plochy výroby a skladování dle § 23 vyhlášky
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ [VD]	výroba zemědělská a lesnická [VZ] (dle odst. 3 písm. f vyhlášky)
	plochy vodní a vodohospodářské dle § 25 vyhlášky
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ [W]	plochy vodní a vodohospodářské všeobecné [WU] (dle odst. 3 písm. a vyhlášky)
	plochy zemědělské dle § 26 vyhlášky
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ [NZ]	plochy zemědělské všeobecné [AU] (dle odst. 3 písm. a vyhlášky)
	plochy lesní dle § 27 vyhlášky
PLOCHY LESNÍ [NL]	plochy lesní všeobecné [LU] (dle odst. 3 písm. a vyhlášky)
	plochy přírodní dle § 28 vyhlášky
PLOCHY PŘÍRODNÍ [NP]	plochy přírodní všeobecné [NU] (dle odst. 3 písm. a vyhlášky)
	plochy smíšené krajinné dle § 29 vyhlášky
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ [NS]	plochy smíšené krajinné všeobecné [MU] (dle odst. 3 písm. a vyhlášky)
	Plochy smíšené krajinné všeobecné, erozně ohrožené [MU.e] (dle odst. 3 písm. a vyhlášky) *Nově vymezené druhy ploch s RZV: plochy smíšené krajinné všeobecné, erozně ohrožené [MU.e]*
	plochy zeleně dle § 19 vyhlášky
plochy zeleně - přírodního charakteru [ZP]	zeleň krajinná [ZK] (dle odst. 3 písm. f vyhlášky)
plochy zeleně - soukromá a vyhrazená [ZS]	zeleň zahradní a sadová [ZZ] (dle odst. 3 písm. c vyhlášky)

** Poznámky k tabulce:*

Plochy dopravní infrastruktury, plocha drážní DZ (nyní nově DD) nahrazuje změnou v územním plánu nový koridor – překryvný koridor dopravní infrastruktury CNZ.D204.

Úprava vymezení ploch výroby a skladování jako plochy výroby zemědělské a lesnické

S ohledem na prověření území iniciované požadavkem Zprávy o uplatňování územního plánu a projevy ohrožení území suchem, resp. erozními jevy je nově změnou územního

plánu doplněn a vymezen nový typ ploch s RZV:
– plochy smíšené krajinné všeobecné, erozně ohrožené [MU.e]

Příloha č. 10 vyhlášky č. 157/2024 Sb. předkládá „Požadavky na strukturu standardizovaných jevů územního plánu“ a změna územního plánu je zpracovaná v souladu s těmito požadavky. S ohledem na znění této přílohy se mění označení standardizovaných jevů územního plánu a dochází tak k úpravám označení prvků územního plánu, upravuje se formát zápisu označení „návrhových“ ploch, zkratek typů ploch s RZV, označení prvků ÚSES, označování ploch VPS a VPO a podobně.

Příloha č. 14 vyhlášky č. 157/2024 Sb. předkládá „Požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat územního plánu“ a změny územního plánu tyto požadavky respektuje a začleňuje do řešení územního plánu.

Ostatní zákony

Předložená změna územního plánu je zpracována v souladu se zněním dalších souvisejících zákonů, přičemž do řešení změny územního plánu se promítly především prvky a akcenty týkající se obrany státu a ochrany obyvatel, zájmy ochrany přírody a krajiny, ochrany půdního fondu, potřeby ochrany veřejné infrastruktury, ochrana veřejného zdraví, takže lze předložit následující výčet:

- *Zákon o ochraně přírody a krajiny, zákon č. 114/1992 Sb., Zákon České národní rady o ochraně přírody a krajiny*

Který se promítá se do podmínek ochrany přírody a krajiny včetně potřeby sledovat VKP, chránit podmínky využití území zřízených PP. Zákon představuje oporu pro vymezení a zajištění podmínek ÚSES včetně vztahu prvků ÚSES vzhledem k záborům ZPF a další.

- *Zákon č. 254/2001 Sb., Zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) v aktuálním znění*,

Tímto zákonem se do řešení územního plánu promítají podmínky ochrany vodních toků a vodních ploch a zajištění jejich manipulačních pásem. Dále je to zejména stanovení podmínek přístupu k vodním zdrojům včetně apelu na zapojení opatření na ochranu přirozeného vodního režimu a nakládání s odpadními vodami.

- *Soulad se zněním zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, zákon č. 334/1992 Sb. v aktuálním znění včetně prováděcí vyhlášky č. 271/2019 Sb., Vyhláška o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu*,

Aplikování uvedených zákonů se propisuje do vymezení zastavitelných ploch, dále pak do formy zpracování odůvodnění změny územního plánu ve výkrese předpokládaných záborů půdního fondu a v textové části především v kapitole M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.

- *zákon č. 289/1995 Sb., zákon o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon*)

Změna územního plánu respektuje pozemky určené k plnění funkce lesa. Změna územního plánu nezasahuje do lesních ploch mimo úpravu původně vymezeného zastavěného území ve

Vavřeticích a reflexi nových zastavitelných ploch, které jsou vymezeny v pásmu 30 m od hranice lesa.

Změnou územního plánu se dle novelizovaného zákona č. 289/1995 Sb., zákon o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon) snižuje ochranné pásmo pozemků PUPFL z 50 m na 30 m od okraje lesa.

- *Zákon č. 13/1998 Sb., zákon o pozemních komunikacích v aktuálním znění.*

Změna územního plánu respektuje veřejnou dopravní infrastrukturu silnice, kterou na území obce představují silnice II. a III. třídy včetně ochranných pásem.

- *Zákon č. 458/2000 Sb., zákon o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)*

Energetický zákon představuje fundament pro vymezení ochranných pásem energetických zařízení a vedení energetických sítí a stanovuje podmínky pro využití energetických zdrojů.

- Je respektován zákon č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) v aktuálním znění.
- Respektovány jsou požadavky dalších zvláštních předpisů - např. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů v aktuálním znění.

C.2. Soulad změny územního plánu se stanovisky dotčených orgánů

Vyhodnocení souladu změny územního plánu se stanovisky dotčených orgánů bude postupně doplněno po společném projednání.

Stanovisko krajského úřadu k pořizování dokumentace dle návrhu zadání, kterým je zpráva o uplatňování územního plánu Řehenice za období 2018–2024 včetně pokynů pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Řehenice bylo vydáno

Krajský úřad, odbor územního plánování a stavebního řádu vydává k pořizování změny územního plánu stanovisko ze dne 12. 6. 2024 pod číslem jednací 077124/2024/KUSK, ve kterém upozorňuje na potřebu souladu dokumentace se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a s politikou územního rozvoje ČR. Územní plán v souladu s požadavkem upozornění krajského úřadu předkládá odůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch v odůvodnění změn v příslušné kapitole, především v kapitole K.2. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH. Změnou územního plánu je aktualizovaná hranice zastavěného území k datu 1. 6. 2025.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal dne 11. 6. 2024 pod číslem jednací: 068225/2024/KUSK stanovisko orgánu ochrany přírody z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Řehenice obsahující návrh zadání změny č. 1 územního plánu, ve kterém sděluje, že lze vyloučit významný vliv návrhu zprávy o uplatňování samostatně nebo i ve spojení na předmět ochrany nebo celistvost kterékoliv evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti v gesci tohoto orgánu.

Vyjádření:

Městský úřad Benešov coby odbor životního prostředí uplatňuje k zadání změny soubor vyjádření a požadavků. Z tohoto souboru se změnou upravené podoby územního plánu přebírají některé požadavky, Jde zejména o požadavek, který se týká:

- vodních toků, vodních ploch rybníků a meliorací z pohledu vodního zákona:

  U vodních toků dále požadujeme zachování a vymezení nezastavitelného území pro manipulaci a přístup k vodnímu toku. Upozorňujeme, že vodní plochy, tedy rybníky a jiné vodní nádrže, jsou rozšířenými koryty vodních toků a vztahuje se na ně manipulační pásmo podél vodních toků dle § 49 vodního zákona.

- Zásobování pitnou vodou (částečně)
- Likvidaci dešťových vod, kde se ve stanovisku uvádí:

  U nově vymezených zastavitelných ploch a komunikací bude posouzen vliv zástavby na odtokové poměry v území a to tak, aby nedošlo ke zvýšení odtoku po zástavbě proti odtoku z území před zástavbou. Požadujeme, aby dešťové vody byly likvidovány na jednotlivých pozemcích. Dešťové vody, které nebude možné na základě hydrogeologického posudku zasakovat, budou na pozemcích jednotlivých staveb (u rodinných domů, komunikací) retenovány. U plošně významných lokalit a nově navržených komunikací bude již ve fázi parcelace, umístění staveb na těchto pozemcích, návrh opřen hydrogeologickým průzkumem a posouzením možného vsaku a velikostí případných retencí.

- Likvidace odpadních vod

  Likvidace odpadních vod z nově vymezených zastavitelných ploch pomocí domovních ČOV přes půdní vrstvy vsakem lze dle § 38 odst. 8 vodního zákona pouze výjimečně na základě vyjádření osoby s odbornou způsobilostí. Nelze tedy likvidovat odpadní vody tímto způsobem u plošně významnějších lokalit.

Tyto požadavky jsou do územního plánu zapracovány, vzhledem k tomu, že jsou součástí zadání – zprávy o uplatňování územního plánu tak jsou odůvodněny v části odůvodnění v kapitole E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU v části v podkapitole E.9 VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘÍLOHOU ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘEHENICE

Požadavky krajské hygienické stanice Středočeského kraje, které byly součástí vyjádření pod č. j.: KHSSC 41739/2024 ze dne 14. června 2024 a byly uplatněny k projednání zprávy o uplatňování územního plánu jsou vypořádané u jednotlivých požadavků – zastavitelných ploch v části textu v kapitole E.9. VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘÍLOHOU ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMENY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘEHENICE.

D. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

D.1. Soulad s politikou územního rozvoje (PUR)

Politika územního rozvoje pro posouzení souladu změny územního plánu je v platné podobě ve znění aktualizací a změn: Aktualizace č. 1 (15. 4. 2015), aktualizace č. 2 a č. 3 (1. 10. 2019), aktualizace č. 4 (1.9.2021), aktualizace č. 5 (11. 9. 2020), aktualizace č. 6 (1. 9.2023) a aktualizace č. 7 (1. 3. 2024) po změně č. 9, (1. 3. 2025) a ve znění změny č. 8, která nabyla účinnosti a je závazná od 1. 10. 2025.

Po obecném úvodu následuje druhá kapitola PUR:

CELOSTÁTNÍ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

V této části jsou uvedeny republikové – celostátní priority PUR dle článku (14) až (31) stanovené pro územní plánování s platností na celém území ČR, přičemž lze ke každé prioritě PUR (uvedené níže kurzívou) zmínit komentář jakým způsobem se, ta, která priorita promítá do řešení územního plánu, respektive do řešení změny č. 1 územního plánu Řehenice.

> *(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 krajiny a ochrana přírodních hodnot je zásadním sledovaným zájmem územního plánování v řešeném území, ve kterém se projevuje zvýšený tlak na urbanizaci navzdory tomu, že podmínky využití specifickým způsobem ovlivňují některé strukturální problémy zejména stav veřejné infrastruktury. Změna územního plánu v těchto podmínkách překládá řešení, které dílčím způsobem upravuje využití zastavěného území případně zastavitelných ploch a zároveň předkládá vymezení nových zastavitelných ploch jako vyjádření vůle žadatelů zajistit zejména plochy pro bydlení, s tím, že měřítko rozvoje odpovídá a je přiměřené charakteru obce, stavu a možnostem místní infrastruktury.

Předmětem řešení změny jsou také dílčí zásahy změny v krajině, přičemž intencí změny je podpořit pozitivní změny v území s cílem posílení ekologické stability krajiny, které ovšem zároveň s ohledem na venkovský charakter území vyžaduje v jiných částech krajiny bránit sukcesi a zarůstání kulturní krajiny, která disponuje potenciálem cílového stavu, ve kterém se podmínky rekreace a bydlení doplňují s hospodářskými a produkčními funkcemi venkova.

(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.

Zohlednění příslušné priority článku priority PUR lze spatřovat v redukci zastavitelných částí požadovaných zastavitelných ploch, které oproti požadovanému rozsahu jsou redukované např. při zohlednění pásma 30 m od okraje lesa.

Změnou aplikované postupy zároveň v dílčích případech předkládají řešení, která vycházejí vstříc podmínkám a zásadám ochrany zemědělského půdního fondu.

Ekologické funkce krajiny jsou změnou územního plánu sledovány v dílčích řešeních a vymezením ploch zeleně, zeleně zahradní a sadové nebo nově implementací plochy změny v krajině plochy smíšené krajinné všeobecné, erozně ohrožené.

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

Změnou územního plánu se nepředkládají úpravy s potenciálem rizika vzniku urbánního prostředí s prostorově sociální segregací nebo s rizikem vzniku prostředí s negativními vlivy na soudržnost obyvatel vzhledem k tomu, že se jedná převážně pouze o dílčí doplnění zastavitelných ploch v sociálně relativně homogenním prostředí.

(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.

Změnou předložené řešení je v souladu s charakterem území. Dílčí doplnění a rozšíření zastavitelnosti zpravidla pro individuální bydlení koresponduje s povahou a řešeného území, které lze vnímat jako obytné a venkovské území výrazně závislé v dostupnosti pracovních příležitostí a vybavenosti na vyšších centrech osídlení. Předložené úpravy využití, které umožňují mírný růst obce zároveň odpovídají charakteru území, které je zařazeno do rozvojové oblasti republikového významu – Pražské metropolitní oblasti OB1 dle PUR.

(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.

Řešené území obce představuje území v zázemí hlavního města, které je ovlivněno jeho dynamikou a s ohledem na to naplňuje zejména dominantní rezidenční a rekreační funkci, přičemž tyto sledované způsoby využití jsou změnou územního plánu adekvátně řešeny.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.

V řešeném území je pouze omezená nabídka ploch s možností umístění výrobních kapacit, které by okamžitě bezprostředně znamenaly významný potenciál pro vytváření nových pracovaní příležitostí. V tomto ohledu se v řešeném území nabízí zejména vymezené plochy výroby zemědělské a lesnické, a dále plochy občanské vybavenosti tedy využití území nejen

s potenciálem dalšího rozvoje výroby, ale také navazujících služeb a dalších pracovních příležitostí odpovídajících výrobní ekonomické základně terciéru.

> *(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.*

Řešené území je rozvíjeno jako venkovské prostředí v zázemí hlavního města s akcentem na jedinečné hodnoty území, kterými jsou hodnoty krajiny a hodnoty přírody se zdůrazněnou potřebou jejich uchování pro stabilizaci a zhodnocení celého území, jak je, tak v sídelní struktuře širšího území.

> *(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) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Řešené území nedisponuje průmyslovým dědictvím nebo významnými areály zemědělské výroby mimo dva menší nevyužité areály výroby (bývalá cihelna ve Vavřeticích a plocha výroby zemědělského areálu v Dařboži), přičemž podmínky využití těchto areálů – ploch jsou změnou územního plánu ponechané stanovenému využití také s ohledem na nedostatek ploch výroby v území.

Změna územního plánu se v souladu se zadávacími podmínkami soustřeďuje zejména kolem doplnění zastavitelných ploch pro bydlení, případně rekreace v řešením území.

Podmínky etapizace, resp. stanovení pořadí provedení změn v území (především podmínka předchozí realizace zařízení veřejné infrastruktury v zastavitelných plochách) nebo podmínky etapovitého postupu výstavby v řešeném území vyjadřuje postup, který snad lze vnímat jako snahu o hospodárný způsob využití území se snahou o účelné využívání a uspořádání území hospodárné s v nárocích na veřejné rozpočty v duchu citované priority PUR.

> *(20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umisťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a 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.*

Charakter předkládané změny územního plánu se v zásadě omezuje na dílčí doplnění ploch pro bydlení a rekreaci, případně doplnění možností hospodaření, přičemž pozici obce v rozvojové

oblasti, lze vnímat jako polehčující okolnost při záborech zemědělských půd. Změnou územního plánu se upravuje formální vymezení koridoru dopravní infrastruktury, který je určen pro drážní dopravu, a který je shodně s ostatními rozhodujícími prvky území a s vymezeným ÚSES již součástí platného územního plánu a zůstává s ohledem na jeho vymezení beze změn.

> *(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 vymezování 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 není vymezování nových záměrů dopravní nebo technické infrastruktury, které by omezovaly migrační prostupnost krajiny pro organismy. Změnou vymezené nové zastavitelné plochy nemají charakter ani rozsah s potenciálem nežádoucího srůstání sídel nebo ohrožení prostupnosti území případně s potenciálem enviromentálních problémů.

> *(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.*

Lze konstatovat že krajina ve smyslu její prostupnosti a přítomnosti veřejně přístupných prvků zeleně v území, není negativně poznamenaná, navzdory tomu, že obec je součástí rozvojové oblasti, lze konstatovat, že se jedná o krajinu s pestrou skladbou, která nabízí, jak hospodářské, tak přírodně - rekreační využití.

> *(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). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.*

Podmínky pro rozvoj a využití území pro různé druhy udržitelného cestovního ruchu jsou v území přítomné, cykloturistika a hipo-turistika jsou v území bezprostředně zavedenou formou rekreace a stanovené podmínky využití tomu odpovídají. Územní plán vědomě pracuje s prvky území, které jsou určené pro agroturistiku a zároveň rozvíjí podmínky využití území odpovídající dalším formám měkké turistiky, které přispívají rozvoji území a zároveň umožňují zachovat venkovský charakter řešeného území obce.

> *(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 nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Místní podmínky veřejné dopravy jsou v podstatě stabilizované, a to navzdory tomu, že řešeným územím prochází koridor dopravní stavby nejsou navrhovány momentálně kompenzační opatření. Potřebu kompenzací a zásadní vliv na krajinu a využití území vyvolává potenciální stavba dopravní infrastruktury v koridoru dopravní stavby. Momentálně chybí informace o stanovení nutného rozsahu případných úprav na stávající dopravní silniční síti v řešeném území. V řešeném území je zároveň výhledově potřeba řešit dobudování vodohospodářské infrastruktury. Z předpokládaných variant řešení se jeví provozně nejvýhodnější varianta, která počítá s vybudování vodojemu „Řehenice“ s uvažovanou pozicí v prostou koridoru dopravní stavby. Oba záměry jsou prověřované a bez jasného časového horizontu řešení a zároveň jsou variantami jiných možných koncepcí s řešením, které přesahuje měřítko jedné 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. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. 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, pěší).

Řešené území obce je součástí rozvojového oblasti republikového významu zároveň je na území obce vymezen koridor dopravní stavby, přičemž se jedná o variantu vedení stavby drážní dopravy, která řešeným územím prochází bez konkrétního místního vlivu na podmínky potřeby veřejné dopravy. Zastávky odpovídající kategorii příslušné úrovně drážní dopravy předpokládají obce s větším počtem obyvatel a s ohledem na to se prověřují také jiné trasy dopravní stavby mimo řešené území obce. Krajské silniční komunikace II. a III. třídy, které jsou součástí území obce mají zajištěné podmínky pro plynulý provoz a případné stavební úpravy. Rozvoj území, využití nových zastavitelných ploch v řešeném území je podmíněno zajištěním dopravního napojení příslušných zastavitelných ploch.

(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 a skladování na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových, logistických nebo zemědělských areálů.

V obci Řehenice nedochází k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů a územní plán ani jeho překládaná změna vymezují takové využití které nepřipouští jejich překračování, koncentrovaná výrobní činnost a velkoplošné skladování, skladování a logistika včetně umísťování výrazných zemědělských areálů není v řešeném území v podmínkách územního plánu a jeho předkládané změny přípustné.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování 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 vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Řešené území lze hodnotit vzhledem k jeho pozici a charakteru jako relativně bezpečné, riziko povodní na Sázavě se dotýká marginální části cípu území na jihu. Z místních toků je nejvodnější Mokřanský potok, přičemž také pro tento vodní tok není stanoveno záplavové území. Zastavitelné plochy územního plánu a jeho předkládané změny jsou vymezené v dostatečné vzdálenosti od toku a ponechávají volné území pro případný rozliv a absorpci.

Výraznější pak je zranitelnost území vodní a větrnou erozí. Změna územního plánu za tím účelem sleduje a vyhodnocuje informace o území dle dat agrární komory a doplňuje nové plochy změn v krajině, ve kterých změna územního plánu stanovuje ochranná opatření a vyžaduje aplikaci specifických forem hospodaření a osevních postupů.

Způsob hospodaření s vodou v řešeném území určují vedle platné legislativy také skutečné podmínky území, které s ohledem na absenci veřejných vodovodů odkazuje na místní, lokální zdroje vody, přičemž takový způsob zásobování přirozeně směřuje k volbě šetrnějších forem hospodaření, včetně hospodaření s dešťovou vodou.

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

Územní plán ani jeho předkládaná změna územního plánu nevymezují zastavitelné plochy v záplavových územích. V řešeném území se nenachází zástavba v území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování 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.

Potřebu budoucí koordinace záměrů dopravní a technické infrastruktury v řešeném území představuje potenciální stavba nového vodojemu „Řehenice“ a stavba drážního tělesa ve

vymezeném koridoru dopravní infrastruktury CNZ.D204. Pokud by se výhledově realizovala drážní stavba v navrženém koridoru, tak tento záměr v řešeném území vyvolá nutné změny, přeložky anebo úpravy výškového osazení komunikací pro zajištění jejich funkčnosti v křížení.

> *(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.*

Změna územního plánu s ohledem na její charakter a požadavky, které na ni klade zpráva o uplatňování územního plánu nepředstavuje výrazný zásah do uspořádání území a vymezuje toliko několik nových zastavitelných ploch určených pro bydlení, případně po rekreaci. Úkolem, před kterým stojí řešené území je zlepšení zásobování území pitnou vodou a případně řešení odkanalizování území a také tato témata předkládá částečně tato změna územního plánu, přičemž veřejnost je do procesu pořizování návrhu změny územního plánu zapojena standardním způsobem při veřejném projednání. Změnou vymezené zastavitelné plochy pro bydlení jsou vždy přístupné ze stávajících veřejných prostranství a jejich kapacita nevyžaduje další podrobné členění na veřejná prostranství.

> *(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. Zlepšovat prostupnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a 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.*

Změna územního plánu při prověření šířky veřejných prostranství u hlavní dopravních tras (a to v souvislosti a s ohledem na konkrétní požadavky změn v území) konstatuje dostatečnou dimenzi včetně řešení dopravy v klidu. Řešení bezmotorové dopravy volně v krajině zůstává změnou územního plánu ponecháno dle dispozic územního plánu. S ohledem na charakter území, který je venkovský bez přítomnosti potřebné občanské vybavenosti převažuje dojížďka do zaměstnání a do škol mimo řešené území, přičemž tyto pohyby se odehrávají po stávající dopravní síti, kterou lze označit za stabilizovanou.

> *(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.*

Úroveň technické infrastruktury zejména dodávky vody a zpracování odpadních vod je předmětným řešeném území podstatným tématem k řešení. Změna územního plánu částečně reaguje formo vymezení plochy územní rezervy pro uvažovaný vodojem na zpracovanou studii posouzení možnosti zásobování správního území obce vodou.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.

Výroba energie z obnovitelných zdrojů v řešeném území není územním plánem zásadně regulovaná. Územní plán ani nadřazená dokumentace nevymezují akcelerační zóny. Pro plochy vymezované obvykle mimo zastavěné území obce platí omezení umísťování fotovoltaiky, podmínky umísťování větrných elektráren nejsou územním plánem řešeny. Územní plán nijak nereguluje umisťování OZE v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, respektive ponechává možnost umísťování energetických systémů bez omezení a zařízení nebo soubory zařízení, které svým instalovaným výkonem představují technickou infrastrukturu lze umísťovat dle souladu s podmínkami podmíněně přípustného využití příslušných ploch s RZV dle posouzení, zda se jedná či nejedná o infrastrukturu související s příslušným hlavním využitím.

Volnější podmínky využití pro umísťování OZE nabízejí plochy výroby zemědělské a lesnické.

(31a) Prověřovat podmínky v území pro snižovaní množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezování ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezování ploch a koridorů pro přepravní síť.

V řešeném území není nejsou vymezeny konkrétní plochy nebo koridory pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezení ploch a koridorů pro přepravní síť. Prověření podmínek území pro snižování množství oxidu uhličitého s ohledem na chybějící informace a podklady k zapracování nejsou součástí řešení této změny územního plánu.

Následuje třetí kapitola PUR:

3. SÍDELNÍ STRUKTURA ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY

Ve článku (38) PUR jsou stanoveny podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

a) možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,

b) rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně a dalších prvků přírodního charakteru sloužící svému účelu,

c) nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch,

d) řešení rekultivace a revitalizace opuštěných areálů a ploch (např. předcházející těžbou, průmyslovým využitím, armádou apod.), účelnou organizaci materiálových toků a nakládání s odpady,

e) zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center,

f) ochranu a využití rekreačního potenciálu krajiny,

g) minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území.

Pro republikové rozvojové oblasti a osy stanovují PUR obecné cíle a úkoly územního plánování za jejichž plnění zodpovídají kraje.

Řešené území obce je dle článku (40) PUR součástí rozvojové oblasti republikového významu OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. V PUR jsou stanoveny úkoly územního plánování, za jejichž naplňování zodpovídá Ministerstvo pro místní rozvoj, Hlavní město Praha a Středočeský kraj. Tyto úkoly jsou:

> *Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje s důrazem na řešení problémů suburbanizace, včetně odpovídající veřejné infrastruktury.*
>
> *Pořídit územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury.*
>
> *Pořídit ve vzájemné koordinaci územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména hierarchizaci sídelní struktury a nekoncepční rozvoj.*

Následuje čtvrtá kapitola PUR:

4.SPECIFICKÉ OBLASTI

Řešené území je dále součástí specifických oblastí, specifické oblasti republikového významu SOB9 specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Zároveň je řešené území součástí specifických oblastí republikového významu SOB10 a SOB11.

V článku (75b) PUR vymezují specifickou oblast republikového významu SOB9 jejíž je řešené území součástí.

Tím se po řešené území stanovují podmínky pro navazující územně plánovací činnost, které PUR definují tak, že požadují při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

> *a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině,*
>
> *b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,*
>
> *c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,*
>
> *d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,*
>
> *e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),*
>
> *f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,*
>
> *g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,*
>
> *h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.*

A dále PUR stanovují úkoly pro územní plánování krajů i obcí takto:

Úkoly pro územní plánování:

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

> *a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích 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),

Řešené území disponuje příznivými přírodními podmínkami s relativně vysokým zastoupením lesních ploch a zároveň také zemědělské půdy jsou s dostatečným podílem drnového fondu, luk a pastvin zejména v pozicích v údolnicích drobných vodních toků způsobem přirozeného vodního režimu v řešeném území.

Změna územního plánu a územní plán připouští

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

Řešení územního plánu připouští a umožňuje podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků, niv včetně obnovy ostatních vodních prvků v krajině.

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

Změnou územního plánu se upravují podmínky hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaném prostředí.

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,

Změnou územního plánu se doplňuje apel na ochranu půd proti větrné a vodní erozi včetně vymezení typu plochy s RZV, s preferencí využití pro zajištění požadované protierozní ochrany a je vymezena konkrétní plocha změny v krajině v nejvíce ohrožené pozici v řešeném území.

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,

Řešené území vykazuje absenci společné vodohospodářské infrastruktury a s ohledem na to je podmíněn rozvoj využití území – využití zastavitelných ploch podmíněno specifickými opatřeními a zároveň je změnou územního plánu předložen návrh výhledového řešení zásobování pitnou vodou řešeného území.

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

Územní plán připouští v intencích přípustných činností ve volné krajině – ve vymezených plochách s RZV v krajině realizace dalších opatření pro zlepšení podmínek hospodaření s vodou v území. Územní studie krajiny pro řešené území nebyla zpracována.

g) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v návaznosti na veřejnou infrastrukturu,

h) vytvářet územní podmínky pro řešení protipožární ochrany,

i) vytvářet územní podmínky pro odvádění a čištění odpadních vod v souladu s plány rozvoje vodovodů a kanalizací.

SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Pro tyty oblasti jsou stanoveny úkoly pro územní plánování na úrovni obcí.

Článek (75c) PUR stanovuje úkoly územního plánování ve specifické oblasti SOB10. Těmito úkoly územního plánování se dělí kompetence, přičemž body c–f) se týkají obcí. S ohledem na nabytí účinnosti zákona č. 249/2025 Sb., zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie) se bude jednat o tyto úkoly:

c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),

e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,

f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

S ohledem na úkol pod písmenem:

c) Lze uvést, že změna územního plánu Řehenice nedostala do zadání zvláštní úkol vymezit plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění oze.

d) Územní plán nevylučuje umísťování fotovoltaiky na střechy a fasády budov.

e) Řešeným územím prochází koridor energetického vedení ZVN, ve kterém by výhledově mimo lesní celky a nejcennější zem. půdy při souhlasu provozovatele vedení přenosové soustavy mohla být využita část území. Určitý potenciál představuje také vymezený dopravní koridor konvenční železnice, nicméně s ohledem na členitost terénu a hodnoty přírody a krajiny lze i zde spatřovat spíše konflikt záměrů, resp. nežádoucí zesílení spíše negativně vnímané stavby anebo intervence nového tělesa železnice s dalším technickým prvkem – např. typu fotovoltaika.

f) Územní plán změnou nevymezuje v kvalitních zemědělských půdách plochy určené pro fotovoltaiku.

V článku (75 d) PUR se vymezuje oblast SOB11 a obdobně také pro ni jsou stanoveny úkoly územního plánování, z nichž body c–e) se týkají obcí:

c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),

e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

S ohledem na úkol pod písmenem:

c) lze uvést že změna územního plánu byla pořizována dle zprávy o uplatňování územního plánu a pokynů, které tvoří přílohu zprávy, přičemž se zde nikde neakcentuje potřeba zrychleného zavádění OZE ani VE, VVE.

d) řešené území nelze považovat za území s vyšší technogenní zátěží navzdory vymezeným koridorům dopravní a technické infrastruktury.

e) úkol bude zohledněn a bude převzat do podmínek využití území obce Řehenice.

Navazuje pátá kapitola PUR:

5. ZÁMĚRY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Zde jsou v části záměry pro konvenční železniční dopravu v článku (85) uvedeny následující záměry týkající se řešeného území:

V řešeném území obce Řehenice vymezuje PUR záměr dopravní infrastruktury, jedná se o koridor dopravní infrastruktury ŽD10. Tento republikový záměr PUR je převzat do ZUK SK a odpovídající vymezený koridor je zároveň součástí územního plánu Řehenice.

ŽD10 dle PUR:

Trať úsek Praha–Benešov–Veselí nad Lužnicí–České Budějovice–Horní Dvořiště–hranice ČR/Rakousko (–Linz).

Důvody vymezení:

Zvýšení atraktivity a kapacity železniční dopravy na hlavních mezinárodních tazích. Součást TEN-T. Úsek je součástí IV. TŽK. Jedná se o modernizovanou trať Praha–Benešov–Veselí nad Lužnicí–České Budějovice a nový úsek kapacitní trati České Budějovice–Horní Dvořiště–hranice ČR/Rakousko (–Linz).

Současně je v řešení PUR uveden ve článku (88) koridor – záměr konvenční železnice označený ŽD23, který zajišťuje propojení stejných dopravních uzlů jako koridor ŽD10 a představuje tak alternativu trasování v úseku Praha – Benešov/Bystřice u Benešov, která byla na podzim 2025 variantně prověřována a zatím (12/2025) zřejmě není zpřesněna nicméně se jedná o řešení se stopou mimo řešené území obce Řehenice.

ŽD23 dle PUR:

Vymezení: Úsek Praha – Benešov

Důvody vymezení: Vytvoření úseku pro rychlou kapacitní dopravní cestu, kde se očekává vysoká intenzita osobní dopravy, posilující úsek IV. TŽK Praha–Benešov–Veselí nad Lužnicí–České Budějovice–Horní Dvořiště–hranice ČR/Rakousko (–Linz).

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady: Připravit podklady pro vymezení koridoru.

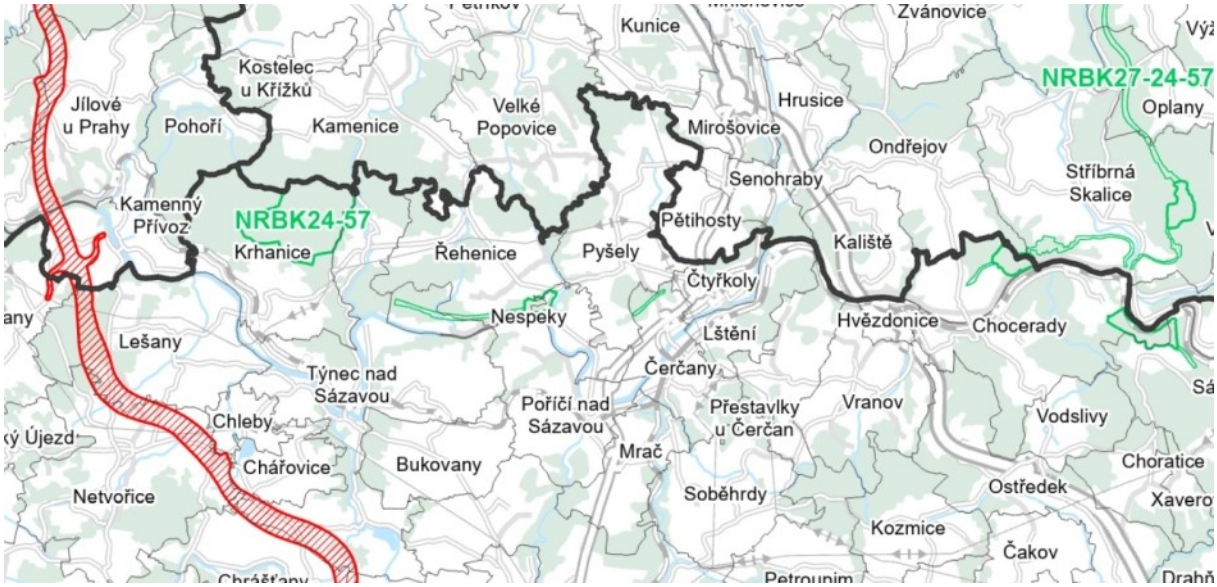
Zodpovídá: Ministerstvo dopravy ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj, Ministerstvem životního prostředí, Hlavním městem Praha a se Středočeským krajem.

Termín: rok 2021 Úkoly pro územní plánování: Na základě vybraných variant Ministerstvem dopravy vymezit koridor

D.2. Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy s územním rozvojovým plánem a se ZUR SK

SOULAD S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Územní rozvojový plán nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024. Územní plán Řehenice včetně řešení změny č. 1 územního plánu je v souladu s územním rozvojovým plánem. Vyhodnocení územního plánu vzhledem k územnímu rozvojovému plánu lze provést nad výřezem územního rozvojového plánu s konstatováním, že řešené území zasahuje úsek koridoru nadregionálního biokoridoru, který je v územním plánu vymezen.



Obrázek 1, výřez územního rozvojového plánu

Územní rozvojový plán vymezuje v řešeném území úsek nadregionálního biokoridoru NRBK 24-57 (Štěchovice (24) – Hlubocká obora (57), který je v řešeném území vymezen.

SOULAD SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ZUR SK

Zásady územního rozvoje jsou platné v aktuální podobě ve znění: Zásady územního rozvoje Středočeského kraje Úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. a 16. aktualizace, které nabyly účinnosti dne 26. 6. 2025.

ZUR SK se výrazně promítá do řešení územního plánu a jeho předkládané změny především tím, že řešené území obce je součástí vymezené rozvojové oblasti republikového významu OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha, která je ZUR SK zpřesněna a vymezena také zde.

ZUR SK: A. Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Priority územního plánování kraje se propisují do řešení jednotlivých územních plánů obcí. Tyto krajské priority zároveň vycházejí z republikových priorit obsažených v PUR ČR.

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících článcích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.

Změna územního plánu obsahuje především úpravy využití území směrem k doplnění nových zastavitelných ploch. Potřeba těchto nových zastavitelných ploch se opírá o reálné potřeby území a je odůvodněna v příslušné části odůvodnění změny územního plánu, v kapitole I.KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ. K vymezení pozic a charakteru předkládaných změn však lze uvést, že se jedná o dílčí úpravy již dříve vymezených ploch anebo změny, které se odehrávají zpravidla v bezprostřední vazbě na zastavěné území obce a jeví se jako akceptovatelné z hlediska jejich dopadu na životní prostředí, případně z hlediska potenciálně negativního ovlivnění krajinného rázu nebo jiných hodnotných složek území. Vymezení těchto ploch je navrženo s intencí zajistit a stabilizovat podmínky kvalitního bydlení v řešeném území.

(02) Vytvářet územní podmínky pro změny v území související s umísťováním aktivit mezinárodního a republikového významu dle platné Politiky územního rozvoje a významných záměrů nadmístního významu k naplnění cílů a opatření strategických rozvojových dokumentů na úrovni Středočeského kraje.

Územní plán připouští postupy a řešení, které odpovídají republikovým prioritám, jak jsou uvedeny v PUR. V řešeném území je umístěný vymezený koridor dopravní stavby z krajské dokumentace ZUR, kde je označen jako D204 pro přeložku a modernizaci konvenční železnice na trati Praha – Benešov – Veselí nad Lužnicí – České Budějovice. Tento koridor je zároveň obsažen v PUR, kde je vymezený jako koridor ŽD10 v PUR.

Předkládaná změna územního plánu je pořizována a zpracovávána v souladu se zásadami a cíli územního plánování, jak na obecné, tak na konkrétní úrovni. Změna územního plánu sleduje strategické rozvojové dokumenty kraje (Strategické rozvoje územního obvodu Středočeského kraje na období 2019-2024 s výhledem na 2030). Soulad navrhovaného řešení s touto strategií lze posuzovat prostřednictvím odůvodnění jednotlivých změn využití.

(03) Článek zrušen.

(04) Vytvářet územní 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.

Řešené území je součástí ORP Benešov a navzdory strukturální provázanosti s Prahou je zároveň spádovým územím města Benešov, předkládaná změna územního plánu nepředstavuje potenciál pro vychýlení nebo narušení územních podmínek dané polycentrické struktury, charakter území se nemění. Změna územního plánu nenarušuje územní podmínky podstatným způsobem, který by mohl znamenat ovlivnění nebo narušení stávající polycentrické struktury osídlení kraje založené na jmenovaných městech.

Rozvíjet sídelní, pracovištní a obslužnou funkci ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.

Řešené území se je součástí orp Benešov, předložená změna územního plánu nepředstavuje potenciál pro ovlivnění sídelní struktury Středočeského kraje.

(04a) Podporovat stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech. Vytvářet územní podmínky pro postupné snižování zátěže obytného a rekreačního území hlukem a emisemi z dopravy a výrobních provozů. Plochy pro umístění chráněných staveb nevymezovat v území, ve kterém lze v budoucnu důvodně předpokládat překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění a realizace staveb dopravní, případně technické infrastruktury nadmístního významu.

Změna územního plánu respektuje potřebu stabilizovat a dále postupně zlepšovat podmínky a složky životního a přírodního prostředí. Pozice dopravních staveb jsou dlouhodobě zaneseny v územně plánovací dokumentaci a nové záměry se s těmito stavbami nedostávajíc do střetu.

(04b) Vytvářet územní podmínky pro výsadbu zeleně, přednostně ve vysoce urbanizovaných oblastech (zelené pásy) a v oblastech s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší nebo vysokou intenzitou zemědělského využití.

Vymezený koridor dopravní infrastruktury v řešeném území připouští přiměřený prostor pro realizaci navazujících kompenzačních staveb a opatření v řešeném území.

(05) Vytvářet územní podmínky:

a) pro zkvalitnění a rozvoj

- *dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu,*
- *dopravního propojení spádových center osídlení,*
- *systémů dopravní obsluhy, zejména integrované hromadné dopravy a šetrných druhů dopravy (železniční, cyklistická a pěší doprava) v návaznosti na ostatní dopravní systémy kraje;*

b) pro odstraňování dopravních závad spojených s nežádoucím omezováním plynulosti dopravy a snižování bezpečnosti motorového i nemotorového provozu, zejména v zastavěném území;

c) pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny, je-li z těchto hledisek účelné, vedení a umisťování staveb dopravní infrastruktury řešit souběžně.

Podmínky pro zkvalitnění a rozvoj dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu jsou v případě územního plánu Řehenice zachovány s ohledem na to, že územní plán respektuje koridor krajský záměr D204 významné dopravní stavby určené pro konvenční železnici.

Dopravní napojení spádových center osídlení zůstává zachováno beze změn po krajských silničních komunikacích.

Rovněž podmínky pro odstraňování dopravních závad v řešeném území jsou zajištěny platným územním plánem a není třeba je měnit. Úpravy, které se týkají prostranství kolem silnice II/603 a silnice III. třídy v Dařboži nebudou mít negativní vliv na případné úpravy těchto komunikací nebo staveb nutných realizovat zde v budoucnu.

Předmětem změny územního plánu není umísťování nových dopravních staveb v řešeném území.

> *(05a) Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umisťování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Předložená priorita článku (05a) představuje dlouhodobou výzvu pro řešení území vzhledem k tomu, že v obci chybí veřejná vodohospodářská infrastruktura. Ze zadávacích podmínek předložené změny územního plánu neplynou požadavky na řešení infrastruktury v měřítku celé obce. Obec Řehenice má zpracovanou studii variant přivedení zásobení obce pitnou vodou a odkanalizování. Na podkladě informací o vhodnosti řešení je do územního plánu alespoň formou výhledového řešení vkládá preferované řešení jako územní rezerva, resp. plocha územní rezervy pro navrhovaný vodojem Řehenice a stopa vedení páteřního řadu včetně napojení na sousední kat. území.

Předložené řešení výsledné řešení patrné v hlavním výkrese a v textové části územního pánu je převzaté z ověřovací studie, kterou si nechal zpracovat obec Řehenice, Investiční záměr – zásobování vodou správní území obce Řehenice, VRV, a. s. Praha, 2021.

> *(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 ekologické stability;*
>
> *b) ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;*
>
> *c) zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.*
>
> *d) ochranu a další využívání zdrojů nerostných surovin (zejména vápenců a stavebních surovin) s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje.*

Změna územního plánu navazuje na platný územní plán a v souladu s ním dále zachovává stanovené podmínky ochrany a obnovy rozmanitosti přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, jak jsou již v řešeném území územním plánem stanoveny.

a) Změna územního plánu respektuje podmínky pro zachování a obnovu kulturní krajiny a posílení její ekologické stability.

b) Změna územního plánu nepředstavuje hrozbu pro krajinu a její hodnoty včetně charakteristických místních hodnot území, a to zejména s ohledem na rozsah, význam a pozici předkládaných změn využití území, které představující obvykle pouze doplnění nových ploch pro realizací záměrů individuálních vlastníků.

c) Obraz sídel ani hodnotná urbanistická struktura zástavby případně přírodní dominanty nejsou předkládanou změnou územního plánu měněny nebo potenciálně narušeny. Změna územního plánu nevymezuje nové zastavitelné plochy tak, že by způsobovaly negativní ovlivnění území srůstáním sídel nebo zneprůchodněné území, důsledkem řešení předkládané změny budou představovat doplnění struktury zástavby v nekolizních pozicích přiměřeně pozici obce v sídelní struktuře.

d) Územní plán také předkládanou změnou územního plánu chrání využití zdrojů nerostných surovin a nevymezuje plochy určené pro těžbu nerostů anebo místa případné otvírky těžby, navzdory tomu, že v řešeném území jsou přítomná území chráněných ložiskových území. Dále lze uvést, že v případě řešeném území Řehenic se nejedná o vápenec, ale o ložiska stavebního kamene, přičemž ani ta nejsou změnou aktivována.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na:

a) zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení;

Územní plán včetně jeho změny usiluje zejména o zlepšení rezidenční funkce, případně úpravu podmínek využití území pro rekreaci v řešeném území, které nelze označit jako spádové centrum osídlení.

b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;

Územní plán a jeho změna usilují a předkládají řešení, která se týkají zejména zlepšení a doplnění podmínek pro bydlení a rekreaci v řešeném území.

c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:

- *přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině;*
- *vzájemnou koordinací územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí.*

Změna územního plánu reaguje na změny v zastavěném území a vyčerpání některých zastavitelných ploch vymezených pro bydlení a vyjadřuje potřebu obce při hledání volných a dostupných zastavitelných ploch.

a) podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením podmínek:

- *pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit cestovního ruchu při respektování jejich nezbytné ochrany,*

- *pro rozvoj systému pěších a cyklistických tras s vazbou na přilehlá území hl. m. Prahy a sousedních krajů,*
- *pro rozvoj rekreační vybavenosti a související podpůrné vybavenosti a infrastruktury, zejména:*
  - *podél řek Sázavy a Berounky jako hlavních tras vodní turistiky,*
  - *ve vazbě na pěší a cyklistické trasy nadmístního významu,*
  - *v lokalitách a oblastech s významným potenciálem rekreace u vody,*
  - *v územích s potenciálem pro krátkodobou rekreaci a v zázemí významných center osídlení,*
  - *v zázemí a v okrajových částech CHKO Brdy.*

Podmínky pro rozvoj měkkých forem turistiky je v řešeném území nastaven platným územním plánem, který připouští budování a rozvoj sítě cyklostezek a pěších tra včetně realizace staveb podpůrné vybavenosti, resp. infrastruktury.

e) podporu hospodářského rozvoje a vznik nových pracovních příležitostí, s preferencí ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);

f) doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (půdoochrannou, protierozní, vodoochrannou, krajinotvornou);

územní systém ekologické stability (ÚSES) je územním plánem vymezen a podmínky využití území stanoveny a změnou územního plánu se nemění. Změnou územního plánu se s ohledem na ohrožení části území erozí doplňuje plocha změn v krajině, plochy smíšené krajinné všeobecné, erozně ohrožené (MU.e) včetně podmínek využití území v těchto plochách.

g) stabilizaci a rozvoj zásobování území energiemi, zejména v republikových a nadmístních souvislostech;

Koncepce zásobení obce energiemi se změnou územního plánu nemění.

h) podporu opatření k ochraně a obnově jakosti vod, přirozeného vodního koloběhu v území a schopnosti území zadržovat vodu (infiltrace, retence);

Hospodaření s dešťovými a odpadními vodami v obci, kde chybí vodohospodářská infrastruktura představuje svým způsobem přirozený nástroj regulace odvádění nadměrného množství vod z území.

i) preventivní ochranu území před současnými i předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru s cílem minimalizovat negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, přičemž za chráněné zájmy jsou považovány především životy a zdraví osob, životní prostředí a majetek.

S ohledem na venkovský charakter řešeného území se jeví jako dobrá ochrana před antropogenními hrozbami i živelnými pohromami především vlastní dům. V řešeném území je relativně nízké riziko ohrožení záplavou nicméně jako hrozbu lze vnímat dlouhotrvající sucho, zejména s ohledem na chybějící vodohospodářskou infrastrukturu.

(08) Vytvářet územní podmínky pro realizaci rozvojových aktivit v oblastech s oslabenou strukturou osídlení a slabou hospodářskou základnou, v okrajových částech Středočeského kraje v koordinaci se sousedními kraji.

Změna územního plánu příliš nemění podmínky využití území a nepředkládá úpravy využití území pro realizaci rozvojových aktivit. S ohledem na pozici území a relativně slabou hospodářskou základnou je velká míra aktivit – výměny zboží, služeb a práce závislá na dopravním transferu mezi obcí a spádovým centrem Benešovem nebo Prahou. Cílem územně plánovací dokumentace v řešeném území je připouštět využití, které posílí soběstačnost území, ale zároveň zajistit ochranu hodnot území obce před rozvojovými záměry s potenciálem negativně ovlivnit krajinný ráz nebo přírodní složku v území, které se opírá zejména o silný „přírodní“ pilíř.

(09) Podporovat rozvoj územních a kooperačních vazeb okrajových oblastí kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Libereckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem zlepšení dostupnosti a zkvalitnění obslužných funkcí spádových center osídlení.

Změna územního plánu je zpracovaná při vědomí vazby a blízkosti (byť ne bezprostřední) území hlavního města Prahy. Přeshraniční vazby a navazujícími obcemi jsou ověřeny na úrovni územního plánu. Dopravní vazby v řešeném území jsou ve vztahu k podmínkám ZUR reflektovány a pozice krajských záměrů v dopravě i pozice krajských silničních komunikací jsou územím plánem, také ve znění této předkládané změny respektovány.

ZUR SK: B. Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu

Článek (09a) ustanovuje společné požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území a úkoly pro územní plánování ve všech vymezených rozvojových oblastech a osách takto:

a) *Při vytváření podmínek pro změny v území minimalizovat negativní dopady na přírodní, kulturně historické a civilizační hodnoty území a využívat příležitostí k posilování stávajících a vytváření nových hodnot.*

Změnou územního plánu dochází víceméně pouze k dílčím úpravám využití řešeného území v pozicích, které lze označit jako akceptovatelné s ohledem na zachování sledovaného a cílového charakteru řešeného území.

b) Vymezování nových ploch pro bydlení, rekreaci a občanskou vybavenost, vždy včetně odpovídající veřejné infrastruktury při uplatňování těchto kritérií:

- *preference lokalit dříve zastavěných nebo devastovaných území (brownfields) a dosud nevyužitých ploch v zastavěném území, včetně proluk ve stávající zástavbě;*
- *lokalit mimo záplavová území;*
- *zachování průchodnosti území a prostupnosti krajiny v migračních trasách volně žijících živočichů.*

Předložená změna územního plánu sleduje ustanovení uvedené zásady, (změna využívá k vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení, rekreaci v místech s vazbou na veřejnou vybavenost obce, také v prolukách stávající zástavby, nevymezuje zastavitelné plochy v záplavových územích a respektuje prostupnost územím včetně migračních tras) přičemž mimo to upravuje podmínky využití některých dříve vymezených zastavitelných ploch s ohledem na

potřebu zajištění jednotného postupu při realizaci společných podmínek vybavení těchto lokalit odpovídající technickou infrastrukturou – např. zajištěním společného zdroje pitné vody a způsobu likvidace splaškových vod.

c) Uplatňování těchto kritérií při vyhledávání území pro vymezení nových rozvojových ploch pro ekonomické aktivity:

- *Vazba na významná sídla ve struktuře osídlení;*
- *existující nebo plánovaná vazba na nadřazenou síť dopravní a technické infrastruktury;*
- *preference lokalit dříve zastavěných nebo devastovaných území (brownfields) a v prolukách stávající zástavby;*
- *lokalit mimo záplavová území;*
- *zachování průchodnosti území a prostupnosti krajiny v migračních trasách volně žijících živočichů;*
- *minimalizace negativních dopadů na centrální a obytná území sídel;*
- *prověření vhodných limitů rozlohy areálů, objemů i výšky zástavby, podílu nezpevněných (zelených) ploch, vzhledem ke konkrétním územním a krajinným podmínkám, krajinnému rázu, vztahu k osídlení, k rekreačním hodnotám území;*

Změnou územního plánu se nevymezují nové rozvojové plochy pro ekonomické aktivity.

d) Prověření rozsahu a způsobu využití zastavitelných ploch, vymezených v územních plánech obcí s ohledem na:

- *stávající kapacity a rozvojový potenciál související dopravní a technické infrastruktury a občanské vybavenosti obce;*
- *možnosti transformace nevyužitých výrobních ploch a areálů;*
- *ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a respektování ostatních limitů využití území.*

Změnou územního plánu dochází k částečné revizi koncepce napojení některých zastavitelných ploch na zdroje pitné vody nicméně celkovou úpravu vymezení dříve vymezených zastavitelných ploch není předmětem řešení změny územního plánu.

současně jsou změnou územního plánu upraveny podmínky

V řešeném území se nevyskytují významné nevyužité výrobní plochy nebo areály nebo jiné plochy s charakterem brownfield vhodné k transformaci mimo nevyužité volné plochy bývalého zemědělského areálu v Dařboži, který je však s ohledem na absenci výrobních ploch v řešeném území nadále držen územním plánem pro výrobní a skladovací funkce bez stanovené transformace na jiný způsob využití.

Změna územního plánu respektuje hodnoty a ostatní limity využití řešeného území.

e) Zkvalitnění a rozvoj dopravního propojení a dopravní obsluhy hlavních sídelních center a jejich spádového území, včetně podpory rozvoje systémů integrované hromadné dopravy ve vazbě na pěší dopravu a cyklodopravu.

Dopravní síť v řešeném území se změnou nemění. V územním plánu zůstává nadále zachován koridor dopravní infrastruktury určený pro rozvoj železniční dopravní sítě s potenciálem propojit vyšší centra osídlení v regionu. Změna územního plánu nepředkládá nové záměry na dopravní síti v řešeném území mimo dílčí úpravy vymezených zastavitelných ploch s vazbou na veřejná prostranství, ve kterých procházejí hlavní silniční dopravní tahy v zastavěném území místních částí Křiváček a Dařbož.

ZUR SK: B.1. Rozvojová oblast dle PÚR ČR

Článek (10) písmeno j) potvrzuje řešené správní území obce Řehenice v ORP Benešov jako součást Metropolitní oblasti OB1, resp. rozvojové oblasti republikového významu (dle PÚR ČR).

Náležitosti vymezení jsou Zásady pro dotčené území. Zásady územního rozvoje vymezují pro řešení dotčené území rozvojové oblasti zásady.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje stanovují zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území a tyto zásady jsou uvedeny ve článku (11), přičemž řešeného území obce se netýkají odstavce pod písmenem a) a b), lze však na jeho území vztáhnout následující:

> *c) vytvářet územní podmínky pro rozvoj hlavních železničních tratí mezinárodního významu (vč. vysokorychlostních tratí) ve směru: Ústí nad Labem, Plzeň, Brno, České Budějovice a pro zlepšení regionální (příměstské) železniční dopravy na stávajících tratích;*

Řešeným územím obce prochází koridor určený pro dopravní infrastrukturu navržený ze ZUR SK pro dopravní stavbu konvenční železnice na trase Praha – Benešov – Veselí nad Lužnicí – České Budějovice, přičemž tento koridor je již v územním plánu vymezen a změnou dochází pouze k formální úpravě vyznačení a popisu podmínek využití.

Další odstavce – zásady ZUR uvedené v článku (11) pod písmenem d) a e), které se zaměřují na zlepšení podmínek napojení krajských center osídlení na nadřazenou komunikační síť, případně budování MÚK se netýkají řešeného území.

Rozvoj tangenciálních vazeb mezi centry osídlení a přístup sídel Středočeského kraje na nadřazenou radiální dopravní sít dle písmene f) se zprostředkovně týká řešeného území nicméně kostra silničních dopravních propojení je v řešeném území dokončená a stabilizovaná a lze ji zkvalitňovat jen dílčími úpravami.

Podpora rozvoje ekonomických aktivit na území Milovic uvedených pod písmenem g) ani dopravní propojení letiště Václava Havla s Prahou dle písmene h) se netýká řešeného území.

Dále uvedené písmeno:

> *i) vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vč. kongresové turistiky využitím potenciálu historických center a dalších významných kulturních památek;*

Řešené území obce Řehenice disponuje potenciálem pro kongresovou turistiku. Tento potenciál lze odvozovat od atraktivního rázu území, který reprezentují přítomné přírodní a krajinné hodnoty jejichž význam dále zesiluje dobrá dostupnost území z hl. města Prahy, takže již dnes charakter území určuje silný rekreační podíl využití území pro agroturistiku s četnými jízdárnami a rozvinutou „koňskou“ infrastrukturou. Územní plán přiměřeně možnostem a charakteru hodnotného

přírodního rámce území připouští podmínky pro rozvoj cestovního ruchu včetně kongresové turistiky.

> *j) vytvářet podmínky pro zkvalitňování a rozvoj každodenní a příměstské rekreaci, přitom zohledňovat potřeby hl. m. Prahy;*

Podmínky pro každodenní a zejména příměstskou rekreaci a rekreační využití území obce jsou vedle rezidenční funkce představují osu základní koncepce využití území obce v kontextu blízkosti hl. m. Prahy a vymezené rozvojové metropolitní oblasti.

> *k) chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst.*

Územní plán včetně jeho změny usilují o zachování podmínek prostupnosti území. Řešení změny územního plánu respektuje hodnoty krajiny a přírody v řešeném území s hodnotnou přírodní složkou (hodnoty území snad lze doložit zřízeným přírodním parkem Velkopopovicko na části řešeného území i hodnocením typu krajiny dle ZUR) jako základní devizu řešeného území. Hodnotná krajinná zeleň, migrační trasy ani lesní pozemky nejsou změnou územního plánu dotčeny.

ZUR SK dále vymezují ve článku (12) **úkoly pro územní plánování** v rozvojové metropolitní oblast OB 1, jedná o následující:

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování v území republikové rozvojové oblasti:

a) *vymezovat plochy silniční dopravy pro zkvalitnění dopravních vazeb sídel na místní úrovni a jejich napojení na nadřazenou silniční síť;*

V případě obce Řehenice lze konstatovat, že silniční dopravní síť na místní úrovní včetně řešení napojení na nadřazenou silniční síť je vybudovaná a stabilizovaná. Územní plán připouští její dílčí provozní úpravy včetně řešení potenciálních přeložek v souvislosti s vymezeným koridorem dopravní infrastruktury určeným pro stavbu konvenční železnice.

b) *optimalizovat rozmístění železničních zastávek na regionálních tratích;*

Regionální tratě neprochází řešeným územím a pro stavbu ve vymezeném koridoru dopravní infrastruktury se s ohledem na velikost obce a pozici v sídelní struktuře nepočítá se zastávkou v řešeném území.

c) *v obcích s rekreačním potenciálem, zejména v zázemí center osídlení a hl. m. Prahy vymezovat plochy pro další rozvoj rekreačních aktivit bez narušení přírodních krajinných a kulturně historických hodnot území;*

Plochy pro vymezování rekreačních aktivit jsou územním plánem, resp. změnou územního plánu rozvíjeny jen omezeně, a to jako zastavitelná plocha rekreace individuální v pozici kde navazuje na historicky rekreačně využívané území se shodným charakterem jako je stanoven pro nově vymezenou plochu.

d) *při vytváření podmínek pro změny v území minimalizovat negativní dopady na přírodní, krajinné hodnoty a kulturně historické hodnoty CHKO Český Kras a CHKO Křivoklátsko a dále na hodnoty vyhlášených přírodních parků;*

Do řešeného území zasahuje zřízený přírodní park Velkopopovicko. Předloženou změnou územního plánu nedochází k ovlivnění sledovaných krajinných, přírodních nebo kulturně historických hodnot řešeného území.

e) územní rozvoj obcí ve správních obvodech ORP sousedících s územím hl. m. Prahy vzájemně koordinovat s rozvojovými aktivitami hlavního města;

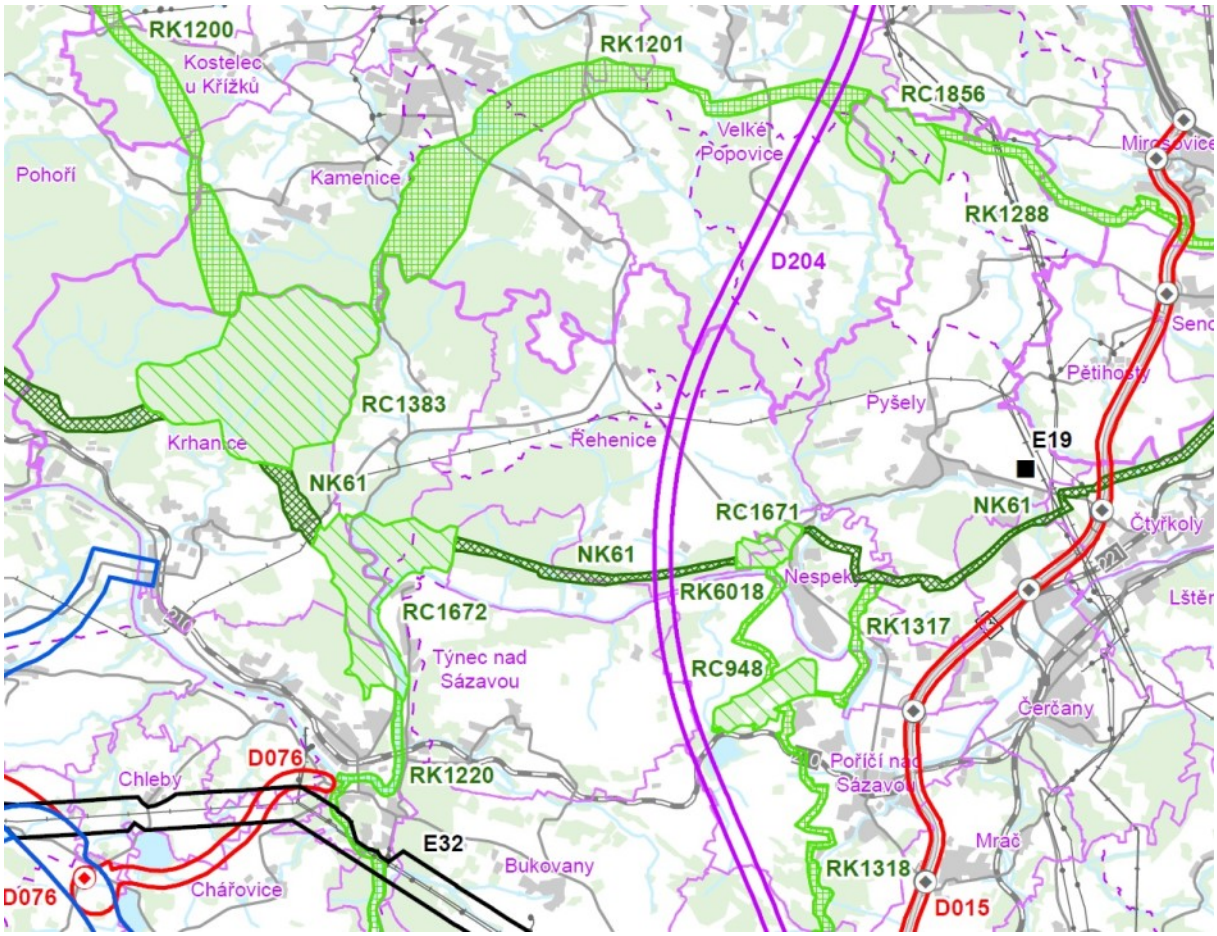
ORP Benešov jejíž jsou Řehenice součástí, nesousedí bezprostředně s územím hl. města Prahy.

f) koordinovat územní rozvoj měst a obcí, zejména Beroun – Králův Dvůr a Neratovice – Libiš a dále obcí, kde již došlo ke spojení zastavěných území;

Zastavěná území obcí jsou separovaná a nedochází ke srůstání sídel a ani změnou územního plánu není tento jev nijak podporován.

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

Pod textem úkolu dle písmene g) následuje tabulka s přehledem obcí, kterých se uvedený úkol týká, přičemž obec Řehenice zde ve výčtu nefiguruje, proto ani změnou územního plánu není plnění úkolu hodnoceno. Nicméně téma hrozby povodní podél vodních toků se malé části území obce, byť prostorově jakoby odděleného, přeci jen týká, a to na jižním okraji území podél toku Sázavy. Změnou územního plánu se však podmínky využití tohoto území nemění a pouze se konstatuje současný stav.



Obrázek 2, výřez výkresu ZUR Sk, výkres A2 Plochy a koridory nadmístního významu

ZUR SK: B.2. Rozvojové osy dle PÚR ČR

Řešení rozvojových os se netýká řešeného území obce Řehenice.

ZURSK: B.3. Nadmístní rozvojové oblasti

Netýkají se bezprostředně řešeného území, nejbližší nadmístní rozvojová oblast OBk6 jižním směrem nenavazuje bezprostředně na řešené území obce Řehenice.

ZUR SK: B.4. Nadmístní rozvojové osy:

Mimo vlastní území obce Řehenice, překrývá se osa OS6 s oblastí OBk6

ZUR SK: B.5. Centra osídlení

V článku (65) ZUR SK vymezují centra, která lze vnímat jako hlavní prvky struktury osídlení území, ZUR SK stanovují následující kategorie center osídlení, přičemž obec Řehenice představuje nejnižší úroveň sledované sídelní jednotky („jiná obec“):

- Vyšší centra,
- střední centra významná (např.: Benešov),
- střední centra ostatní (např.: Říčany),
- nižší centra významná,
- nižší centra ostatní (např.: Jesenice u Prahy, Úvaly),
- lokální centra (např.: Jílové u Prahy, Kamenice),
- ostatní obce s pověřeným stavebním úřadem (např.: Jesenice)
- a jiné obce, patrné pouze v grafické části dokumentace (např. Řehenice, Nespeky, Pyšely)

ZUR SK stanovují pro jednotlivé kategorie sídel zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území. S ohledem na pozici obce v sídelní struktuře nejsou ze ZUR v tomto oddíle stanoveny pro Řehenice konkrétní zásady.

ZUR SK: C. Specifické oblasti

Řešené území obce Řehenice je součástí specifické oblasti republikového významu SOB9 stanovené z PUR ČR, specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem, přičemž tato oblast pokrývá celý Středočeský kraj včetně území obce.

ZUR SK tuto specifickou oblast SOB9 dále nezpřesňují ani nestanovují další, podrobnější požadavky, zásady nebo úkoly.

Specifické oblasti nadmístního významu (krajské) nejsou ze ZUR SK nad řešeným územím obce vymezeny.

ZUR SK: D. plochy a koridory, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv

D.1. Plochy a koridory dopravy

V článku (110) ZUR SK jsou předložena obecná kritéria a podmínky pro rozhodování včetně úkolů pro územní plánování v koridorech a stavbách veřejné infrastruktury vymezených v krajské dokumentaci. Jedná se o tyto:

a) Požadavky na využití území

– Vytvořit územní podmínky pro umístění dálničních a silničních staveb, drážních staveb, leteckých staveb a vodních staveb v příslušných parametrech, včetně staveb s nimi souvisejících a vyvolaných přeložek dopravní a technické infrastruktury.

– Zajistit obsluhu přilehlého území a návaznost na nižší dopravní síť.

b) Kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách v ploše vymezeného koridoru

–Zachovat průchodnost a migrační prostupnost dotčeného území.

c) Úkoly pro územní plánování

– V rámci zpřesnění vymezení ploch a koridorů v ÚP dotčených obcí:

- *řešit prostorovou koordinaci s ostatními koridory a plochami veřejné infrastruktury vymezenými v ZÚR SK a s plochami pro bydlení,*
- *řešit zajištění dopravní obslužnosti a zpřístupnění přilehlých území.*

K písmenu a) lze uvést, že podmínky v území jsou připraveny pro umístění dopravní stavby – železniční drážní stavby ve vymezeném koridoru CNZ.D204. Připravované řešení počítá s tratí, která řešeným územím pouze prochází bez větvení nebo zastávek, nicméně požadavkem na řešení využití území v navazující úrovni zůstává zajištění vhodného řešení přeložek dopravních staveb a staveb technické infrastruktury v řešeném území vyvolané drážní stavbou včetně zajištění kompenzačních opatření v území.

b) Průchodnost a migrační prostupnost územím v souvislosti se stavbou nové železnice bude řešena v podrobnějších navazujících studiích.
c) Ostatní úkoly územního plánování jsou již obsaženy v platné dokumentaci a na úrovni podrobnosti územního plánu zajištěny, přičemž změnou nedochází k jejich úpravám.

V části věnované v dokumentaci ZUR SK železniční dopravě je v článku (122) uveden koridor který prochází řešeným územím:

ZÚR zpřesňují koridor konvenční železniční dopravy pro přeložku a modernizaci železničních tratí Praha – Benešov – Veselí nad Lužnicí – České Budějovice (vymezený v PÚR pod ozn. ŽD10 jako koridor D204 (v úseku Praha – Strančice – Bystřice u Benešova).

V článku (128) ZUR SK uvádí:

ZÚR stanovují pro územní plánování úkol zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro železniční dopravní stavby v šířce 600 m, neuvádí-li se u konkrétních koridorů jinak:

a dále je zde pod písmenem b) uvedeno:

koridor D204 pro umístění přeložky železničních tratí č. 220 a č. 221 Praha – Benešov – Bystřice:

- *v úseku Praha – Strančice se vymezuje v proměnné šířce od 150 m do 200 m,*
- *v úseku Strančice – Bystřice u Benešova se vymezuje v šířce 200 m;*

V článku (129) se dále v ZUR SK pro vymezené koridory stanovují specifické požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn v území a úkoly pro územní plánování tak, že pro koridor D204, který prochází řešeným územím je uveden požadavek pod písmenem c):

koridor D204 – železniční trať Praha – Bystřice u Benešova:

- *minimalizovat vlivy na přilehlou obytnou zástavbu okolních sídel (Světice, Otice, Svojšovice, Kunice, Řehenice, Benešov, Bystřice, Mokrá Lhota, Poříčí nad Sázavou, Týnec nad Sázavou, Lojovice, Velké Popovice) včetně splnění hlukových limitů u veškeré chráněné zástavby v povrchových úsecích stavby, a to i v období výstavby,*
- *minimalizovat střety se zastavitelnými plochami v Benešově, Bystřici, Kunicích a Velkých Popovicích,*
- *minimalizovat dopady výstavby na kulturní dědictví a na historickou kulturní krajinu, přitom respektovat kulturně historické hodnoty v území a minimalizovat vliv na předměty ochrany NKP Zámek Konopiště,*
- *minimalizovat vlivy na režim a jakost povrchových a podzemních vod, zejména v tunelových úsecích stavby,*
- *minimalizovat zásah do lesních porostů na území obce Strančice (k.ú. Otice u Svojšovic),*
- *minimalizovat vlivy:*
  - *na předměty ochrany EVL Dolní Sázava,*
  - *na funkčnost dotčených segmentů ÚSES (NK61 Štěchovice – Chraňbožský les, RK1201 Grybla – Tejček, RK1318 Šiberna – Lutov,*
  - *na přírodní a krajinné hodnoty přírodních parků Hornopožárský les a Velkopopovicko,*
  - *na vydatnost a jakost vodních zdrojů Velké Popovice-Habří jímací objekty I a IV, Velké Popovice-Krámský, Křivá Ves a Bystřice);*

Záměr dopravní stavby železnice je v územní plánu prostorově stabilizován v šířce 200 m jako koridor dopravní infrastruktury CNZ.D204 určený pro drážní dopravu. Podmínky ZUR se vztahují na koridor CNZ.D204 v řešeném území obce, a to zejména v první, druhé a třetí pod-odrážce pod pátou odrážkou první úrovně, jak jsou stanovené v ZUR SK. Konkrétní podmínky řešení kompenzací a vedení tělesa stavby krajinou územní plán nepředkládá nicméně stanovené zásady a podmínky řešení územní plán přebírá a jsou uvedeny u podmínek pro stavbu umísťovanou do vymezeného koridoru, přičemž tyto podmínky je nutné splnit při řešení v navazujících povolovacích řízeních.

Článek (155) ZUR SK:

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) v územních plánech obcí:

- *navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích,*
- *cyklotrasy ve společném koridoru s automobilovou dopravou pouze na silnicích s omezeným provozem automobilové dopravy, případně ve vyhrazených jízdních pruzích pro cyklisty nebo v ochranných jízdních pruzích pro cyklisty jako součást pozemních komunikací,*
- *v územních plánech vymezovat cyklostezky a cyklotrasy v souladu s platnou koncepcí „Generel cyklistických tras a cyklostezek Středočeského kraje“.*

Úpravy sítě cyklostezek nejsou předmětem řešení této změny územního plánu.

ZUR SK: D.2. Plochy a koridory technické infrastruktury

Řešeným územím prochází nadmístní vedení el. energie ZVN 400kV, které je prostorově stabilizované ve své trase.

ZUR SK: D.3. Strategické rozvojové plochy

ZUR:SK: D.4. Společné požadavky na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí

Článek (190):

ZÚR stanovují pro vymezené plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury následující společné požadavky na rozhodování z hlediska minimalizace negativních vlivů na obyvatelstvo a životní prostředí:

a) obyvatelstvo:

- *minimalizovat vlivy dopravních staveb na kvalitu obytného prostředí, zejména přednostním zajištění minimalizace vlivů emisí a hlukové zátěže za tímto účelem v úsecích s prokázanými vlivy zajistit územní podmínky pro realizaci nezbytných ochranných opatření,*
- *v blízkosti silničních a železničních koridorů nevymezovat plochy pro obytnou zástavbu a dále stavby pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, stavby pro zdravotní a sociální účely jakož i funkčně obdobné stavby,*
- *při umisťování nových areálů výroby, skladování nebo občanského vybavení v blízkosti ploch a koridorů zohledňovat aktuální stav hlukové a imisní zátěže dotčeného území ve vztahu k riziku možného překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění nové stavby,*
- *zajištění prostupnosti území pro pěší a cyklisty a omezení negativních důsledků fragmentace krajiny, přednostně v místech křížení stávající cestní sítě;*

b) povrchové a podzemní vody:

- *minimalizovat vlivy na odtokové poměry dotčeného území, vymezení koridorů, které procházejí záplavovým územím; směrově řešit v nejkratší možné délce v závislosti na místních podmínkách,*
- *v případě koridorů zasahujících do ochranných pásem vodních zdrojů 1. a 2. stupně zajistit nenarušení vydatnosti a jakosti dotčených zdrojů,*
- *pro odvádění srážkových vod v zastavitelných plochách využívat dostatečně vodné recipienty, preferovat řešení, která umožňují jejich další využití nebo zasakování v závislosti na místních podmínkách;*

c) biodiverzita:

- *minimalizovat vlivy na přírodní a krajinné hodnoty chráněných krajinných oblastí, nenarušit ochranné režimy vymezených území I. a II. zón,*
- *minimalizovat vlivy na předměty ochrany a územní celistvost maloplošných zvláště chráněných území a funkčnost segmentů nadregionálního a regionálního ÚSES,*
- *v případě koridorů se zjištěným rizikem možného vlivu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000 minimalizovat vlivy na předměty ochrany a územní celistvost dotčených lokalit a oblastí;*

d) krajina:

- *minimalizovat vlivy na přírodní a krajinné hodnoty přírodních parků a krajinných památkových zón,*
- *minimalizovat narušení vizuálního uplatnění významných přírodních a kulturně historických dominant v krajině,*
- *vytvářet podmínky pro zajištění prostupnosti krajiny v migračních trasách volně žijících živočichů;*

e) půda:

- *minimalizovat zábor ZPF, především zábor půdy v 1. a 2. třídě ochrany ZPF,*
- *minimalizovat zábor do PUPFL a lesních porostů, především do lesů zvláštního určení a lesů ochranných;*

f) kulturní a historické hodnoty území:

- *minimalizace vlivů na kulturně historické hodnoty památkově chráněných území;*

h) horninové prostředí:

- *minimalizace vlivů na výhradní ložiska nerostných surovin.*

Výše uvedené citované požadavky na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech u hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí dle jednotlivých složek se propisuje do řešení územního plánu, když se změnou stanovují konkrétní podmínky, stanovené na podkladě ZUR SK, pro řešení předpokládaného záměru stavby konvenční železnice ve vymezením překryvném koridoru dopravní infrastruktury dle územního plánu.

ZUR SK: D.5. Plochy a koridory ÚSES

ZUR vymezují biokoridory a biocentra na nadregionální a regionální úrovni, přičemž jejich je závazné ale lze je zpřesnit ve vymezených hranicích v územních plánech obcí. V případě obce Řehenice jsou vymezeny úseky koridoru nadregionálního koridoru a část biocentra.

Biocentrum 1672 Čížov zmiňované v Zur se v řešeném území nenachází pouze lícuje s hranicí obce.

Tyto prvky ÚSES jsou územním plánem již dříve zpracované a vymezené v příslušné podrobnosti územního plánu, přičemž předkládanou změnou územního plánu se na tom fakticky nic nemění. Formální úpravu představuje úprava označení prvků ÚSES s ohledem na potřeby a nároky jednotného standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., které se uplatňují na značení standardizovaných jevů územního plánu, mezi které patří také prvky ÚSES.

Ve článku (192) ZUR jsou vymezena nadregionální biokoridory, přičemž v řešeném území je vymezený nadregionální biokoridor, který je označený v ZUR s kódem 61:

61, Štěchovice - Chraňbožský les (mezofilní hájový, mezofilní bučinný)

Článek (193) ZUR SK vymezuje regionální biocentra, přičemž v řešeném území, respektive do řešeného území dále zasahuje vymezené regionální biocentrum označené v ZUR : *1671 Nespeky*

ZUR, článek (194):

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

a) *chránit vymezené plochy a koridory pro ÚSES před změnami ve využití území, jejichž důsledkem je:*
   - *snížení stupně ekologické stability těchto ploch,*
   - *znemožnění budoucího založení vymezené skladebné části ÚSES nebo narušení kontinuity ÚSES v požadovaných prostorových parametrech,*
   - *zánik skladebné části ÚSES;*

b) *při řešení střetů skladebných částí ÚSES s ochranou a využíváním ložisek nerostných surovin uplatňovat tyto zásady:*
   - *skladebné části ÚSES přednostně upřesňovat mimo plochy zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů,*
   - *případné upřesnění biocentra nebo biokoridoru v ploše ložiska nerostné suroviny není překážkou využití ložiska za podmínky současného zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES během těžební činnosti nebo obnovení jejich funkčnosti v rámci rekultivace těžbou dotčených ploch.*

Územní plán konstatuje, že zásady územního rozvoje pro rozhodování o změnách v území dle článku 194 jsou územním plánem zohledněny a adekvátně sledovanému cíli jsou součástí podmínky využité území obce. Změnou územního plánu jsou tyto podmínky potvrzeny.

ZUR, Článek (195)

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

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

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

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

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

e) při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů preferovat řešení, která budou minimalizovat střety s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury; provádět vzájemnou koordinaci ÚSES a ploch či koridorů liniové dopravní a technické infrastruktury;

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

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

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

Územní plán Řehenice má zpracovaný systém ÚSES dle předkládaných úkolů, lze to doložit vzhledem k písmenu a) tím, že na větvi biokoridoru jsou vymezené lokální biocentra, dle písmene b) jsou prvky ÚSES provázána s územím navazujících sousedních obcí, dle písmene c) je zohledněna reprezentativnost, dle písmene d) jsou biocentra i biokoridory vymezeny mimo sídla zastavitelné plochy, dle písmene e) proběhla koordinace s ostatními prvky infrastruktury. S ohledem na písmeno f) lze uvést, že podmínky využití území s překryvem prvkem ÚSES jsou územním plánem stanoveny a nevylučují absolutně možnost umístění jiných záměrů ostatní veřejné infrastruktury. Vzhledem k písmenu g) lze uvést, že vymezení ÚSES v obci se obešlo bez kolize se zastavěným územím obce a vzhledem k písmenu h) lze potvrdit vymezený ÚSES zohledňuje přírodní i antropogenní linie a hrany v území, například když sleduje hranici zastavěného území a podobně.

ZUR SK: E. upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot ÚZEMÍ KRAJE

E.1. Přírodní hodnoty území kraje

V článku (197) ZUR SK se uvádí seznam týkající se výčtu hodnotných prvků krajiny, z nichž se řešeného území týká:

b) lokality soustavy NATURA 2000 – EVL Sázava

d) zdroje nerostných surovin, – v řešeném území se jedná o ložiska stavebního kamene,

g) přírodní parky (PP Velkopopovicko) *a přírodní aspekty cílových kvalit krajin,*

h) významné krajinné prvky mimo území chráněných krajinných oblastí;

i) skladebné části ÚSES

V článku (198) jsou stanoveny zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje tohoto území.

a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;

b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami zejména:

- *ochranu vodního režimu, vydatnosti a jakosti zdrojů povrchových a podzemních vod a přírodních léčivých zdrojů,*
- *minimalizaci zásahů do lesních porostů, zejména na území chráněných krajinných oblastí, přírodních parků a ve vodohospodářsky významných územích,*
- *minimalizaci záborů nejkvalitnější zemědělské půdy v závislosti na konkrétních územních podmínkách území,*
- *ochranu a rozvoj druhové a biotopové rozmanitosti přírodně hodnotných ekosystémů.*

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

d) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s ochranou krajinného rázu. Při umisťování ostatních staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu20 tento vliv hodnotit studií krajinného rázu a negativní dopady eliminovat;

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

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

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

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

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

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

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

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

S ohledem na výše uvedené zásady pro zajištění ochrany vymezených přírodních hodnot a možného rozvoje těchto území:

Vzhledem k písmenu a) lze uvést, že územní plán sledované hodnoty chrání. Vzhledem k písmenu b) lze uvést, že jsou změnou doplněny podmínky ochrany vodního režimu v krajině a v části území ve Vařeticích, které je součástí PP Velkopopovicko jsou posíleny role lesa jeho vymezením na úkor původních ploch rekreace. Podmínky ochrany záborů nejcennějších zemědělských půd jsou řešeny v příslušné kapitole odůvodnění změny územního plánu. K písmenu c) a d): Změnou územního plánu nejsou umísťovány nové dopravní stavby ani větrné elektrárny nebo jiné výškové dominanty v území. Vzhledem k písmenu e) lze uvést, že koridor dopravní stavby je vymezen napříč lokalitou soustavy NATURA 2000 – EVL Sázava, nicméně koridor představuje republikový záměr, který lze technicky řešit s eliminací negativních vlivů na sledované přírodní hodnoty v EVL. V souladu s písmenem f) lze konstatovat, že územní plán všemožně podporuje a usiluje o rozvoj měkkých forem turistiky a rekreace v řešeném území obce, dále k písmenu g) lze územní plán i předloženou změnou dbá o kvalitu obytného a přírodního prostředí, když se změnou doplňují do územního plánu části území s prvky regulačního plánu. Vzhledem k písmenu h) lze uvést, že ložiska nerostných surovin v řešeném území zůstávají změnou územního plánu bez otvírky. S ohledem na písmeno i) lze konstatovat, že ÚSES je územním plánu již zakotven, k písmenu j) lze připomenut doplněné podmínky pro stavby v koridoru dopravní infrastruktury a vzhledem k písmenu k) lze zmínit, že změna územního plánu poukazuje na potenciální střet koridoru a ÚSES případně EVL a vzhledem k písmenu l), že územní plán připouští pouze takové úpravy vodních toků, které směřují ke zpomalení odtoku vody z krajiny a tyto úpravy budou zároveň směřovat cílový stav území a jeho charakter, tak aby více odpovídal přirozenému přírodnímu utváření krajiny.

E.2. Kulturní hodnoty území kraje

V článku (199) se jmenují hodnoty dle ZUR SK, přičemž pro řešené území z této kapitoly nevyplývají konkrétní úkoly nebo zásady, které lze aplikovat v územním plánu.

E.3. Civilizační hodnoty území kraje

Z této části ZUR nevyplývají nové podněty, zásady nebo úkoly pro řešené území.

ZUR SK: F. Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

(203a) Na území kraje se vymezují krajinné typy („krajiny“). Krajinám se stanovují cílové kvality, případně specifické podmínky pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit krajin.

(203b) Cílové kvality jsou formulovány s cílem zajištění ochrany stávajících krajinných hodnot a vytvoření předpokladů pro vznik hodnot nových. Cílové kvality vyjadřují vize budoucí podoby vlastních krajin.

(204) ZÚR vymezují na území kraje následující krajinné typy (v grafické části jsou označeny uvedenými kódy a číselným indexem):

S – krajiny sídelní;

U – krajiny příměstské;

R – krajiny rekreační;

krajiny s komparativní výhodou pro zemědělskou produkci:

O – krajiny polní

C – krajiny chmelařské

V – krajiny vinařské

W – krajiny vodárenské;

N – krajiny výrazně polyfunkční;

***H – krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot**;*

P – krajiny přírodní;

PR – krajiny přírodně rekreační.

Ve článku (206) jsou v ZUR stanoveny společné zásady platné pro všechny typy krajin:

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

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

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

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

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

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

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

h) *s výjimkou ploch a koridorů pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu nevymezovat plochy pro stavby, které by svými plošnými, vertikálními nebo prostorovými parametry mohly negativně narušit hodnoty krajiny - měřítko krajiny, její cílové kvality, přírodní nebo kulturně historické dominanty nebo panoramata sídel;*

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

j) *zachovávat, obnovovat a citlivě doplňovat dochovanou síť místních cest zajišťující propustnost krajin pro pěší a nemotorovou dopravu;*

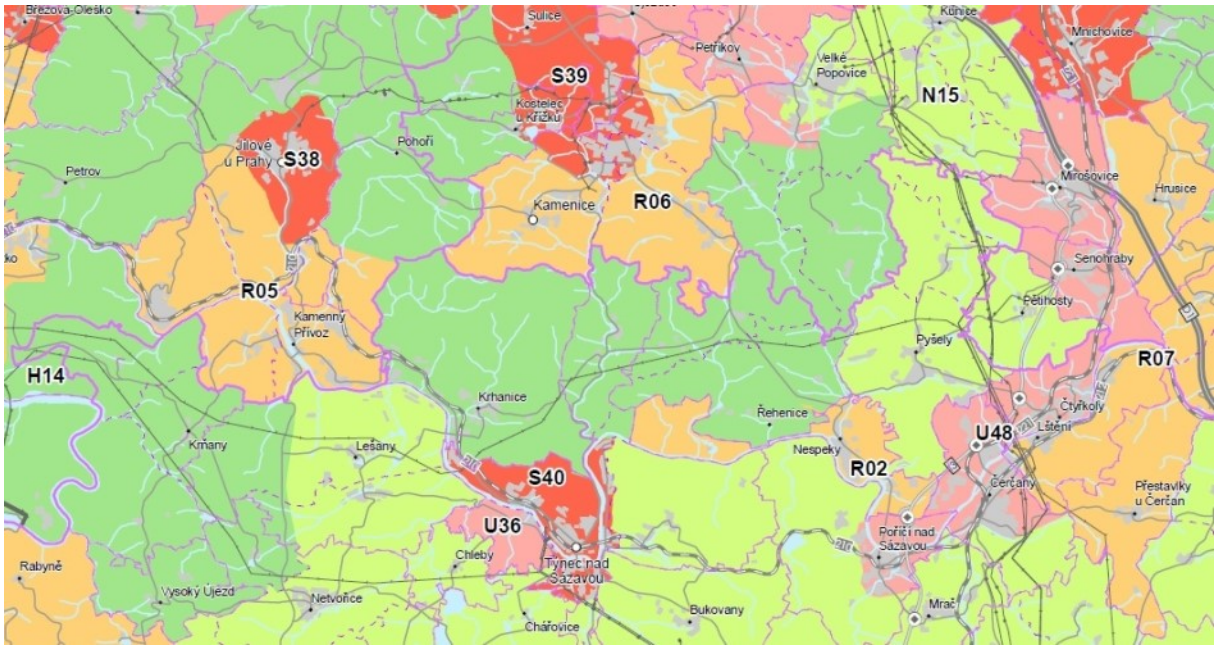
k) *vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků lesní a nelesní krajinné zeleně jakožto prvků prostorového členění krajiny (i se souběžnou funkcí prvků ÚSES nebo izolační zeleně);*

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

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

Tyto společné zásady jsou územním plánem sledovány.

S ohledem na písmeno a) lze uvést, že pozitivní hodnoty krajinného rázu, kvalitní přírodní složka území, zachovaná leso-zemědělská krajina představuje v řešeném území určující hodnotou a je chráněna. S ohledem na písmeno b) lze uvést, že změnou územního plánu se doplňují do územního plánu obecné zásady ochrany území před suchem. Vzhledem k písmenu c) se změnou posiluje pozice obce se strukturou zástavby zejména individuálních RD. Vzhledem k písmenu d) jsou zastavitelné plochy vymezeny přiměřeně k pozici a významu obce ve struktuře území a s ohledem na hodnoty krajiny. Vzhledem k písmenu e) lze uvést, že úpravou vymezených ploch dochází k posílení významu přírodních ploch (plocha lesa) ve Vavřeticích. S ohledem na písmeno f) lze zmínit změnou doplněnou úpravu podmínek prostorového uspořádání – stanovení specifických výškových regulativů pro pohledově exponované části sídel. S ohledem na písmeno f) územní plán nezasahuje do historických struktur sídel nebo částí krajin, ale chrání je. S ohledem na písmeno h) nejsou územním plánem, s výjimkou vymezeného koridoru veřejné dopravní infrastruktury, vymezeny žádné nové plochy nebo koridory pro stavby, které by měřítkem narušovali stávající charakter území. Změnou územního plánu nejsou narušeny pohledové scenérie dle písmene i). Dochovaná síť místních cest zůstává změnou nedotčená. Prvky nelesní krajinné zeleně dle písmene k) zůstávají změnou územního plánu nadále chráněny. Územní plán nevymezuje rozvojové plochy pro stavby a záměry, které by výškou nebo plošnými parametry mohly narušit měřítko krajiny a její cílové kvality, případně přírodní dominanty nebo panoramata. Změnou územního plánu se v duchu písmene m) doplňují obecné podmínky využití území a akumulace vody v krajině včetně vymezení konkrétních případů ploch smíšených krajinných všeobecných, erozně ohrožených, vymezených také pro zajištění bezpečnějšího prostředí před negativními vlivy sucha, případně povodí.



Obrázek 3, výřez výkresu ZUR Sk, výkres A3 Vymezení typu krajiny

Na podkladě výše uvedeného lze krajinu v území obce identifikovat jako krajinu, která spadá do oblasti krajin s komparativní výhodou pro zemědělskou produkci H14,

H – krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot.

F.7. Krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot (H)

Dle článku (220) ZUR: *ZÚR vymezují krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:*

> *a) významné zastoupení přírodních krajinných struktur a kulturně historických nebo urbanistických a architektonických hodnot v území mimo vyhlášené chráněné krajinné oblasti.*

Dle článku (221) ZÚR: *ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:*

> *a) preferovat zachování stávající urbanistické struktury sídel;*

Změna územního plánu respektuje stanovenou zásadu ZUR a usiluje o zachování urbanistické struktury řešeného území a vedle apelu na ochranu hodnot řešeného území se změnou územního plánu doplňují podrobnější podmínky prostorového uspořádání území. Územní plán je změnou doplněn o části území, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu.

> *b) chránit liniové, solitérní a skupinové vegetační prvky nelesní zeleně;*

Územní plán vymezuje samostatné plochy s RZV pro prvky rozptýlené nebo spontánní zeleně v řešeném území.

> *c) minimalizovat zásahy vedoucí k narušení a fragmentaci krajiny a zejména souvislých lesních komplexů dopravní a technickou infrastrukturou a zástavbou;*

Územní plán samostatně ani změnou nevymezuje nové plochy pro stavby dopravní a technické infrastruktury mimo koridor pro železniční trati – dopravní infrastrukturu, která je v řešeném území zanesena s ohledem na povinnost převzít vymezení koridoru dle ZUR.

d) chránit pohledový obraz místních kulturně historických dominant ve struktuře zástavby a ve vizuální scéně.

Změnou územního plánu se dílčím způsobem, omezením podlažnosti a stanovením maximální přípustné výšky staveb, doplňují podmínky ochrany vizuální scény pro místní část Řehenice.

ZUR SK: G. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření

Tabulka 2, část přehledu VPS ze ZUR

D204	Koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice – Bystřice u Benešova	Orp_Benešov

Koridor dopravní stavby VPS D204 je v územním plánu evidován jako stavba veřejně prospěšná stavba je v územním plánu označená VD.07.

ÚSES

Z hlediska ZUR SK jsou v řešeném území jako veřejně prospěšné opatření na úrovni kraje vymezen úsek nadregionálního biokoridoru NK61 a biocentra RC1671. ZUR zmiňovaný prvek RC1672 se řešeného území v podstatě netýká, protože je vymezen na jeho hranici řešeného území, ale fakticky je až na území obce Týnec nad Sázavou.

Biokoridor NK61 je tak navzdory tomu, že se v řešeném území jedná o funkční prvky ÚSES vymezen jako veřejně prospěšné opatření označené VU.3. Nadregionální biocentrum je v podání územního plánu Řehenice vymezeno jako opatření: VU.4.

Tabulka 3, část přehledu VPO v ZUR

Biokoridor			
Číslo VPO	**NKOD**	**VPO**	**obce**
NK61	61	Štěchovice – Chraňbožský les	Čerčany, Čtyřkoly, Nespeky, Pyšely, Řehenice, Chocerady
Biocentrum			
RC1671	1671	Nespeky	Nespeky, Řehenice
RC1672	1672	Čížov	Nespeky, Krhanice, Týnec nad Sázavou, Řehenice

ZUR SK: H. Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v ÚPD obcí

H. Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v ÚPD obcí

obec	dopravní infrastruktura	ÚSES
Řehenice	D204	NK 61, RC 1671, RC 1672

ZUR: H.2. Požadavky na řešení v ÚPD obcí

ZELENÉ PÁSY V KRAJINĚ

> *(240a) Ve vzájemné koordinaci vytvářet územní podmínky včetně vymezování ploch pro vytváření zelených pásů v krajině na území obcí a ve vybraných katastrálních územích:*

Podmínky koordinace pro vytváření zelených pásů v krajině platí také pro území obce Řehenice. Změna územního plánu nemění podmínky pro zajištění a realizací zelených pásů v krajině.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

> *(240b) ZÚR stanovují požadavek na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí pří zpřesňování vymezení koridorů vysokorychlostních tratí a při vymezování ploch a koridorů pro stavby, zařízení a opatření navazující na stavby vysokorychlostních tratí či podmiňující jejich realizaci.*

Změna územního plánu upravuje původní plochu Z31-DZ-ba jako koridor dopravní infrastruktury CNZ.D204 vymezený nad plochami s rozdílným způsobem využití. Koridor je určený pro stavbu konvenční železnice. Rozsah koridoru je převzatý z původní úpd. Původní koridor plochy dopravní infrastruktury byl vymezený jako plocha železniční dopravy (DZ).

Ostatní kapitoly ZUR SK, kapitola I. Plochy koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií, kapitola J. Plochy a koridory ve kterých je pořízení vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, kapitola K. Zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 pro plochu nebo koridor podle písm. J., L. stanovení pořadí změn v území (etapizace) a kapitoly M. se netýkají správního území obce.

E. Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování

Zpráva o uplatňování územního plánu byla zpracovaná a schválena zastupitelstvem obce Řehenice dne 18. 9. 2024 pod číslem usnesení 3/2024.

E.1. Vyhodnocení kapitoly a) zprávy o uplatňování územního plánu „Vyhodnocení uplatňování územního plánu“

V části zprávy nadepsané a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu je předložena informace o územním plánu, který nabyl účinnosti dne 27. 3. 2018. Obsahem změny územního plánuje vedle uvedeného převedení do jednotného standardu také souhrn věcných změn, které jsou součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Řehenice coby její příloha: Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Řehenice.

Zpráva o uplatňování územního plánu konstatuje, rozvojové potřeby obce jsou zajištěny, přičemž většina vymezených zastavitelných ploch dosud není využita s výjimkou ploch pro výrobu, ploch pro rekreaci a pro bydlení, ve kterých již došlo k zastavění části nebo celé jejich kapacity. Odborným odhadem je v textu zprávy stanoveno procento zastavění jednotlivých druhů zastavitelných ploch včetně souhrnné tabulky, kterou zde lze v rámci zpracování změny územního plánu předložit a doplnit o informace ze zpracované změny:

Tabulka 4, aktualizovaná tabulky zprávy o uplatňování

označení ploch v ÚP	dle ZUUPŘ [ha]	Odhad plochy a procenta zastavění zastavitelných ploch dle ZUUPŘ [ha]/[%]		Původně vymezené plochy dle změny [ha]	Zjištěný rozsah ploch a procento zastavění zastavitelných ploch dle dat změny [ha] / [%]	
plochy bydlení	24,2	3,8	15,9 %	23,3476	6,7657	28,98 %
plochy rekreace	0,1	0,1	100 %	0,0952	0,0952	100 %
plochy občanského vybavení	2,2	0	0 %	4,2435	2,0644	48,65 %
plochy výroby	0,6	0,6	100 %	0,554	0,554	100 %
plochy veřejných prostranství	3,6	0	0 %	3,791	0	0 %
plochy technické infrastruktury	0,4	0	0 %	1,1314	0	0 %
ploch změn v krajině	5	0	0 %	2,84	0	0 %

Rozvojové potřeby ve vymezených zastavitelných plochách jsou v případě ploch rekreace a ploch pro výrobu naplněny ze 100 %. Zde se údaje zprávy a změny územního plánu shodují. Plochy pro bydlení jsou dle zprávy využity ze 16 % ovšem změnou územního plánu je využití ploch pro bydlení (plochy BH, BI, BV, SV) hodnoceny až na 29 %. Rozdíl hodnocení se projevuje také u ploch občanského vybavení, u kterých dochází k redukci (jedná se o vliv rušené plochy občanského vybavení v Malešíně), jejichž vyjmutí z rozvoje není vlivem využití plochy, ale jedná se o zrušení původní zastavitelné plochy, která nebyla využitá k zástavbě (požadavek vlastníka). Jedná se zřejmě o skutečnost, která nebyla v době pořizování zprávy ještě známá, nebo nebyla zohledněna

do řešení, protože věcně je změna této plochy vyvolaná jinou okolností než jejím využitím – zastavěním.

Aktualizace těchto údajů při zpracování změny územního plánu potvrzuje vyčerpání ploch pro rekreaci a ploch výroby ze sta procent. Pro plochy bydlení lze uvést aktualizovanou hodnotu dle kalkulace a tabulky změny územního plánu až téměř 29 % vyčerpaných ploch, přičemž ve zbývajících dosud nevyužitých zastavitelných plochách anebo částečně také v zastavěném území se kapacity pro bydlení jeví jako dostačující, nicméně k jejímu využití jsou na mnoha místech v řadě případů zhoršené podmínky, které vedle vlastnických vztahů představuje potřeba společných investic do veřejné infrastruktury.

V případě potřeby podrobnějšího přehledu převzetí ostatních ploch anebo zastavění příslušných ploch včetně ploch pro bydlení lze odkazovat na kapitolu tohoto odůvodnění změny: I.1. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, kde jsou zastavitelné a transformační plochy podrobněji rekapitulovány.

a.1) Vyhodnocení využití zastavitelných ploch

V části Zprávy se konstatuje, že navržené zastavitelné plochy byly využity z 18 %. Aktualizace dat změny územního plánu uvádí využití původních vymezených zastavitelných ploch až 30 %.

POZNÁMKA:

> *Přehledová tabulka – přehled využití zastavěnosti původních ploch územního plánu je samostatnou přílohou odůvodnění.*

Z údajů, které jsou součástí řešení změny územního plánu vyplývá, že plošný podíl ploch určených pro bydlení (tedy zastavitelné a transformační plochy BI, BV a SV) je na hodnotě 71 % původního rozsahu, resp. ve sledovaném období od vydání územního plánu v roce 2018 bylo vyčerpáno již téměř 29 % zastavitelných ploch vymezených (určených) pro bydlení.

Změna č. 1 územního plánu potvrzuje absorpci dříve vymezených zastavitelných ploch určených pro výrobu a rekreaci v řešeném území obce ve shodě s konstatováním Zprávy o uplatňování.

Celkový rozsah původních zastavitelných transformačních ploch územního plánu byl 32,55 ha, přičemž ve sledovaném období od roku 2018 dochází k využití částí území, takže změnou územního plánu se z těchto původních zastavitelných a transformačních ploch vymezuje redukovaný rozsah 22,88 ha.

a2) Vyhodnocení transformačních ploch (dříve ploch přestavby)

Změna územního plánu potvrzuje vyjádření zpráv o uplatňování územního plánu, plocha transformační ploch a v Babicích je změnou územního plánu zařazena jako stabilizované území. Původní transformační plocha pro bydlení v Dařboži není využitá a změnou územního plánu zde dochází k dalším dílčím změnám vymezení této původní plochy.

a3) Vyhodnocení ploch změny v krajině

Změna územního plánu ve shodě se zprávou o uplatňování územního plánu konstatuje, že plochy změn v krajině nebyly v řešeném území dosud využity.

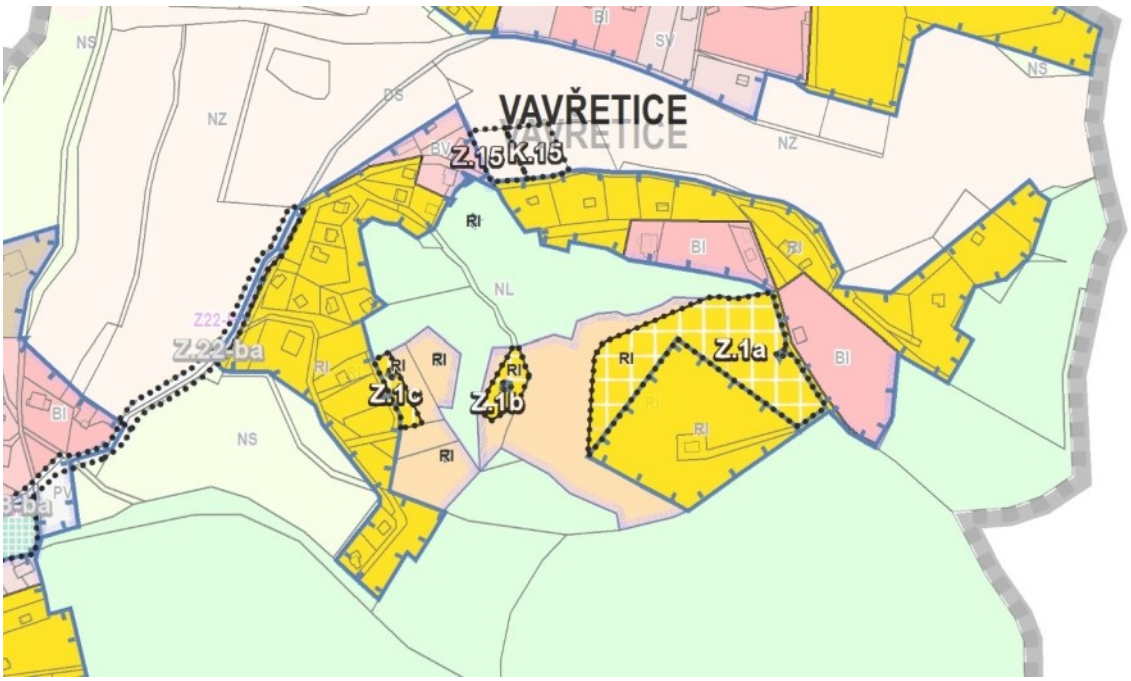
E.2. Vyhodnocení kapitoly b) zprávy o uplatňování územního plánu

„Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů“

Územně analytické podklady UAP ORP Benešov (5. úplná aktualizace úap ORP Benešov) překládá vyhodnocené závady v území, přičemž mezi závadami v území k vyhodnocení je jako závada určená k řešení změnou územního plánu ve zprávě o uplatňování územního plánu určena závada *střet lesa a zastavěného území ve Vavřeticích*. Ostatní střety změna územního plánu potvrzuje jako spíše nadmístního charakteru, tedy závady, které není vhodné řešit pouze dílčí změnou jednoho územního plánu. Odkazované závady dle UAP ORP Benešov jsou:

- *Střet koridoru a zastavitelných ploch, koridor je vymezen i v plochách, kde má být tunel.*
- *Střet plochy koridoru a chráněného ložiskového území,*
- *Vymezení zastavěného území v ploše v lese vyvolává potřebu změny územního plánu.*
- *Nedostatečná kapacita komunikace – komunikace navíc svojí hustotou znehodnocuje hygienické podmínky obyvatel sídla*

Třetí odrážka výše uvedeného výčtu závad, střet plochy lesa (lesních pozemků) a vymezeného zastavěného území, který vyvolává potřebu změny územního plánu je řešena v předloženém návrhu změny územního plánu. Úprava řešení představuje aktualizaci vymezení zastavěného území v souladu postupem dle § 116 stavebního zákona, čímž dochází k jeho zmenšení. Úprava zastavěného území vyvolává změny vymezení plochy s RZV. Řešené území představuje bývalý lom ve Vavřeticích, území, kde dnes převládají lesní pozemky mimo prostor upraveného zastavěného území jsou nově upraveny jako plochy lesní (LU). Stabilizovanou část území dále tvoří původní rekreační chaty vymezené jako plochy rekreace individuální (RI). Část území v nezbytném rozsahu, tam, kde vyžití a charakter území odpovídá rekreaci a zahradám jsou vymezeny nové zastavitelné plochy Z.1a, Z.1b a Z.1c určené pro rekreaci individuální (RI).



Obrázek 4, úpravy vymezení zastavěného území a úprava vymezení ploch rekreace individuální (RI) v v části území ve Vavřeticích. Původní plochy rekreace převedené do ploch lesních jsou zobrazeny jako světle oranžové plochy.

Územně analytické podklady Středočeského kraje (UAP Středočeského kraje):

V době pořizování změny územního plánu je v platnosti 5. aktualizace UAP Středočeského kraje. Jako problém území jsou hodnoceny následující body, které dle zprávy o uplatňování územního plánu nevyžadují (nevyvolávají) změny územního plánu obce. Uvedené problémy zpráva o uplatňování považuje za okruhy nadmístního významu, které je potřeba řešit nadřazenou územně plánovací dokumentací.

- *Obec se nachází v prostoru suburbanizace – nejdynamičtějšího rozvoje v příměstském území Prahy a dalších významných center.*
- *Obec se nachází v oblasti přetížené individuální pobytovou rekreací*

Změna územního plánu potvrzuje předložené problémy z UAP Sk jako aktuální, přičemž jejich reflexe v územním plánu se projevuje jen nepřímo formou zvýšeného ohledu na hodnoty a krajiny a přírody, které jsou pod stále rostoucím civilizačním tlakem.

E.3. Vyhodnocení kapitoly c) zprávy o uplatňování územního plánu

„Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje zprávy o uplatňování územního plánu“

Ke kapitole c) Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a s politikou územního rozvoje, lze uvést:

Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem

Vyhodnocení územního plánu vzhledem k územnímu rozvojovému plánu již lze provést, protože územní rozvojový plán nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024.

Územní rozvojový plán vymezuje v řešeném území úsek nadregionálního biokoridoru NRBK 24-57 (Štěchovice (24) – Hlubocká obora (57), který je v řešeném území vymezen. Lze konstatovat, že územní plán je i na dále ve znění změny č. 1 územního plánu v souladu s územním rozvojovým plánem.

Vyhodnocení souladu územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Platný územní plán nebyl posuzován z hlediska souladu se změnami, které jsou součástí ZUR SK a které nabyly účinnosti po jeho (územního plánu) vydání. Územní plán je tak změnou nově vyhodnocen v souvislosti se zněním ZUR SK v platném znění, které představuje její podoba dle aktualizace č. 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. a 16. Územní plán Řehenice včetně řešení změny územního plánu je v souladu s prvky území vymezenými v ZUR SK. Zdůvodnění řešení územního plánu je popsané v příslušné části odůvodnění změny, v kapitole D.2. SOULAD S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ, TEDY ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM A SE ZUR SK.

Ke jmenovaným okruhům ze zprávy o uplatňování územního plánu lze poznamenat:

Řešení změny územního plánu zohledňuje pozice obce Řehenice v jako součásti rozvojové oblasti republikového významu OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha.

Vymezené nadregionální prvky ÚSES, součástí NK61 a RC1671, které jsou zároveň veřejně prospěšným opatřením jsou součástí územního plánu coby příslušné prvky ÚSES.

Vymezený koridor 220 ze ZUR, který je zároveň veřejně prospěšnou stavbou je součástí územního plánu coby překryvný koridor dopravní infrastruktury CNZ.D204 (původně jako plocha Z31-DD-ba).

Na území obce je dle ZUR vymezená krajina zvýšených krajinných a přírodních hodnot (H17).

Změna územního plánu potvrzuje vyhodnocení ze Zprávy o uplatňování územního plánu, které konstatuje, že územní plán Řehenice je nadále v platném znění v souladu se ZUR SK.

Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje

Od nabytí účinnosti územního plánu Řehenice v roce 2018 došlo k aktualizaci, resp. byly vydané aktualizace (aktualizace č. 2, č. 3, č. 5, č. 4, č. 6, č. 7) a změna č. 9 politiky územního rozvoje. Řešené území je nadále součástí dříve vymezené rozvojové oblasti republikového významu OB1 Metropolitní rozvojová oblast. Nově je však také součástí nových specifických oblastí republikového významu. Jedná se o oblasti SOB9, SOB 10 a SOB11. Vyhodnocení plnění úkolů pro územní plánování a vyplývající ze zařazení území obce do těchto oblastí, které jsou zároveň zmiňované ve Zprávě o uplatňování územního plánu je uvedeno samostatně v příslušné kapitole odůvodnění této změny územního plánu. Změna územního plánu zároveň potvrzuje konstatování zprávy o uplatňování územního plánu Řehenice, ve které se deklaruje soulad vyhodnocení změny územního plánu se stanovenými úkoly PUR ČR.

Vyhodnocení souladu územního plánu, resp. změny územního plánu Řehenice vzhledem k prioritám územního plánování a výše zmiňovaným vymezeným specifickým oblastem republikového významu je součástí příslušné kapitoly odůvodnění změny územního plánu, kapitoly D.1. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE (PUR).

E.4. Vyhodnocení kapitoly d) zprávy o uplatňování územního plánu

Kapitola d) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ve znění nového stavebního zákona představuje ekvivalent odkazovaného ustanovení nové ustanovení § 108 odst. 4 nového stavebního zákona, zákon č. 283/2021 Sb.

Zpráva o uplatňování územního plánu připouští pro další řešení doplnění nových zastavitelných ploch s ohledem na to, že již *došlo k využití nezanedbatelné části vymezených zastavitelných ploch a vzniká tak, z důvodu zajištění dalšího rozvoje obce, objektivní potřeba pro vymezení nových zastavitelných ploch, které by alespoň z části nahradily plochy již využité*.

Změna územního plánu předkládá nové zastavitelné plochy určené zejména pro bydlení s ohledem na výše uvedené. Podrobnější řešení viz. kapitola odůvodnění změny územního plánu, v kapitole I.1. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.

E.5. Vyhodnocení kapitoly e) zprávy o uplatňování územního plánu

Kapitola e) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývající z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení zmírnění nebo kompenzaci.

Zpráva o uplatňování územního plánu konstatuje, že nebyly zjištěny negativní jevy na udržitelný rozvoj území, které by vyplývaly z uplatňování územního plánu, nebo z hlediska možných nepředvídatelných dopadů požadovaných změn.

E.6. Vyhodnocení kapitoly f) zprávy o uplatňování územního plánu

Kapitola f) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu. Zpráva o uplatňování územního plánu zde konstatuje potřebu změny územního plánu, která vyplývá z požadavků úap ORP Benešov a z Politiky územního rozvoje.

Ve zprávě o uplatňování územního plánu se dále konstatuje, že platný územní plán dnes již v jistém směru omezuje rozvojové aktivity obce v oblasti individuálního bydlení. Tyto potřeby jsou specifikovány v příloze zprávy o uplatňování územního plánu: Pokyny pro zpracování návrhu změny č.1 územního plánu Řehenice.

E.7. Vyhodnocení kapitoly g) zprávy o uplatňování územního plánu

Kapitola g) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné.

Vyhodnocení podle písmene f) nebylo požadované a s ohledem na to je příloha zprávy o uplatňování územního plánu, Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Řehenice z hlediska udržitelného rozvoje úplné.

E.8. Vyhodnocení kapitoly h) zprávy o uplatňování územního plánu

V kapitole h) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje dle Zprávy o uplatňování územního plánu nebyla zjištěna potřeba podávat návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje Středočeského kraje a zároveň také během procesu pořizování vlastní změny územního plánu nebyly zjištěny podněty na takový návrh.

E.9. Vyhodnocení souladu s přílohou zprávy o uplatňování územního plánu, POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘEHENICE

Příloha zprávy o uplatňování „*Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Řehenice*“ předkládá požadavky na obsah změny územního plánu.

Obsah změny:

> *Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změny charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury*
>
> > *a.1. požadavky na urbanistickou koncepci zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn*
> >
> > *a.2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na požadavky veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn*
> >
> > *a.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona*
> >
> > *a.4. další požadavky*

Ad a.1. Součástí řešení předkládané změny územního plánu je aktualizace zastavěného území obce, dílčí úprava a doplnění zejména zastavitelných ploch. Uspořádání veřejné infrastruktury je poupraveno na úrovni vodohospodářské koncepce obce. Podrobněji viz kapitola odůvodnění kapitola I.1 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.

Ad. a.2. Koncepce veřejné infrastruktury se mimo úpravu vodohospodářské infrastruktury zásadně nemění. Hierarchie a vedení dopravních koridorů a tras zůstává beze změn navzdory aktuálně prověřovanému záměru „Koridor železniční tratě č. 221 úsek Praha – Strančice – Bystřice u Benešova“, který zasahuje do řešeného území bez věcných změn, byť změna územního plánu předkládá formální úpravy vymezení tohoto koridoru dopravní infrastruktury.

Ad. a.3.) Koncepce uspořádání krajiny se změnou územního plánu zásadně nemění. S ohledem na ohrožení zemědělských půd erozí je změnou územního plánu doplněn nový typ plochy s RZV (plochy smíšené krajinné všeobecné, erozně ohrožené) a upraveny podmínky využití území východně od Křiváčku, západně od Babic a jižně od Dařbože.

S ohledem na znění požadavku lze uvést, že s nabytím účinnosti nového stavebního zákona se podmínky využití území v nezastavěném území nově posuzují dle ustanovení § 122 stavebního zákona. Ustanovení územního plánu se upravuje dle platného znění ze zákona. Přípustné omezení umísťování vybraných typů staveb (oplocení a ekocenter v nezastavěném území) ve dříve odůvodněných pozicích je ustanoveno pro konkrétní plchy s RZV územním plánem změny územního plánu plně přebírá.

S ohledem na zprávou předkládané problémy s větrnou a vodní erozí v řešeném území, (jedná se zejména o lokality jižně od sídla Dařbož, západně od Babic a východně od Křiváčku) kdy potřebu jejich sledování – řešení lze dovodit z vymezení specifické oblasti republikového významu SOB9 oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Územní plán erozně ohrožené pozice v území sleduje na podkladě hodnocení ohrožení půd dle podání serveru Agrigis, který provozuje ministerstvo zemědělství a zároveň porovnáním ortofoto snímků sledovaných území. Nejohroženější pozice ve shodě se zadáním jsou změnou územního plánu vymezeny k úpravě využití a jsou zde vymezeny plochy změny v krajině. Jedná se o vybraný půdní blok východně od Křiváčku, plochy jihozápadně od Dařbože a v Babicích nad Babickým rybníkem.

Zmiňovaný problém s erozí je územním plánem řešen vymezením nového typu plochy – plochy smíšené krajiné všeobecné, erozně ohrožené (MU.e) se stanovenými podmínkymi využití. Změna územního plánu vymezuje v nejohroženějších částech území nové plochy změn v krajině tohoto typu. Podrobněji k erozi je v kapitole odůvodnění změny v kapitole I.1. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ s toýxh ploch zmen v krajině. Řešení eroze a prověření míry ohrožení území včetně problému řešení využití krajiny s ohledem na umísťováním zařízení a výroben energie z obnovitelných zdrojů v krajině podle nově vymezených specifických oblastí republikového významu SOB10 a SOB11 je uvedeno v kapitole D.2. SOULAD S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.

Zpráva o uplatňování v příloze pokyny pro zpracování změny dále požaduje předkládá ke splnění **další požadavky**, pod bodem a.4.:

Ad a.4. Územní plán je změnou upraven do jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle stavebního zákona. Podrobněji viz kapitola odůvodnění změny, kapitola B.2. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA.

Hranice zastavěného území je aktualizovaná změnou územního plánu viz příslušná kapitola odůvodnění změny územního plánu a příslušné výkresy změny územního plánu.

Změnou územního plánu jsou splněny požadavky ohledně nakládání s vodou na území obce:

1. Vodní toky, rybníky, meliorace. Požadavek § 56 odst. 4 vodního zákona se vztahuje na zastavitelné plochy územního plánu včetně nově vymezených ploch změnou územního plánu. Jsou to plochy, v Malešíně Z.2 (lokalita Raňkov), v Dařboži Z.4, Z.42, Z.16a. V Babicích se částečně a okrajově dotýká plochy Z.25, dále plochy Z.6-7 v Řehenicích (lokalita Papírna).

   Požadavek manipulačního pásma dle podmínek § 49 vodního zákona se promítá do úpravy odůvodnění územního plánu, konkrétně do úpravy koordinačního výkresu. Do koordinačního výkresu se změnou doplňuje manipulační pásmo kolem vodních toků a vodních ploch a toto pásmo je vyznačeno jako samostatný jev v území.

2. Zásobování vodou
   Koncepce zásobování vodou území se změnou územního plánu částečně aktualizuje, takže se upravují podmínky stanovené pro celé území a podmínky pro nové (zastavitelné a transformační plochy) stanovené na podkladě zprávy o uplatňování územního plánu v příslušné části textu územního plánu, v kapitole 1d.2) TECHICKÁ INFRASTRUKTURA.
   Odůvodnění řešení se opírá jednak o Zprávu o uplatňování územního plánu, respektive tato úprava a doplnění územního plánu vyplývá ze stanoviska orgánu statní správy vodoprávního úřadu Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí, který je vydal pod č. j. MUBN/217078/2024/OOPLH.

Další úpravy koncepce, které se týkají např. také původně vymezených zastavitelných ploch v Barochově lze dále sledovat v příslušné části textu v odůvodnění kapitoly 1d.2) územního plánu v části I.1. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.

S ohledem na znění požadavku Zprávy o uplatňování, resp. Pokynů pro zpracování změny byl do textu územního plánu do příslušné kapitoly 1d.2) vložen poupravený text dle původního znění:

Pro nově vymezené plochy územní plán klade jako podmínku prověřena možnost zásobení vodou bilančním výpočtem a na základě možné kapacity vodních zdrojů. Obecně platí, že možnost napojení plochy na veřejný vodovod jako zdroj pitné vody bude upřednostňována před využíváním individuálních zdrojů.

Změna územního plánu zároveň doplňuje původně stanovenou koncepci zásobování obce pitnou vodou, když vymezuje plochu územní rezervy pro prověření umístění nového vodojemu a návrh výhledového řešení distribuční vodovodní sítě na podkladě prověřovací studie společnosti VRV, a. s..

Likvidace dešťových vod

Likvidace dešťových vod stanovuje základní rámec a podmínky pro řešení odkanalizování dešťových vod, přičemž změna územního plánu akceptuje stanovisko a přebírá jako podmínku do příslušné části územního plánu v kapitole 1.d. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA stanovenou podmínku:

pro nové plochy a silnice platí podmínka posouzení vlivu na odtokové poměry v území tak, aby nedošlo k navýšení odtoku po realizaci zástavby oproti stavu před realizací změny. Dešťové vody budou primárně likvidovány na vlastních pozemcích. Dešťové vody, které nebude podle výsledku hydrogeologického posouzení možné zasakovat v místě budou retenovány.

U plošně významných lokalit a nově navržených komunikací bude již ve fázi parcelace, umístění staveb na těchto pozemcích, návrh opřen hydrogeologickým průzkumem a posouzením možného vsaku a velikostí případných retencí.

3. Likvidace odpadních vod
   Likvidace odpadních vod bude zajištěna stávajícím dostupným způsobem, lze řešit domovními jímkami na vyvážení nebo pomocí domovních ČOV, přičemž stávající znění bude upraveno a doplněno podmínkou ze stanoviska:
   Řešení odkanalizování domovními ČOV přes půdní vrstvy vsakem dle § 38 odst. 8 vodního zákona lze pouze jen ve výjimečných případech a na základě vyjádření osoby s odbornou způsobilostí. Nelze tedy likvidovat odpadní vody tímto způsobem u plošně významnějších lokalit.

Následují požadavky do změny územního plánu v pořadí dle přílohy Zprávy, Pokyny pro zpracování změny včetně výsledku a zjištění, které se promítají do konkrétního řešení (zapracování) požadavků formou vymezení nových zpravidla zastavitelných ploch s RZV v územním plánu.

Předložené požadavky na změnu č. 1 územního plánu schválilo zastupitelstvo obce Řehenice dne 20. 12. 2023 usnesením č. 11. Níže je přehled schválených požadavků a způsob jejich zapracování do územního plánu. Zpravidla jde o nově vymezené zastavitelné plochy a způsob jejich zapracování včetně informace o podmínkách pro jejich napojení na veřejnou infrastrukturu nebo

stanovení omezení pro využívání přírodních zdrojů, včetně jiných omezení využití, která plynou z přítomných limitů využití území.

Požadavek Z1-02; (lokalita Pod Raňkovem), parcely parc. č. 1338, 1347, 1359 požadavek na vymezení zastavitelné plochy koliduje s nejcennějšími zemědělskými půdami, je nutné zajistit podmínky ochrany krajinného rázu, Podmínky vodohospodářského řešení budou určeny společným řešením pro celou lokalitu s limitem umístění maximálně tří RD nebo objektů pro individuální rekreaci.

Pro řešené území vydal stavební úřad společný souhlas (územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru ze dne 2. 3. 2018 pod. č. jed. 00922/18/SU), toto rozhodnutí stavebního úřadu je platné a bylo vydané ještě dle podmínek původního územního plánu, který zastavitelnost lokality připouštěl. Následně v roce 2018 nabyl účinnosti nový územní plán, ve kterém však tato zastavitelná plocha nebyla vymezena.

Změna územního plánu zde vymezuje plochu zastavitelnou plochu Z.2 určenou pro smíšené obytné využití, plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) a část území, kde dle podmínek společného souhlasu lze směřovat soukromé zahrady je, jako plocha změny v krajině vymezena plocha K.2, určená pro zeleň zahradní a sadovou (ZZ). Řešená plocha je zařazena do funkčního využití smíšené obytné venkovské (SV) v souladu s navazujícím územím a s jeho charakterem, který připouští rozvolněnou formu venkovské zástavby s přiměřeným podílem hospodářské složky. Svébytný charakter území dále určují jednak hodnotný přírodní rámec včetně krajiny, zároveň se také jedná o území mimo budoucí dosah vedení obecního vodovodu, a tak jsou pro toto území stanoveny specifické požadavky prostorového uspořádání s cílem zajistit zástavbu s nízkou mírou intenzity využití a omezenou podlažností. Odůvodněním pak je zejména ohled na chybějící veřejnou infrastrukturu a celkovou odlehlost lokality, ve které je pobyt a život zcela závislý na IAD. S ohledem na to jsou tedy stanoveny specifické podmínky prostorového uspořádání pro výstavbu v ploše. Nižší intenzitu zastavění by měl zajistit stanovený regulativ maximální zastavěnosti pozemků a regulace podlažnosti[1], která zde připouští maximálně 1 NP + podkroví.

S odkazem na problémy se suchem a při chybějící vodohospodářské infrastruktuře je zároveň pro zajištění bezpečných podmínek dodávek pitné vody pro celou zastavitelnou plochu Z.2 stanovena podmínka napojení plochy na jeden společný zdroj pitné vody po prokázání, že toto řešení neovlivní dostupnost vody v navazujícím území.

Požadavek Z1-04; Dařbož, územní limit nejcennější půdy, dle platné dokumentace se jedná o plochu územní rezervy.

Požadavek je akceptován a zapracován jako zastavitelná plocha Z.4 určená pro bydlení, bydlení individuální (BI) v souladu s požadavkem a s charakterem navazujícího území. Plocha vhodně doplňuje a uzavírá lokalitu rodinných domů a dodává jí tak kompaktní tvar. S ohledem na velikost plochy 1990 m^2 a potíže s dostupností pitné vody je pro využití plochy stanovena podmínka umístění maximálně jednoho RD v ploše.

Dopravní napojení a ostatní veřejné infrastrukturu lze realizovat v přístupové komunikaci na pozemku parc. č. 463/123 k. ú. Babice u Řehenic.

[1] (Obdobné podmínky podlažnosti stanovuje územní plán pro plochy bydlení venkovského (BV), kde je obecně stanovená podlažnost maximálně 1 NP + podkroví. Tyto plochy zde však nejsou vymezeny s ohledem na to, že územní plán vymezuje plochy BV zejména pro části území, ve kterých převládá původní rostlá zástavba jádrových území sídel.

Požadavek Z1-06, Z1-07; požadavky na pozemcích 985/22 a 985/21 v k. ú. Malešín, lokalita Papírna, limitem využití území zde jsou investice do půdy, a dopravní dostupnost omezená kapacitou přemostění Mokřanského potoka. Požadavek schválený zastupitelstvem obce se změnou připouští a stanovuje s ohledem na navazující území a jeho charakter bydlení venkovské – BV v zastavitelné ploše Z.6-7 určené pro jeden RD nebo jeden rekreační objekt v souladu se stanovisky, resp. výslednou podobou Pokynů.

Požadavek Z1-08; Malešín, požadavek zasahuje nejcennější zem. půdy, pásmo 30 m od okraje lesa, podmínky vodohospodářské infrastruktury

Úprava vymezení původní plochy představuje výraznou plošnou redukci rozsáhlé zastavitelné plochy Z50-OV.ma určené pro občanskou vybavenost. Změna územního plánu tak předkládá vymezení nové zastavitelné plochy Z.8, která je určená pro bydlení venkovské (BV). Upravená plocha pro bydlení je plocha s navrhovanou kapacitou pro nejvíce dva RD. Zbývající, větší část pozemku je ponechána (navrácena) pro zemědělské nebo hospodářské využití v krajině a představuje potenciál pro kompenzace nově vymezených zastavitelných ploch. Původní plocha rozšíření veřejného prostranství kolem přístupové cesty zůstává, v souladu s požadavkem DOSS, zachovaná.

Požadavek Z1-15; dvě parcely parc. č. 164/10 a parc. č. 164/11k. ú. Babice u Řehenic ve Vavřeticích, dle požadavku vlastníka podepřeného rozhodnutím zastupitelstva obce. Změna využití se dotýká území v ploše s územním limitem: nejcennější zemědělské půdy, a současně je zde problém kolize plochy s pásmem 30 m od okraje lesa, který snad lze vnímat z pohledu ochrany lesních porostů jako potenciálně akceptovatelný s polehčující okolností přítomnosti veřejné komunikace v prostoru mezi navrženou zastavitelnou plochou a lesem.

Změna využití území je zapracovaná v souladu s požadavkem vlastníka a pozemek parc. č. 164/10 je zařazen jako zastavitelná plocha Z.15 vymezená pro bydlení venkovské – BV a bezprostředně navazující pozemek parc. č. 164/11 představuje související plochu zeleně – zahradní a sadové, plocha změny v krajině, K.15 plocha zeleně zahraní a sadové – ZZ. Plochy navazují na zastavěné území obce i základní veřejnou infrastrukturu v sídle.

Požadavek Z1-16; protažení stavebních parcel zastavitelné plochy v Babicích na celé pozemky parc. č. 359/50, 359/49, 359/48, 359/47 v k. ú. Babice u Řehenic, záměr se částečně kryje s plochami nejcennějších zemědělských půd.

Požadavek byl zařazen do změny územního plánu v souladu s předloženým požadavkem jako zastavitelná plocha Z.16a určená pro bydlení individuální (BI), která představuje oddělení stavebních pozemků v již dříve schválené a vymezené zastavitelné ploše územního plánu, v ploše Z.9-ba, (dříve Z9-BI-ba) a současně s tím dochází k rozšíření, protažení této nově oddělené plochy severním směrem, takže zahrnuje celé plochy jmenovaných pozemků dle požadavku.

Paralelně s tím se změnou přidává nová plocha veřejného prostranství, plocha Z.16b, která navazuje bezprostředně na původní zastavitelnou plochu, plochu veřejného prostranství Z.21-ba (dosud Z21-PU-ba) a zajišťuje tak prostupnost územím severním směrem.

V zastavitelné ploše Z.16a a v navazujících zastavitelných plochách se zároveň ruší podmínka etapizace, resp. podmínka stanovení pořadí provádění výstavby vázaná na realizaci čov v Dařboži.

Požadavek Z1-17; požadavek na pozemku parc. č. 1024/1 v k. ú. Malešín, Podmínkou využití vymezené plochy bude akceptování podmínek pro výstavby v pásmu 30 m od okraje lesa,

přičemž jako polehčující okolnost lze uvést, že mezi vlastní plochou a lesem se nachází místní komunikace.

Požadavek zasahuje do pásma 30 m od okraje lesa, nicméně vzhledem k tomu, že požadovaný pozemek je od vlastního lesního pozemku oddělen komunikací a v lokalitě se jedná o dílčí rozšíření již stabilizované rekreační enklávy, lze tento záměr změnou územního plánu připustit a vymezit zde zastavitelnou plochu Z.17 určenou pro rekreaci individuální (RI).

Požadavek Z1-19; Babice, nahoře u lesa, na pozemku parc. č. 204 k. ú. Babice u Řehenic, plocha částečně zasahuje do pásma 30 m od okraje lesa.

Předmětný požadavek na změnu využití je zařazen do řešení změny územního plánu jako zastavitelná plocha Z.19 určená pro bydlení individuální (BI), přičemž kontakt s pásmem 30 m od okraje lesa lze vnímat vzhledem k přítomnosti místní komunikace, která pozemek lesa a zastavitelné plochy odděluje jako akceptovatelný.

Požadavek Z1-22; Babice dole u silnice, doplnění zastavitelné plochy na pozemku parc. č. 211/21 v k. ú. Babice u Řehenic.

Požadavek představuje rozšíření dříve vymezené zastavitelné plochy, kterou lze již dnes hodnotit jako stabilizovanou. Nově vymezená zastavitelná plocha Z.22 je v souladu s požadavkem určena pro bydlení, bydlení individuální (BI). Vymezení plochy je realizované na rozdíl od požadavku zadání po celé ploše pozemku, přítomnost vedení VN a ochranného pásma vedení bude zohledněna v navazujících povolovacích řízeních. Rozdělení pozemku na zastavitelnou plochu pro bydlení a plochu zahrady se v tomto případě, vzhledem k velikosti pozemku 1 150 m^2 jeví jako pod podrobností řešení územního plánu také s ohledem na požadavek vyhlášky č. 157/2024 Sb. vymezovat zpravidla plochy o velikosti více jak 2 000 m^2.

Požadavek Z1-23; nad Řehenicemi, na pozemku parc. č. 624, č. 1433 v k. ú. Malešín, plocha pro jeden rodinný dům uvnitř zastavěného území, část pozemku s nejcennějšími půdami bude ponechána pro zahrady.

Požadavek je akceptován a na části pozemku parc. č. 624 je vymezená jako zastavitelná plocha Z.23 určená pro bydlení, bydlení venkovské (BV). Část pozemku, která se kryje s nejcennějšími zemědělskými půdami je ponechaná pro zahradu jako zemědělská půda a je vymezena jako plocha zeleně zahradní a sadové (ZZ).

Požadavek Z1-24; požadavek na vymezení plochy občanské vybavenosti na části pozemku parc. č. 1219 v k. ú. Malešín je změnou územního plánu zajištěn a předložen.

Úprava vymezení části původní plochy změn v krajině určené pro zeleň soukromou a vyhrazenou (ekvivalent ploch zeleně zahradní a sadové (ZZ), dle standardu) umožní v souladu s požadavkem využití území pro zbudování zázemí chovu koní. Přítomný limit území nejcennější zem. půdy v konkrétním případě převyšuje veřejný zájem na vymezení plochy veřejné infrastruktury.

Původní plocha pro zahrady, (plocha ZS zeleň soukromá a vyhrazená, resp. zeleň zahradní a sadů) byla akceptováním požadavku redukovaná a je coby zeleň zahradní a sadová orientovaná mimo sídlo s možností využití pro zemědělské nebo hospodářské účely – pastvu koní.

Požadavek Z1-25; požadavek na ploše parc. č. 311/15 v k. ú. Babice, namísto sportoviště, částečně v nejcennějších půdách,

Požadavek je změnou územního plánu akceptován jako zastavitelná plocha Z.25 určená pro bydlení, bydlení individuální (BI). Jedná se o dílčí rozvoj území uvnitř zastavěného území, tedy případ, pro který lze zájem na využití území vnímat jako zájem převyšující zájem obtížně využitelných půd uvnitř zastavěného území, byť se částečně jedná o půdy II. třídy ochrany.

Provázané požadavky v Křiváčku, k. ú. Malešín:

- **Z1-26; Křiváček, VP (plocha Z.34-PV-ma) vs SV na pozemku parc. č. 1153/3,**
- **Z1-27; Křiváček, VP (plocha Z.34-PV-ma) vs SV na pozemku parc. č. 1153/7,**
- **Z1-28; Křiváček, VP (plocha Z.34-PV-ma) vs SV na pozemku parc. č. 1153/6,**
- **Z1-29; Křiváček, VP (plocha Z.34-PV-ma) vs SV na pozemku parc. č. 1153/8,**
- **Z1-30; Křiváček, VP (plocha Z.34-PV-ma) vs SV na pozemku parc. č. 1153/2, vše k. ú. Malešín.**

Požadavky jsou změnou územního plánu akceptovány a plocha veřejného prostranství, plocha Z.34-ma je redukovaná na úkor zastavitelné plochy Z.26-30, plochy pro bydlení vymezené v souladu s navazujícími zastavěnými plochami žadatelů jako plocha smíšená obytná venkovská (SV).



Obrázek 5, uliční prostor silnice II/603 v Křiváčku, zdroj: mapy.cz

Uliční prostor v místě redukce plochy pro veřejné prostranství bude mít i po realizaci změny a rozšíření ploch SV dostatečný šířkový profil, který umožní bezpečné dopravní napojení přilehlých nemovitostí a umožní zároveň také výhledové doplnění dalších prvků veřejné infrastruktury v prostranství.

Za podmínky, že bude realizované podzemní odvodnění silnice, takže bude možné zrušit strouhy podél komunikace, pak lze v podmínkách profilu prostranství komunikace, který je 15 m a při šířce obousměrné komunikace v obci 7,5 – 8 m po stranách jízdních pruhů této komunikace doplnit pásy například pro:

- Jednostranný chodník s cyklo-pruhem š. 4 m,
- parkovací stání prostřídané stromořadím š. 3 m

nebo:

- chodník š. 2 m
- chodník š. 2 m
- pruh zeleně se stromořadím prostřídaným zálivy pro podélné parkování š. 3 m

Požadavek Z1-31; Dařbož, rozšíření plochy bydlení na pozemku parc. č. 463/280 k. ú. Babice u Řehenic na úkor vymezeného veřejného prostranství s podmínkou prokázání rozhledových poměrů a kapacity prostranství pro pěší nebo cyklisty.

Požadavku lze vyhovět pouze částečně, zcela lze vyhovět ve zmiňované ploše pozemku 463/280, na pozemku 463/278 jen částečně asi ze 70 % a to s ohledem na proměnlivou šířku koridoru veřejného prostranství a volného prostoru mezi okrajem komunikace a zastavitelnými plochami. Smyslem změny je zachovat volný – nezastavěný prostor alespoň 4 m od krajnice vozovky.

Stávající plochu bydlení lze doplnit a rozšířit o požadovaný pruh zastavitelnou plochu Z.31 určenou pro bydlení, bydlení individuální (BI), náhled řešení viz požadavek Z1-34 níže.

Požadavek Z1-32; požadavek na pozemku parc. č. 1181 a na pozemku parc. č. 1188 v k. ú. Malešín v Řehenicích, představuje relativně velkou plochu pro jeden nebo dva RD,

Jedná se o požadavek v Řehenicích, v pozici, kde plocha navazuje na zastavěné území, byť dnes ne zcela využité. Vymezení plochy je v konfliktu se zájmem ochrany zemědělských půd včetně půd I. a II. třídy ochrany. Zdůvodnění záborů zem. půd viz příslušná kapitola odůvodnění, kapitola M.1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL.

Změna územního plánu zde vymezuje zastavitelnou plochu Z.32a určenou pro bydlení, bydlení individuální (BI), ve dvou, maximálně ve třech RD.

Využití plochy je podmíněno předchozím, stanovením pořadí provádění změn v území. Podmínka se týká zajištění společného řešení – zdroje pitné vody pro celou plochu, přičemž toto řešení nesmí narušit hydrologické poměry v lokalitě, takovým způsobem, že se dostupnost pitné vody v navazujících zastavitelných prokazatelně zhorší.

S ohledem na pozici vymezené plochy je zároveň nutné zajistit nové dopravní napojení území a nadto zajistit prostupnost územím s ohledem na zvykovou trasu vyjížděk na koni, která vede napříč vymezenou plochou. Řešení plochy musí zohlednit přírodní prvek na severní hraně plochy coby ekoton přírodních společenstev.



Obrázek 6, úvaha k řešení prostranství kolem zastavitelné plochy Z.

Zastavitelná plocha Z.32a je vymezená ve vrchní části pozemku mimo deklarovaný prostor zemědělských půd s vloženými investicemi – se závlahami.

Požadavek Z1-33; požadavek na změnu vymezení využití na pozemků parc. č. 1, č. 2 a č. 5 v k. ú. Malešín,

Změna územního plánu připouští změny využití plochy vymezené jako plocha smíšeného obytná venkovská na plochu určenou pro výrobu, (výrobu zemědělskou a lesnickou – VZ), přičemž se jedná o plochy, které jsou vymezené na nejcennější zem. půdách.

Změna územního plánu akceptuje odsouhlasený požadavek a vymezuje úpravu využití území dříve vymezené plochy pro bydlení, plochy smíšené obytné venkovské (SV) a vymezuje zde s ohledem na charakter území a pozici plochy v zastavěném území transformační plochu T.33, určenou pro výrobu a skladování, výroba zemědělská a lesnická (VZ).

Požadavek Z1-34; Dařbož, požadavek vymezit plochy pro bydlení (BI) na celém pozemku parc. č. 463/278, v k. ú. Babice u Řehenic

Požadavku je změnou územního plánu částečně vyhověno. Vlastník požaduje zmenšení šíře veřejného prostranství mezi okrajem komunikace a plochou BI z 8 m na 4 m.

Prověření území s ohledem na zajištění rozhledových pohledů pro bezpečný vjezd a výjezd na místní komunikaci ze sousedního pozemku parc. č. 463/13 a pro zajištění přehledného a souvislého veřejného prostranství místní komunikace III. třídy prokázalo možnost rozšíření zastavitelné plochy.

Výsledné rozšíření původní plochy pro bydlení na úkor plochy veřejného prostranství je částečně omezené, když reflektuje osu stávající komunikace, silnice III. třídy (č. 6032), tak, aby podél této cesty byl zachován prostor pro vedení sítí technické infrastruktury a dostatečný prostor pro výhledové umístění bezpečného koridoru pro pěší, případně podélná parkovací místa, úpravu

zálivů pro zastávky veřejné autobusové dopravy případně pro bezmotorovou dopravu a pro liniovou zeleň. V zásadě je tak zachován volný prostor 4 m od krajnice vozovky dle požadavku.



Obrázek 7, úprava vymezení veřejného prostranství na silnici III. třídy, Dařbož

Požadavek Z1-35; na pozemku parc. č. 1195/2 v k. ú. Malešín, pro rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení na úkor nejcennější zemědělské půdy

Požadavek je změnou územního plánu akceptován jako úprava vymezení původních ploch územního plánu, zastavitelné plochy Z9-BV-ma a plochy změny v krajině K3-ZS-ma, které jsou nově změnou upraven a vymezen jako zastavitelná plocha Z.35 určené pro bydlení, bydlení venkovské (BV) s podmínkou odstupu zástavby od komunikace a pruhem zeleně, plochou změny v krajině K.35 určené pro zeleň, zeleň zahradní a sadovou (ZZ).

Maximální kapacita zastavitelné plochy určená pro tři RD zůstává navzdory mírnému rozšíření plochy stejná zejména také s ohledem na omezenou dostupnost vodních zdrojů. Podmínka dopravního napojení zastavitelné plochy a pozice umísťování zástavby v ploše je nově volné.

Požadavek Z1-36; na vymezení zastavitelné plochy v Malešíně, na pozemku parc. č. 1376 na hranici s Babicemi pro zemědělské využití, část plochy je ve střetu s plochou CHLÚ.

Změna územního plánu vymezuje novou zastavitelnou plochu Z.36 v souladu s požadavkem, využití celého pozemku pro požadovaný účel limituje vymezený prvek ÚSES, biokoridor LBK.6 (dříve LK6). **Část plochy se nachází na okraji chráněného ložiskového území, podmínky využití plochy může povolit příslušný orgán dle vyjádření obvodního báňského úřadu.** Vymezená plocha představuje veřejný zájem zemědělského využití krajiny a vzhledem k tomu, že jde o plochu související nebo přímo podmiňující zemědělství, lze připustit, že tento zájem výrazně převyšuje veřejný zájem ochrany nejcennějších zemědělských půd. Nová zastavitelná plocha je vymezena pro výrobu a skladování, výroba zemědělská a lesnická (VZ).

Požadavek Z1-42; Dařbož, dílčí požadavky na částečně již zastavěném dílu velkého pozemku, střet s nejcennějšími zem. půdami

V území bylo vydané stavební povolení, rozhodnutí SÚ Velké Popovice. Pro návrh vymezení plochy bylo využito rozhodnutí obecního úřadu Velké Popovice č. j. 01414/20/SU ze dne 26. 5. 2020 a rozhodnutí obecního úřadu Velké Popovice č. j. 02405/22SU ze dne 1. 6. 2022.

Požadavku je částečně vyhověno a plocha je vymezena pro záměr zemědělského využití jako zastavitelná plocha Z.42 určená pro výrobu zemědělskou a lesnickou (VZ) a zároveň plocha změny v krajině, plocha K.42 určená pro zeleň zahradní a sadovou (ZZ).

Požadavek Z1-43; plocha obecního sběrného místa, záměr koliduje s CHLÚ a s nejcennějšími zemědělskými půdami

Požadavek představuje změnou územního plánu akceptovaný potřebný záměr obce, který lze hodnotit jako veřejně prospěšnou stavbu pro obecní účely. Změny územního plánu vymezuje zastavitelnou plochu Z.43 určenou pro technickou infrastrukturu (TU), technická infrastruktura všeobecná. Plocha je vhodně vymezená v podstatě v těžišti území s dobrou dopravní dostupností. Plocha je vymezená na okraji chráněného ložiskového území, podmínky využití plochy může povolit příslušný orgán dle vyjádření obvodního báňského úřadu.

Požadavek pracovně označený Z1-44; vlastníka rekreačního objektu ve Vavřeticích, kde je vymezená plocha rekreace individuální (RI) změnou územního plánu upravena jako plocha bydlení individuální (BI). Nové využití území je podmíněno zajištěním úpravy dopravního napojení. Předmětná plocha se nachází v pásmu 30 m od hranice lesa.

Požadavek pracovně označený Z1-45; požadavek představuje oprávněný zájem vlastníka výrobního areálu v Dařboži na úpravu vymezení plochy původně vymezené plochy přestavby P1-BI-ba (upravené jako transformační plocha T.1-ba) předkládá se tedy v souladu s požadavkem zmenšení plochy pro bydlení a s ohledem na zájem vlastníka doplnění (navrácení) zastavitelné plochy Z.45, plocha výroby a skladování, výroba zemědělská a lesnická a plochy veřejných prostranství všeobecných (PU), které reprezentuje plocha Z.45.

Další požadavky b) – g) z pokynů pro zpracování změny územního plánu

> *b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit*

Zpráva o uplatňování územního plánu nepředpokládá vymezení ploch a koridorů územních rezerv. Nicméně s ohledem na zjištěný stav technické infrastruktur a zpracovaný podklad je změnou územního plánu předložena nová plocha územní rezervy. Je vymezená pro ověření pozice výhledové stavby vodojemu.

Zároveň změna územního plánu ruší původně vymezené plochy územních rezerv, R.1, R.2, R.3 a R.4, které byly územním plánem vymezené s podmínkou, která spíše odpovídá etapizaci rozvoje, nebo podmínkám stanovení pořadí provádění změn, byť se jedná o odlišnou kapitolu. Vzhledem k této formální konstelaci územního plánu lze plochy územních rezerv z řešení vypustit.

Zpracovatel zároveň potvrzuje, že nemá informace ani signály o tom, že by tyto dříve vymezené plochy územních rezerv byly z hlediska rozvoje obce přínosné anebo výhledově uvažované k zařazení mezi zastavitelné plochy.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a sanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

Zpráva o uplatňování územního plánu nepředpokládá nové vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby opatření nebo asanaci v území, pro které by bylo možné uplatnit právo vyvlastnění.

Předkupní právo již není součástí řešení územních plánů.

Plochy veřejně prospěšných staveb a opatření jsou v územním plánu zachované, nicméně s ohledem na standardizaci bylo nutné doplnit drobné formální úpravy ve výčtu prvků a v označení prvků, protože dosud bylo v území vymezeno více prvků (částí jednoho prvku) s jedním označením.

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Změna územního plánu v souladu se zněním Zprávy o uplatňování nepožaduje nové plochy nebo koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci.

e) požadavek na zpracování variant řešení

Požadavek na zpracování variant řešení není ve zprávě o uplatňování vznesen.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a uspořádání jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh změny územního plánu je zpracován dle požadavků uvedených v kapitole Zprávy o uplatňování územního plánu. Změna územního plánu je zpracovaná na podkladě judikátu, který respektuje právního názoru krajského soudu v Brně, který ve svém rozhodnutí ze dne 20. 9. 2012, sp. zn. 67A 2/2012-185.

Lze zde dále doplnit, že oproti znění zprávy o uplatňování územního plánu se změna územního plánu dnes již odkazuje na nový stavební zákon, který v mezidobí vstoupil v platnost, takže věcně se jedná zpravidla o stejné požadavky a pokyny, nicméně vypořádány, resp. odkazovány jsou již na ustanovení dle nové legislativy. Nutnou změnu dokumentace pak představují nové obsahové náležitosti územního plánu. Výkres technické a výkres dopravní infrastruktury, které byly původně samostatně zpracované je nutné sloučit tak, aby bylo zachované zákonem požadované členění dokumentace do výkresu veřejné infrastruktury, jak je dnes umožněno dle části I. odst. 4 přílohy č. 8 stavebního zákona.

Zpráva o uplatňování územního plánu dále stanovuje počty předaných tištěných paré dokumentace pro jednotlivé fáze pořizování. Pro veřejné projednání 1x, pro schválení a vydání zastupitelstvem obce stačí 1x a jako čistopis změny pak po vydání zastupitelstvem je stanoven počet paré 4.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vyhotovení vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo příslušným orgánem s ohledem na charakter území a charakter navrhovaných změn územního plánu požadováno. Dle závazného stanoviska krajského úřadu Středočeského kraje odboru životního prostředí č. j. 068225/2024/KUSK vydaného podle zákona č. 114/1992 Sb., zákon o ochraně přírody a krajiny není třeba dle předložené zprávy o uplatňování územního plánu

zpracovávat posouzení vlivu na prvek soustavy Natura 2000, evl nebo ptačí oblast. Toto dále potvrzuje krajský úřad souhrnným stanoviskem pod č. j. 068229/2024/KUSK, když také zde potvrzuje, že není potřeba zpracovávat vyhodnocení vlivů podle zákona č. 100/2001 Sb. zákona o vyhodnocování vlivů na ž. p..

E.10. Soulad s doplněným zadáním pořizované změny č. 1 územního plánu

Níže je uvedeno vyhodnocení souladu řešení změny územního plánu s dodatečným požadavkem obce, který byl zpracován a předložen krajskému úřadu k posouzení a po zajištění stanoviska byl předložen jako návrh doplnění zadání ke schválení zastupitelstvu obce, a to na svém zasedání, které se konalo dne 19. 1. 2026 tento obsah zadání schválilo. Z obsahu zadání doplnění změny č. 1 územního plánu lze citovat následující zásadní požadavek:

> *Předmětem zadání je prověřit pro celé území obce Řehenice požadavek na omezení počtu bytových jednotek v rodinných domech na jednu bytovou jednotku, dále prověřit omezení počtu dalších staveb pro bydlení na pozemku rodinného domu.*

Zadání územního plánu se tímto rozšiřuje o tento bod, přičemž vyhodnocení splnění tohoto zadání potvrzuje vymezení celého území obce, resp. částí území obce, ve kterých je přípustné umisťovat rodinné domy jako část území s prvky regulačního plánu, přičemž na tomto území se změnou územního plánu zpřesňují podmínky využití území tak, že pro jeden rodinný dům platí podmínka umístění nejvýše jedné bytové jednotky.

Krajský úřad odbor životního prostředí a zemědělství vydal k doplnění zadání dne 15. 12. 2025 k záměru stanovisko pod číslem jednací 166400/2025/KUSK, ve kterém potvrzuje platnost předchozího stanoviska úřadu vydaného pod č.j. 068225/2024/KUSK dne 11. 6. 2024 s tím, že požadovaný charakter změny koncepce nebude mít vliv na předmět ochrany, lokality soustavy NATURA 2000.

Krajský úřad odbor životního prostředí a zemědělství vydal dne 5. 1. 2026 stanovisko pod číslem jednací 165831/2025/KUSK k upravenému navrhovanému obsahu změny obsahu územně plánovací dokumentace, ve kterém nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Řehenice na životní prostředí (tzv. SEA).

F. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo příslušným orgánem požadováno.

. . . příslušný orgán krajského úřadu, odbor životního prostředí a zemědělství ve svém stanovisku, stanovisku č. j. 068225/2024/KUSK ze dne 11. 6. 2024 konstatuje, že lze vyloučit významný vliv koncepce (navrhovanému obsahu změny územního plánu dle Zprávy o uplatňování územního plánu Řehenice) samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi na předmět ochrany nebo celistvost jakékoliv evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti v jeho gesci.

G. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno zpracovat.

H. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno zpracovat.

I. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

I.1. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Komplexní zdůvodnění navrženého řešení změny územního plánu je popsané dle změn a úprav jednotlivých kapitol textové části územního plánu. Zásadním podkladem pro navržené změny přitom je Zpráva o uplatňování územního plánu za uplynulé období včetně přílohy: Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Řehenice, která obsahuje penzum požadavků vlastníku na změny využití území.

POZNÁMKA:

- *Názvy kapitol textové části územního plánu zůstávají bez změny včetně uvozující „1“.*
- *Změny názvů kapitol vyplývají ze závazné podoby přílohy č. 8 stavebního zákona a nejsou jednotlivě dále komentovány.*

Kapitola 1.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Úpravu kapitoly představuje nový údaj o datu aktualizace vymezení zastavěného území, které proběhlo postupem podle § 116 stavebního zákona. Aktualizaci zastavěného území změnou územního plánu ukládá § 121 odst. 2 stavebního zákona.

Dále se zjednodušuje text kapitoly, zároveň se ruší odkaz na výkresy odůvodnění, které nemusí být povinnou součástí úplného znění územního plánu po vydání změny.

Mimo úpravy zastavěného území v místech, kde již byly dříve vymezené zastavitelné plochy využity a převedeny a upraveny změnou jako stav (stabilizované území), je změnou územního plánu zároveň předložena výrazná úprava vymezení zastavěného území v místní části Vavřetice, kde byla evidována jako urbanistická závada (ÚP-U- -024 dle Uap Orp Benešov a paralelně také dle zadání, resp. dle Zprávy o uplatňování územního plánu) – střet jevu zastavěné území s plochami lesa. V souvislosti s tím bylo upraveno vymezení zastavěného území pouze na ty části území, kde to připouští § 116 stavebního zákona.

Kapitola 1.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

1.b.2) Koncepce rozvoje a ochrany přírodních hodnot

Ruší se odkaz na původní znění (podobu) krajské dokumentace vzhledem k zastarávání informace v závislosti na postupujících změnách nebo aktualizacích nadřazené územně plánovací dokumentace. Dále se v této části doplňují v podstatě pouze formální úpravy textu.

Kapitola 1.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE:

1.c.1) Urbanistická koncepce

Ruší se odkaz na podmínku zpracování dohody o parcelaci s ohledem na její vypuštění ze stavebního zákona.

Specifikace lokality Dařbož jako plochy Z.11-ba a Z.30-ba je doplněna pro upřesnění vyjádření v případě pochybností.

Nově doplněná podmínka změny územního plánu, která omezuje volné umísťování mobilheimů v řešeném území se opírá o požadavek samosprávy na kvalitní a přirozený vzhled sídla. Původní formu zástavby v obci představují hospodářské dvory a chalupy, na ty posléze navazují novější a současné stavební formy rodinných domů. Víceméně jako exces stavební kultury v kontextu území lze vnímat plošnou výstavbu řadových domů a jako limitní formu zástavby, vzhledem ke sledovaným kritériím únosnosti území, pak lze vnímat soubory rekreačních chat v území. Doplňování a umísťování mobilheimů pak v tomto kontextu představuje nežádoucí faktor, který dále ohrožuje celkovou kvalitu vystavěného prostředí, a to s ohledem na jeho zjevnou křehkost a vyšší míru narušení je žádoucí – nutné chránit a rozvíjet zcela opačným směrem s preferencí výstavby plnohodnotných staveb rodinných domů na adekvátních parcelách.

V této kapitole se dále odkazuje na změnou nově doplněné ustanovení územního plánu v podrobnosti regulačního plánu, které se vztahuje na celé řešené území obce a podmiňuje jeden byt v rodinném domě jako nejvýše přípustný. Nové ustanovení je do územního plánu doplněno rozhodnutím zastupitelstva, které tímto ustanovením usiluje o regulaci intenzity využití území zejména s ohledem na limity zdrojů pitné vody v území, které je ohrožované suchem (viz specifická oblast republikového významu SOB9), a ve kterém nadto výrazně chybí rozvinutá vodohospodářská infrastruktura, mimo vodovodní přivaděč z vodojemu Ládví do části Dařbože.

V této kapitole se dále upravuje (aktualizuje) odkaz na podmínky využití nezastavěného území dle nového stavebního zákona. Dále se ruší informace o zastavěném území pro nadbytečnost.

1.c.2) Vymezení zastavitelných a transformačních ploch a koncepce rozvoje v jednotlivých sídlech

Vysvětlivky k označování vymezených ploch a značení případné podmíněnosti včetně odkazu na jiné kapitoly se mění s ohledem na změny pojmosloví a změny názvů kapitol.

Úpravy vymezení původních ploch je popsané níže zde u jednotlivých sídel dle členění textové části. Dále lze úpravy vymezení původních ploch sledovat v kapitole odůvodnění K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VČETNĚ VYHODNOCENÍ POTŘEBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH a doplnění nových ploch je také zde popsané ještě podrobněji v části E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU v části – podkapitole E.9.

Gabrhele

V lokalitě Garbrhele již byla v původní ploše Z32-V-ma realizovaná jízdárna. Plocha je tedy nadále územním plánem evidovaná jako stabilizované území a tabulka včetně celého doprovodného textu územního plánu k této části území se proto vypouští.

Babice

V místní části Babice se vypouští vymezení transformační plochy (P2-SV-ba) a vymezení zastavitelné plochy Z6-BI-ba vzhledem k tomu, že již byla realizovaná zástavba a jsou zde postaveny vždy dva nové RD.

Podmínky parcelace se ruší s ohledem na to, že možnost uzavření dohody o parcelaci již není mezi nástroji územního plánování podle stavebního zákona.

S ohledem na realizované stavby v ploše se změnou vypouští návrhová plocha Z5-BI-ba, která je dále evidovaná jako stabilizované území.

Změnou územního plánu se dále upravuje velikost vymezených zastavitelných ploch s ohledem na postup výstavby rozvoj sídla, jsou to plochy pro bydlení, plocha Z.3-ba (dříve Z3-BI-ba) a zastavitelná plocha Z.7-ba, která se vlivem postupu výstavby v původní ploše štěpí na dvě menší zastavitelné plochy pro bydlení Z.7a-ba a Z.7b-ba.

Změnou územního plánu se dále doplňují nové zastavitelné plochy v Babicích a to plocha Z.19, Z.22, Z.25 podle Zprávy o vyhodnocení územního plánu Řehenice. Odůvodnění vymezení je podrobněji uvedeno v kapitole odůvodnění v kapitole E.

Dařbož

V místní části Dařbož se vypouští již realizovaná a zastavěná plocha Z15-BI-ba. Nově se navrhují zastavitelné plochy pro bydlení Z.4 a plocha Z.16a. Plochy Z.31 a Z.16b jsou určené pro veřejná prostranství v souladu s požadavky z přílohy Zprávy o uplatňování územního plánu, které jsou vypořádány v odůvodnění změny v kapitole E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.

Změnou se dále navrhují úpravy v pozici v části původní plochy P1-BI-ba, která je nově vymezená v redukovaném rozsahu jako transformační plocha T.1-ba, určená nadále pro bydlení, nicméně část původní plochy je nově určená pro rozšíření veřejného prostranství – plocha Z.45. Další úpravu využití představuje pozemek, kde původní plocha bydlení zasahovala montovanou halu, která je součástí „bývalého“ výrobního areálu. Jedná se tedy o nápravu vymezení a rezignaci na transformaci pro bydlení v části výrobního areálu, který byl vnímán jako brownfield. Pozemek je tak opět změnou navrácen jako plocha výroby a skladování, zastavitelná plocha Z.45 určená pro výrobu zemědělskou a lesnickou a tvoří opět jeden celek s navazujícím areálem.

Nově je v Dařboži vymezená nová zastavitelná plocha určená pro výrobu a skladování výrobu zemědělskou a lesnickou plocha Z.42, která je vymezena na podkladě požadavku bez vazby na zastavěné území včetně navazující doprovodné plochy změn v krajině, plochou K.42 plochou zeleně zahradní a sadové.

Upravují se dříve vymezené zastavitelné plochy, ve kterých došlo ke stavebnímu vývoji, to se týká původní zastavitelné plochy Z8-BI-ba určené pro bydlení, kde již byl postaven 1 RD a plocha se tak rozděluje na dvě „nové“ samostatné zastavitelné části, plochy Z.8a-ba a Z.8b-ba.

Změnou územního plánu se upravuje původní podmínka etapizace pro plochy Z.9-ba, Z.12-ba a Z.26-ba pro které lze nalézt vhodnější způsob odkanalizování než do původně požadovaného zařízení v ploše Z.24-ba. Zároveň však je změnou územního plánu stanovené pořadí provádění změn v území, takže se vyžaduje zajištění jednoho společného zdroje pitné vody pro každou z ploch Z.9-ba a Z.26-ba případně pro obě anebo jejich napojení na vodovod od vodojemu Ládví a to s ohledem aktuální problémy se suchem, zhoršující se dostupností pitné vody vlivem postupné urbanizace území a vzhledem k nedostačující infrastruktuře v obci.

Vavřetice

Ve Vavřeticích se dle požadavku zadání doplňují dvě nové plochy, jedná se o zastavitelnou plochu Z.15 a plochu změny v krajině K.15 v souvislosti s přijatou zprávou o uplatňování územního plánu, odůvodnění vymezení viz kapitola E. odůvodnění změny územního plánu. V hlavním výkrese pak lze sledovat úpravu vymezeného využití dle kapacit území, takže z dříve rekreační plochy, rekreace

individuální (RI) na pozemku parc. č. 149/1, 154/2 a parc. č. st. 356 vše k. ú. Babice u Řehenic je nově plocha pro bydlení, bydlení individuální (BI). Dále se ve Vavřeticích projevuje úprava vymezení zastavěného území požadovaná zadáním změny, resp. zprávou o uplatňování územního plánu. Nově vymezené zastavěné území uvolňuje část území pro plochy lesní všeobecné (LU) takže je zde nově vymezena lesních plocha v rozsahu 1,42 ha. V části území, kde využití území neodpovídá charakterem využití lesním plochám umožňuje změna územního plánu zajistit soulad skutečného využití území s územním plánem, proto jsou zde vymezeny nové zastavitelné plochy Z.1a, Z.1b a Z.1c určené pro rekreaci individuální (RI). Odůvodnění střetu záměru vymezených ploch a podmínek využití lesních pozemků je zmíněn v části odůvodnění v podkapitole M.2 PŘEDPOKLÁDANÉ DŮSLEDKY ŘEŠENÍ VZHLEDEM K PUPFL.



Obrázek 8, náčrtek vymezení nových zastavitelných ploch rekreace na lesních pozemcích [zpracováno s využitím dat CUZK ze serveru ikatastr.cz a CUZK.cz]

Řehenice

Změnou územního plánu se v Řehenicích vypouští již realizované původní zastavitelné plochy Z22-RI-ma a Z45-BI-ma.

Nově se zde doplňují zastavitelné plochy:

Zastavitelná plocha Z.6-7 v lokalitě Papírna určená pro bydlení venkovské (BV), zastavitelná plocha Z.17 pro rekreaci individuální (RI) a zastavitelná plocha Z.23, která je určená pro bydlení venkovské (BV) a je vymezená spolu s plochou pro zahradou v zastavěném území Řehenic.

Nově vymezená plocha Z.32a je určená pro bydlení individuální pro dva nebo tři RD. S ohledem na svoji pozici a rozsah plochy je využití podmíněno zachováním prostupnosti územím, které se využívá pro vyjížďky na koních. Změna územního plánu zde dále požaduje ochranu spontánní zeleně, v ploše, která představuje přirozenou hranu v území a ekoton přírodních společenstev. S ohledem na absenci vodohospodářské infrastruktury v obci a specifickým podmínkám v území Řehenicích se zde rovněž požaduje zajistit společný zdroj pité vody pro celou plochu po předchozím ověřit a zajistit podmínky dostupnosti spodních vod hydrologickým průzkumem.

Nově se dále změnou upravuje vymezení původní plochy územního plánu, u které došlo ke stavebnímu vývoji, jedná se o původní plochu Z51-BV-ma, nově Z.51-ma, která je změnou redukovaná dle skutečnosti.

Křiváček

Změnou územního plánu se v Křiváčku ruší původní zastavitelná plocha Z23-SV-ma s ohledem na to, že je dnes již zastavěná.

Změnou územního plánu se s ohledem na postup výstavby v dotčených plochách upravuje rozsah vymezení včetně stanoveného maximálního množství RD v ploše a týká se zastavitelných ploch Z.5-ma a Z.7-ma. Změna – úprava vymezení u obou ploch je vyvolaná postupným postupem využití ploch. Nadto, změny v ploše Z.5-ma vyplývají dále z vypuštění parcelace ze stavebního zákona coby nástroje územního plánování. Úprava plošného vymezení zastavitelné plochy Z.5-ma, která zároveň souvisí se zrušením dohod o parcelaci tak vede k přehodnocení vymezení plochy odejmutí části plochy ve prospěch navazující plochy BV, protože tak členění ploch lépe reflektuje uspořádání pozemků v ploše a skutečnost, že pozemek parc. č. 564/3 je součástí původní zástavby, která má těžiště v sousední ploše přilehlé z jihu, v ploše bydlení venkovského (BV), do kterého byla část plochy změnou převedena. Doplněné podmínky pro úpravu dopravního připojení plochy vyplývají z potřeby umožnit dopravní obsluhu území a možnost zásahu integrovaných záchranných sborů.

Změnou územního plánu se jako reakce na požadavky vlastníků doplňuje pruh plochy smíšené obytné venkovské (SV), zastavitelná plocha Z.26-30 vymezené podél komunikace v Křiváčku. Změna územního plánu tak reaguje na podnět vlastníků a redukuje naddimenzovaný prostor vymezený pro veřejné prostranství kolem silnice II/603 v Křiváčku. Potřeby provozu na krajské komunikaci zajišťuje dostatečně její vlastní pozemek dle katastrálního průmětu a podmínky využití území v ochranném pásmu komunikace stanovené ochranné pásmo. Potřeby obce, resp. požadavky na zajištění pohybu vozidel, pěších, vedení infrastruktury, cyklistické dopravy, odstavování vozidel a sídelní zeleně včetně zajištění bezpečného dopravního napojení přilehlých zastavěných a zastavitelných pozemků umožňuje stávající profil prostranství komunikace se šířkou 14,5 – 15 m. Tento pruh zastavitelné plochy pro bydlení se nad rámec požadavků vlastníků prodlužuje podél celého prostoru prostranství při komunikaci také s ohledem na potenciální budoucí rozvoj v ploše Z.24-ma, jelikož také zde zastavitelná plocha pro bydlení nenavazovala přímo na plochu komunikace, ale zprostředkovaně skrze plochu veřejného prostranství rozšířeného na pozemek zastavitelné obytné plochy. S ohledem na to se zde zároveň také ruší veřejně prospěšná stavba VD.09, která byla určená pro rozšíření prostoru komunikace a přilehlého prostranství.

Raňkov

Na Raňkově se doplňuje zastavitelná plocha Z.2 určená pro využití smíšené obytné venkovské (SV), spolu se kterou se doplňuje plocha K.2 – plocha souvisejících zahrad, zeleň zahradní a sadová (ZZ). Vymezení plochy vyplývá z požadavku, který se opírá o vydaný souhlas se stavbou (záměrem), který dříve vydal stavební úřad, podrobněji viz odůvodnění v kapitole E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU. Pro plochu Z.2 je stanoveno specifické omezení zastavitelnosti a specifické podmínky prostorového uspořádání s ohledem na velikost pozemků a dostupnost lokality v separované pozici, která není ani ve výhledu uvažovaná k napojení na zamýšlenou vodohospodářskou infrastrukturu obce.

Do této lokality – Raňkov jsou změnou územního plánu zařazeny také dva požadavky na hranici katastrů Malešín a Babice u Řehenic, které jsou vymezeny podle přílohy zprávy o uplatňování územního plánu. V případě zastavitelné plochy Z.36 se jedná o plochu pro zemědělskou výrobu umístěnou v krajině a v případě plochy Z.43 jde o záměr obce zajistit v ploše technické infrastruktury umístění sběrného místa odpadu.

Malešín

V Malšíně se změnou územního plánu ruší významná zastavitelné plocha Z50-OV-ma s plochou přes dva hektary. Část této původní plochy je změnou vymezená jako plocha Z.8 se stanoveným využitím pro bydlení venkovské pro maximálně dva rodinné domy.

Nově se doplňuje plocha občanské vybavenosti plocha Z.24, která by měla být využitá pro stavbu jízdárny.

Spíše jako úpravu využití lze chápat nově vymezenou plochu Z.35, která ovšem představuje dílčí rozšíření původní plochy Z9-BV-ba vymezené pro bydlení venkovské (BV), která se tak rozšiřuje na severním okraji obce, včetně úpravy původního pásu zeleně, kde lze umístit zahrady – v ploše K.35, plocha určená pro zeleň zahradní a sadovou (ZZ). Pro tuto zastavitelnou plochu se zároveň změnou územního plánu odebírá podmínka dopravního napojení plochy s ohledem na její obtížnou technickou realizovatelnost vzhledem ke konfiguraci terénu.

V rámci zastavěného území je předložený návrh změny využití části území coby transformační plocha T.33, záměr pro zemědělství se stanoveným využitím výroba a skladování, výroba zemědělská a lesnická (VZ).

Barochov

Úprava podmínek využití v území místní části Barochov vyplývá z postupu stavebního vývoje v obci. Změna územního plánu reflektuje zastavění části původní zastavitelné plochy Z.42-ma a absorpci celé původní zastavitelné plochy Z36-SV-ma, takže je tato plocha změnou územního plánu upravena jako stabilizované území.

Předložená změna podmínek využití území a podmínky stanovení pořadí provádění změn v území týkající se využití zastavitelných ploch Z.12-ma, Z.18-ma a Z.42-ma, pro které platí podmínka zajištění jednoho společného zdroje pitné vody pro celou příslušnou zastavitelnou plochu se opírá o potřebu zajistit řešení, které bude umožňovat koordinovaný rozvoj území místní části, tak, aby byly zajištěny společné, resp. rovné podmínky dostupnosti pitné vody.

Redukce počtu maximálního počtu rodinných domů na ploše Z.42-ma vychází ze zmenšení plochy vlivem využití – zastavění části plochy a také z potřeby přizpůsobit hustotu zástavby venkovskému charakteru sídla a chránit dostupnost pitné vody v lokalitě.

Kapitola 1.d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

V koncepci dopravní infrastruktury se změnou územního plánu doplňuje informace o formě vymezení koridoru dopravní infrastruktury pro stavbu konvenční železnice Praha – Benešov a dále, která je součástí územního plánu v souladu s vymezením záměru v nadřazené územně plánovací dokumentaci.

Změnou územního plánu je navržena úprava vymezení koridoru dopravní infrastruktury, ne jako plocha s RZV, plocha drážní dopravy jako tomu bylo dosud, ale jako koridor dopravní infrastruktury vymezený nad plochami s RZV. Takto vymezený koridor je v souladu požadavky přílohy č. 10 vyhlášky č. 157/2024 Sb. označen v první části kódem „CNZ“ určeným pro záměry – koridory vymezené na podkladě krajské dokumentace a druhou část označení koridor přebírá dle označení ze ZUR: „D204“. Celý název koridoru je tedy: „CNZ.D204“. Překryvný koridor vymezený nad plocha mi s RZV umožňuje jejich zobrazení. Prostorové parametry vymezeného koridoru zůstávají v řešeném území totožné s předchozí – dosud vymezenou plochou Z31-DZ-ba. Změnou územního plánu se tak ruší vymezení ploch drážních včetně odkazů na ně v textu územního plánu. Pro využití koridoru se doplňují nové podmínky umísťování, které se obvykle stanovují pro využití území v obdobných případech u koridorů dopravní infrastruktury.

Technická infrastruktura

Výhledové řešení zásobení obce dle studie [2] umísťuje pozici pro nový vodojem „vodojem Řehenice“ do potenciálně kolizní pozice vzhledem k navrhovaném koridoru dopravní stavby CNZ.D204. Plocha pro vodojem je vymezená jako územní rezerva označená R.5, pro kterou je podmínkou ověření koordinace se stavbou v koridoru a plánem rozvoje vodovodů a kanalizací.

Dílčí změnou koncepce je úprava podmínek odkanalizování části území v Dařboži. Změna se týká úpravy (uvolnění) podmínek pro zastavitelné plochy severně od krajské silnice v Dařboži. Pro plochy (T.1-ba, Z.9-ba, Z.12-ba, Z.26-ba) v této části území se změnou se ruší podmínka stanovení pořadí provádění změn (dříve etapizace), zde to byla předchozí vybudování čov a odkanalizování těchto ploch do navrhované čističky uvažované v ploše Z.24-ba. Pro odkanalizování těchto ploch tak budou platit obecné zásady.

Úpravy části nadepsané „Kanalizace“, doplnění podmínek odkanalizování území a úprava podmínek odvádění, resp. zadržování dešťových vod v území je do změny územního plánu vložena ze zprávy o uplatňování územního plánu a jedná se o převzatý text stanoviska orgánu státní správy, vodoprávní úřad, městský úřad Benešov.

Odpadové hospodářství obce se upravuje změnou územního plánu a doplňuje se nová zastavitelná plocha Z.43-ma, plocha technické infrastruktury všeobecné (TU) pro umístění sběrného místa rozložitelného biologického odpadu určeného pro svoz ze zahrad místních obyvatel.

Podmínky pro občanské vybavení se změnou územního plánu v podstatě nemění. Ruší se původní zastavitelná plocha Z50-OV-ma v periferní části území v Malešíně, která nepředstavovala reálně přínosný potenciál pro rozvoj obecní veřejné infrastruktury.

[2] Investiční záměr – zásobování vodou správní území obce Řehenice, VRV, a. s. Praha, 2021.

Kapitola 1.e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Kapitola se zásadně nemění pouze v duchu novelizované terminologie se mění označení ploch, vlastní prvky ÚSES zůstávají beze změn. Rovněž koncepce ochrany území před povodněmi zůstává dle původního územního plánu bez zásadních změn, ač je doplněna o některé zásady, které pak doplňují potřebnou péči o krajinu nejen se zřetelem na rizika povodní, ale také sucha.

1.e.3) Územní systém ekologické stability

Vymezení prvků ÚSES se změnou nemění. Změnou je pouze doplněn znak „tečky“ v označení prvků, takže se tato vkládá mezi kategorie prvku (LBC, LBK apod.) a identifikační označení prvku, které je zpravidla číselné.

1.e.5) Protierozní opatření

S ohledem na reálné hrozby v řešeném území podložené daty portálu Agrigis, portál ministerstva zemědělství a také s ohledem na požadavky, které klade na řešené území zařazení do specifické oblasti SOB9 specifická oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem.

Územní plán změnou doplňuje do řešení nový typ plochy s RZV, plocha smíšená krajinná všeobecná, erozně ohrožená (MU.e). Nově vymezené plochy představují plochy změny v krajině, plochy K.1a, K.1b, K.1c a K.1d bez nároku na dočasný nebo trvalý zábor zemědělských půd. Smyslem vymezení ploch je zachovat a stabilizovat produkční zemědělské půdy, vyloučit neodpovědné a rizikové formy hospodaření a umožnit podporu hospodářských postupů, které zajistí ochranu zemědělské půdy před vyplachováním nebo odnášení větrem. Tyto nové plochy jsou vymezeny v pozicích, kde je vysoké riziko erozních jevů dle podkladu ministerstva zemědělství. Jedná se o erozně ohrožené svahy nad potokem východně od Křiváčku, plochy jižně od Dařbože a nad rybníkem v Babicích v souladu s popisem uvedeným ve Zprávě o uplatňování územního plánu. Podkladem pro vymezení byla veřejně dostupná data, data ministerstva zemědělství a data z leteckých snímků serveru Mapy.cz. Snímek podkladu ministerstva zemědělství použitý pro vymezení ploch smíšených krajinných všeobecných, erozně ohrožených (MU.e) je zobrazen v tomto odůvodnění níže v následující části věnované stanoveným podmínkám využití ploch a prostorového uspořádání ploch.

V přehledu ploch změn v krajině se doplňují nové plochy, jsou to výše zmiňované plochy smíšené krajinné všeobecné, erozně ohrožené (MU.e). Současně jsou změnou vymezené také nové plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ), které uchovávají zemědělskou půdu, byť se jedná o plochy územního plánu vymezené v souvislosti se zastavitelnými plochami především jako pěstební zázemí těchto zastavitelných ploch.

Drobné doplnění se zároveň změnou předkládá v kapitolách věnovaných erozi a protipovodňovým opatřením v souvislosti s úpravou vztahu územního plánu k problému eroze, resp. sucha a povodní.

Kapitola 1.f) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V kapitole se upravuje zmiňovaná šířka pásma kolem lesních pozemků v souvislosti se změnou lesního zákona.

Podmínky umísťování staveb v nezastavěném území popsané dle původního stavebního zákona jsou změnou územního plánu upravené, takže se změnou územního plánu vkládá úprava těchto podmínek dle platného stavebního zákona. Také úprava následující věty za výčtem činností vyplývá z podmínek stavebního zákona.

1f.2) Plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky jejich využití

Úpravy podmínky popisu označení plochy s RZV je vypracované s ohledem na změny, které pro členění ploch stanovuje vyhláška č. 157/2024 Sb. v příloze č. 10. Paralelně lze tyto úpravy sledovat také v kapitole odůvodnění, v kapitole C.1. SOULAD S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.

Označení ploch a jejich změny vyplývají z této výše uvedené vyhlášky.

Doplnění nahrazení a podmínky přípustné a podmínečně přípustné podmínky využití ploch, které se týká ploch BH, BI, BV, RI se nahrazuje ustanovení odkazující na dnes již neplatné vyhlášky s ohledem na aktualizaci zákonů a na jejich odpovídající ekvivalent v současně platném právním prostředí.

Společná úprava podmínek využití v plochách BI a BV

Změnou územního plánu se doplňují podmínky využití území tak, aby nedocházelo k nežádoucímu zahušťování zástavby v plochách pro bydlení, zejména v ploše bydlení individuálního (BI) a v ploše bydlení venkovského (BV), přičemž odůvodnění spočívá v ohrožení území nedostatkem pitné vody, který je s ohledem na absenci veřejné vodohospodářské infrastruktury zvlášť markantní. Problémem zásobení pitnou vodou se týká v podstatě celého území vyjma části území „lokalita Dařbož“ (enkláva řadových rodinných domů), která je relativně nově napojena na vlastní vodovod. Ostatní území se potýká s kolísající hladinou spodních vod v obci bez veřejného vodovodu, kde je každá domácnost závislá na vlastních zdrojích. Změnou územního plánu se tedy proto doplňují jako opatření snižující (udržující) stávající intenzitu využití území omezení možností umísťování vejměnků nebo i dalších staveb, které by se mohly být příčinou zvyšování spotřeby pitné vody, zejména ve stabilizovaných plochách v zastavěném území.

Úpravy ploch bydlení individuálního (BI)

Úprava podmínek využití ploch bydlení individuálního (BI) – doplněné podmínky prostorového uspořádání, nově stanovená maximální výšková hladina a podlažnost staveb v místní části v Řehenicích vyplývá z požadavku na zachování obrazu obce jako harmonicky rozvíjeného sídla, které navazuje na původní strukturu a charakter zástavby s přirozeným měřítkem utváření prostorových vztahů a nepřipouští stavební excesy anebo nové pohledové dominanty, resp. stavební intervence, které by znamenaly nežádoucí kontrast nové zástavby vzhledem k okolnímu prostředí.

Úpravy ploch rekreace individuální (RI)

Podmínky možnosti využití ploch rekreace individuální (RI) pro bydlení jsou upraveny v souladu s doplněným požadavkem zastupitelstva obce, které se týkalo obecně regulace intenzity využití území v souvislosti s hrozbou nedostatku pitné vody v obci s absencí vodohospodářské infrastruktury.

Úprava podmínek prostorového uspořádání ploch v konkrétních částech území ve Vavřeticích, konkrétně stanovení limitu minimální velikosti 2 000 m^2 pro stavební pozemek v konkrétní pozici v území je stanoven jako preventivní opatření ochrany území s ohledem na jeho špatnou dopravní dostupnost a s ohledem na jedinečný rekreační charakter lokality, který je vhodné chránit. Výrazné zvýšení intenzity využití území by mohlo znamenat provozní komplikace a potenciální riziko snížení hodnoty území. Jako na většině řešeného území, také zde chybí vodohospodářská infrastruktura a území je ohroženo potenciálním nedostatkem pitné vody.

Pro plochy smíšené obytné venkovské (SV) se změnou doplňují podmínky prostorového uspořádání následovně:

Úprava podmínek prostorového uspořádání ploch SV se vztahuje na konkrétní území ve Vavřeticích. Stanovení nového limitu minimální velikosti 2 000 m^2 pro stavební pozemek v konkrétní pozici v území se změnou uplatňuje jako preventivní opatření ochrany území s ohledem na špatnou dopravní dostupnost území a s ohledem na zachování stávajícího rekreačního charakteru lokality. Zvýšení intenzity využití území není žádoucí s ohledem na zachování stávající hodnoty a kvality místa, které představuje klidnou lokalitu na okraji lesních ploch. Zároveň také zde, stejně jako na většině řešeného území, chybí obecní vodohospodářská infrastruktura a území je ohroženo potenciálním nedostatkem pitné vody.

Dále se pro plochy smíšené obytné venkovské změnou doplňují specifické podmínky prostorového uspořádání v nově vymezené zastavitelné ploše Z.2 a to s ohledem na charakter lokality, ve které je plocha vymezena, a kde není žádoucí realizovat intenzivnější ani obvykle intenzivní zástavbu, ani dvoupodlažní nebo vyšší objekty. Podrobněji viz odůvodnění, které je uvedeno u vymezení plochy v části odůvodnění E.9 VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘÍLOHOU ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.

Plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava (DS) jsou zrušeny:

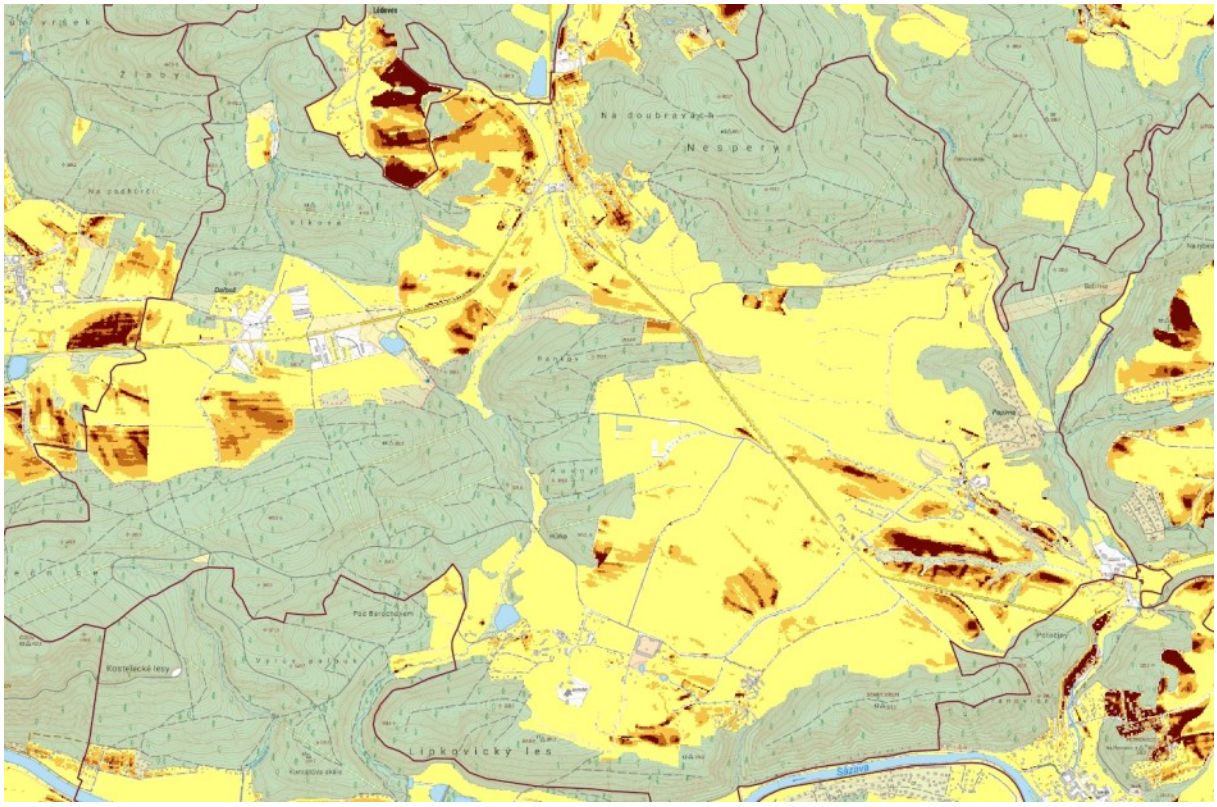
Zrušení ustanovení a podmínky pro plochy dopravní infrastruktury drážní (DZ) s ohledem na úpravu vymezení krajského a republikového záměru – stavby konvenční železnice v řešeném území, které je změnou územního plánu nově zajištěno v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. vymezením překryvného koridoru dopravní infrastruktury nad plochami s RZV.

Nový typ plochy – plochy smíšené krajinné všeobecné, erozně ohrožené (MU.e):

V kapitole se doplňuje nová plocha s rozdílným způsobem využití, a to plocha smíšená krajinná všeobecná, erozně ohrožená (MU.e), která je vymezená v řešeném území za účelem zlepšení odolnosti krajiny, především zemědělských půd vůči účinkům eroze. Jedná se o reflexi schválené Zprávy o uplatňování územního plánu a zohlednění vyhodnocení dat portálu AgriGis, datový a mapový portál Ministerstva zemědělství.

Ostatní plochy mimo zastavěné území a zastavitelné plochy:

Pro plochy mimo zastavěné území s výjimkou ploch lesních všeobecných a u ploch vodních a vodohospodářských všeobecných se změnou územního plánu nově doplňuje jako nepřípustné využití umísťování fotovoltaiky v těchto plochách (jedná se o tyto plochy s RZV: AU, NU, MU, MU.e, ZK). Předložená úprava představuje preventivní opatření stanovené s ohledem na hodnoty krajinného rázu rekreačního území v zázemí hlavního města, kde je žádoucí zachovat přírodní charakter území (viz ZUR), který by mohl být narušen plošným umístěním technicistních prvků. Toto ustanovení změny územního plánu lze vnímat až do doby vymezení akceleračních zón jako ochranné opatření, které je stanoveno ve snaze po zajištění odpovědného rozvoje území a s ohledem na potřebu koordinace protichůdných veřejných zájmů.



Obrázek 9, ohrožení zemědělských půd erozí v datech portálu AgriGis při MZe

Kapitola zůstává jinak bez výraznějších změn. Úpravy textu, které jsou zobrazeny v textu změny vyplývají z prováděcí vyhlášky stavebního zákona, vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Podmínky využití nezastavěného území se zásadně nemění. Pouze jako dílčí úpravu lze vnímat doplnění regulace pro umísťování FVE nebo solárních parků v řešeném území s ohledem na změny podmínek v energetice a související úpravy legislativy, ke kterým došlo od schválení územního plánu v roce 2018, viz navazující kapitola odůvodnění změny, kapitola I.3 VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODST. 3.

Kapitola 1.g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

Kapitola zůstává beze změn s výjimkou nutné korekce názvů prvků dříve vymezených prvků VPS a VPO s ohledem na požadavky standardizace dle vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Zrušená kapitola 1.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

– S ohledem na novou strukturu členění textu územního plánu dle přílohy č. 8 stavebního zákona. Kapitola se s ohledem na upravenou strukturu členění kapitol textu územního plánu dle přílohy stavebního zákona ruší.

Kapitola 1.h) KOMPENZAŽNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Stanoviska viz příslušná část odůvodnění změny územního plánu.

Kapitola 1.i) ČLENĚNÍ ÚZEMÍ PODLE PŘEVAŽUJÍCÍHO CHARAKTERU NA LOKALITY

Členění území na lokality není s ohledem na charakter změny změnou územního plánu doplněno.

Kapitola 1.j) VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

Zastavitelné území není vymezeno ani změnou.

Kapitola 1.k) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Původně vymezené územní rezervy, které byly určeny po prověření území pro bydlení jsou změnou z územního plánu vypuštěny coby formálně a věcně nevyhovující.

Změnou územního plánu je doplněna nová územní rezerva R.5 určená pro výhledovou stavbu technické infrastruktury, pro uvažovaný vodojem „Řehenice“, přičemž jeho přesná poloha musí být prověřena ve vztahu ke konečné podobě vedení trasy konvenční železnice Praha – Benešov a dál v koridoru D204 dle ZUR, resp. CNZ.D204 dle územního plánu.

Zrušená kapitola 1.k) VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Kapitola je vypuštěna s ohledem na upravenou strukturu územního plánu dle přílohy zákona.

Kapitola 1.l) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU

Plochy ani koridory podmíněné plánovací smlouvou nejsou změnou územního plánu vymezeny.

Kapitola 1.m) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán ani změnou nevymezuje nové plochy nebo koridory podmíněné zpracováním územní studie s ohledem na dobrou přehlednost vymezených zastavitelných ploch.

Zrušená kapitola 1.n) PLOCHY A KORIDORY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Kapitola je vypuštěna s ohledem na upravenou strukturu územního plánu dle přílohy zákona.

Kapitola 1.n) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán ani jeho změna nevymezuje plochy nebo koridory podmíněné vydáním regulačního plánu.

Kapitola 1.o) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO REALIZACÍ ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUTĚŽE

Územní plán nevymezuje žádné plochy anebo koridory podmíněné realizací architektonické nebo urbanistické soutěže.

Kapitola 1.p) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

Územní plán nevymezuje architektonicky významné stavby nebo urbanisticky významné celky.

Kapitola 1.q) STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

S ohledem na chybějící vodohospodářskou infastrukturu a celorepublikový problém se suchem se do podmínek využití území a řešení rozvoje území propisuje nové omezení, které se týká vybraných ploch napříč územím obce představuje zvláštní podmínku využití pro již dříve vymezené plochy v Barochově a v Dařboži a rozsáhlejší zastavitelné plochy nově vymezené touto změnou územního plánu. Úprava podmínek využití se týká některých dosud nevyužitých zastavitelných ploch, přičemž podmínka vyžaduje přednostní realizaci a zajištění společného zdroje pitné vody. Podmínka se stanovuje zejména pro větší zastavitelné plochy, kde není jiné výrazné omezení zastavění nebo jiná podmínka stanovení pořadí provádění změn, jsou to plochy Z.12-ma, Z.18-ma, Z.42-ma, Z.32a, Z.2, Z.9-ba a Z26-ba, přičemž pro plochy v Dařboži platí alternativa řešení napojení na vodovod z vodojemu Ládví.

Kapitola 1.r) STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Změnou územního plánu se doplňují podrobnější podmínky prostorové regulace, resp. podmínky prostorového uspořádání území – částí území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu. Tyto prvky umožňují podrobnější regulaci, než je běžně obvyklé v územním plánu. Z rozhodnutí zastupitelstva obce s ohledem na chybějící vodohospodářskou infrastrukturu a zvýšený zájem na ochraně venkovského charakteru území se doplňuje podmínka platná pro celé území obce – pro všechny plochy, ve kterých lze umísťovat rodinné domy. Změnou územního plánu se doplňuje prvek regulačního plánu. Pro tento prvek stanovuje územní plán bližší podmínky využití.

Rodinný dům – rodinný dům může obsahovat maximálně jednu bytovou jednotku

Územní plán obce se tak vědomě odchyluje od definice rodinného domu ze stavebního zákona, který v § 13 pod písmenem c) připouští pro rodinný dům až tři byty (bytové jednotky).

Paralelně s tím jsou pro zajištění stejného cíle upraveny podmínky využití území v příslušné části kapitoly 1f) kde se stanovují podmínky využití a prostorového uspořádání území.

Vice viz kapitola odůvodnění kapitola E.10 SOULAD S DOPLNĚNÝM ZADÁNÍM POŘIZOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU.

Kapitola 1.s) VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

Do nové kapitoly jsou změnou územního plánu vloženy původní „pojmy“ územního plánu.

Kapitola 1.o) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ A K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI se vypouští s ohledem na předepsanou strukturu kapitol textové části územního plánu dle přílohy č. 8 stavebního zákona.

I.2. Zdůvodnění vybrané varianty

Předkládaná změna územního plánu není vypracovaná ve variantách.

I.3. Vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Podmínky využití nezastavěného území jsou územním plánem stanoveny, respektive územní plán přebírá podmínky využití nezastavěného území, jak je stanovuje stavební zákon, přičemž změnou územního plánu se tyto podmínky upravují tak, že se přebírají podmínky „nového“ stavebního zákona, zákon č. 283/2021 Sb.

Změna územního plánu paušálně nevylučuje umísťování žádných konkrétních staveb v nezastavěném území. Nicméně, pakliže lze vnímat vyloučení záměrů podle § 122 také přeneseně – ve stanovených podmínkách využití pro jednotlivé plochy s RZV, pak zde lze doplnit odůvodnění vyloučení umísťování fotovoltaiky a solárních parků coby infrastrukturních staveb, které je změnou územního plánu stanoveno ve vybraných plochách s RZV vymezovaných zpravidla mimo zastavěné území.

Odůvodnění veřejného zájmu, pro který je změnou územního plánu vyloučeno umísťovat stavby fotovoltaiky ve vybraných plochách se zakládá zejména na tom, že umísťování FVE v krajině představuje technicistní – cizorodé prvky, které mohou narušit celkem malebný ráz území s vysokým hodnocením kvality přírodní složky, jak lze doložit na podkladě hodnocení UAP ORP Benešov nebo povšechnou informací o vysokém podílu zastoupení lesních pozemků, případně s ohledem na přítomnost přírodního parku Velkopopovicko v části území. Kvalitní přírodní prostředí je jednou z hlavních deviz a hodnot řešeného území. Narušení krajinné složky se může negativně promítnout také do sociální složky. V pilíři sociální soudržnosti obyvatel je správní území obce Řehenice v UAP ORP Benešov hodnoceno, na rozdíl od okolních obcí, nižším indexem. Lze předpokládat, že zásah do robustní přírodní složky území by se mohl zprostředkovaně, narušením rekreačního charakteru území, promítnout také v oblasti sociální, která však přestavuje křehkou součást řešeného území. Je to právě posílení sociálního pilíře obce, co je hlavním úkolem územního plánování v obci. Umisťování FVE v „krajině“ je tak omezeno v příslušných plochách s rzv s ohledem na potřebu zajištění preventivní ochrany krajinného rázu řešeného území a přeneseně, také, jako ochrana celého území.

Územní plán nevymezuje akcelerační zóny a v případě jejich vymezení, např. v nadřazené dokumentaci vyžaduje a apeluje na odpovědné zpřesnění řešení, které zohlední podmínky místního krajinného rázu a zároveň zajistí vyhodnocení vlivu narušení krajinného rázu na sociální pilíř v obci.

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

Změna územního plánu neeviduje záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v ZUR.

Aktualizace vodohospodářského řešení, které se týká obce Řehenice a vyžaduje koordinaci s řešením v navazujícím území obce Pyšely nepředstavuje nadmístní záměr, který je potřeba řešit na úrovni krajské dokumentace.

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

K.1. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území.

Hodnocení účelného využití území je zpracováno na podkladě Zprávy o uplatňování územního plánu ŘEHENICE, která je podkladem této změny, na základě vlastního šetření zpracovatele na místě a na podkladě veřejně dostupných dat.

Změny v zastavěném území, ke kterým došlo v uplynulém období (od nabytí účinnosti územního plánu v roce 2018) jsou zobrazeny ve výkrese základního členění území kde jsou po obvodu červeně vytečkované redukované – původně zastavitelné plochy, přičemž tyto změny lze charakterizovat následovně:

Plochy pro bydlení (BI, BV, SV)[3]

1) Část dříve vymezených zastavitelných ploch vymezených v zastavěném území pro bydlení byla využita, jedná se o tyto plochy dle místních částí:

BABICE:	Celá původní plocha P2-BV-ba a celá zastavitelná plocha Z6-BI-ba. plus nově části původní plochy Z3-BI-ba (zbývá z ní plocha Z.3-ba) a původní plochy Z7-BI-ba (ze které zbývá plocha Z.7-ba) celkem: 0,9942 ha
DAŘBOŽ:	část původní plochy Z8-BI-ba, a část plochy P1-BI-ba celkem: 0,3079 ha
ŘEHENICE:	část původní plochy Z51-BV-ma, plus nově původní plocha Z.45-BI-ma celkem: 0,6604 ha
KŘIVÁČEK:	část plochy Z.5-ma, Z.7-ma, Z.24-ma a celá původní plocha Z23-SV-ma celkem: 1,4238 ha
MALEŠÍN:	nic
BAROCHOV:	původní plocha Z36-SV-ma, část plochy Z.42-ma. celkem: 0,4572 ha

Celkový rozsah ploch využitých pro bydlení v aktualizovaném zastavěném území je: **3,8435 ha.**

2) V zastavěném území zůstávají nadále dříve vymezené nevyužité zastavitelné plochy určené pro bydlení jsou to:

BABICE:	plocha Z.3-ba – celkem 0,6033 ha

[3] Ostatní typy ploch s RZV, plochy rekreace, občanské vybavení výroba případně veřejná prostranství lze sledovat v navazující podkapitole

DAŘBOŽ:	plochy T.1-ba , Z.8a-ba, Z.8b-ba – celkem 0,4267 ha
ŘEHENICE:	plochy Z.2-ma, Z.33-ma, Z.48-ma, Z.51-ma – celkem 1,669 ha
KŘIVÁČEK:	nic
MALEŠÍN:	nic
BAROCHOV:	plochy Z.16-ma, Z.26-ma, plocha Z.42-ma, Z.12-ma – celkem 2,1732 ha

Představují dohromady plochu velikosti **4,8722 ha**

3) Nově jsou změnou územního plánu vymezeny nové plochy pro bydlení v zastavěném území a to takto, uvnitř zastavěného území:

BABICE:	zde je pro bydlení v zastavěném území plocha Z.25 s rozsahem 0,0855 ha
DAŘBOŽ:	nic
ŘEHENICE:	zde se nově navrhují uvnitř zastavěného území zastavitelné plochy pro bydlení Z.6-7 a Z.23. (0,3193 ha)
KŘIVÁČEK:	část plochy Z.26-30 o velikosti 0,0897 ha bez vlivu na intenzitu využití území.
MALEŠÍN:	nic
BAROCHOV:	nic

Jedná se tedy o nově vymezené plochy pro bydlení uvnitř zastavěného území obce s celkovou plochou 0,4945 ha.

VYHODNOCENÍ:

(1) Lze říci, že v uplynulém období bylo v zastavěném území využito nebo se stalo součástí zastavěného území 3,8 ha ploch pro bydlení.

(2) Uvnitř zastavěného území zůstává nadále vymezeno 4,87 ha nevyužitých ploch pro bydlení.

(3) Nově se změnou územního plánu v zastavěném území vymezuje dalších 0,49 ha ploch pro bydlení.

Z výše uvedeného vyplývá, že v zastavěném území je celkem vymezeno cca 5,4 ha zastavitelných ploch pro bydlení, přičemž změna územního plánu se na tom podílí jen malou částí, která dělá dohromady rozsah cca 0,5 ha. Ve sledovaném období uplynulých sedmi let tak došlo k využití více jak poloviny disponibilních ploch pro bydlení v zastavěném území obce navzdory absenci vodohospodářské infrastruktury v obci.

Pro posouzení možnosti dostupnosti volných kapacit zastavěného území a reálných možností jejich využití je potřeba zohlednit další skutečnosti, mezi něž se řadí zejména tyto:

- Bezprostřední využití řady zastavitelných ploch, hlavně Barochov, brzdí podmínky etapizace,
- Celé území obce značně omezuje dostupnost vodohospodářské infrastruktury,
- Změnou úp se pro RD zavádí nový limit počtu bytových jednotek, 1 RD ~ 1 byt,
- Vlastnické vztahy a nízká dynamika trhu s nemovitostmi, s pozemky blokuje optimální podmínky využití a dostupnosti dlouhodobě vymezených zastavitelných ploch,
- Ostatní stabilizované plochy v zastavěném území jsou relativně intenzivně využité bez významných volných proluk, ojedinělé zbývající volné plochy pak bývají limitovány zhoršenou dopravní dostupností nebo jsou v jinak znevýhodněné pozici.

Kapacity zastavěného území se tak změnou územního plánu jeví: Jednak jako formálně v podstatě vyčerpané v tom smyslu, že další nové zastavitelné plochy nebo transformační plochy v zastavěném území v podstatě již nelze – není kde vymezovat. Dříve uvažovanou transformaci rekreačních lokalit komplikuje vlastnicky rozdrobené území bez možnosti realizovat potřebná veřejná prostranství, která by zajistila odpovídající – bezpečný přístup k plochám bydlení. A zároveň s tímto lze současně říci, že zastavitelné plochy, které jsou momentálně změnou územního plánu vymezené v zastavěném území pro bydlení, jsou nebo mohou být relativně obtížně dostupné – využitelné, viz výčet argumentů v odrážkách výše. S ohledem na to je pro obec Řehenice, která je součástí republikové rozvojové oblasti a zároveň je specifickým způsobem strukturálně postižená rozvojovou lokalitou řadovek v Dařboži (podrobněji viz níže v navazující části: „Demografie“) potřebné zajistit možnost přirozeného rozvoje obce vymezením „vhodných“ zastavitelných ploch pro bydlení.

Tyto skutečnosti jsou tedy podstatným argumentem, který spadá více do sledovaného obsahu navazující části, do podkapitoly K.2. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.

K.2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Pro vyhodnocení potřeby vymezení lze uvést povšechná data z územního plánu.

Původně územním plánem vymezené zastavitelné plochy měli celkový rozsah 33,51 ha. Celkový rozsah všech změnou akceptovaných zastavitelných ploch je 22,44 ha plus nově vymezené zastavitelné plochy vlastní změny územního plánu, to se pak jedná o celkových 29,71 ha zastavitelných ploch. Nabídka zastavitelných ploch se tak přijetím změny územního plánu zmenšuje o 3,80 ha oproti rozsahu zastavitelných ploch v době schválení územního plánu v roce 2018.

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch lze členit na vyhodnocení potřeby:

- Dříve vymezených zastavitelných ploch
- Vyhodnocení potřeby změnou nově vymezených zastavitelných ploch

Dříve vymezené zastavitelné plochy

Dříve vymezené zastavitelné plochy územního plánu, které jsou již částečně nebo zcela využity jsou změnou územního plánu upraveny a zařazeny do zastavěného území a vyhodnoceny jsou v předchozí podkapitole K.1. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.

Nevyužité dříve vymezené zastavitelné plochy zůstávají v řešení územního plánu s výjimkou původní plochy občanské vybavenosti v Malešíně – plochy Z50-OV-ma, která je změnou z řešení územního plánu zcela vypuštěna s ohledem na žádost vlastníka.

Ostatní nevyužité dříve vymezené zastavitelné plochy jsou ponechány s ohledem na jejich odůvodněné vymezení v původním řešení územního plánu, na které změna územního plánu navazuje. Princip kontinuity řešení územního plánu včetně snahy eliminovat riziko kompenzací při vymáhání náhrad potenciálně poškozených vlastníků lze předložit jako podstatný argument voleného postupu řešení.

Nově vymezené zastavitelné plochy

Změna územního plánu vymezuje **nové zastavitelné plochy**, přičemž změna územního plánu bere na vědomí zákonnou povinnost, která se týká vymezení nových zastavitelných ploch a kterou připomíná stanovisko krajského úřadu následovně:

> *Vymezování dalších zastavitelných ploch změnou územního plánu je možné pouze v případě, že bude prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, jak ukládá § 55 odst. 4 stavebního zákona. Tato skutečnost musí být zcela zřejmá z odůvodnění změny územního plánu.*

Ustanovení zákona č.183/2006 Sb. přebírá § 108 odst. 4 zákona 283/2021 Sb.

Vyhodnocení potřeby změnou vymezených zastavitelných ploch se opírá o následující obecné argumenty, jsou to zejména:

- ⇨ Změna je vypracovaná nad schváleným zadáním – zprávou o uplatňování územního plánu, ve které figurují odůvodněné požadavky individuálních vlastníků podepřené souhlasem zastupitelstva obce,
- ⇨ V uplynulém období od pořízení územního plánu v roce 2018 bylo v řešením území využito 9,67 ha zastavitelných ploch a vzrostl počet obyvatel obce o více jak 100 nových obyvatel.
- ⇨ Pozice obce v republikové rozvojové oblasti.

- ⇨ Zjištění předchozí podkapitoly, která popisují relativně omezené podmínky využití zastavěného území a v něm vymezených zastavitelných ploch.
- ⇨ Konkrétní odůvodnění jednotlivých ploch uvedené níže.
- ⇨ Sociální soudržnost obyvatel obce viz část demografie níže
- ⇨ Z předloženého výčtu zastavitelných ploch je zřejmé, že změnou nově vymezuje nejen menší podíl zastavitelných ploch vůči celku zastavěného území, ale zároveň se změnou územního plánu vymezuje celkově menší absolutní rozsah zastavitelných ploch, než jak tomu bylo při územním plánu v roce 2018.

Konkrétní – jednotlivé zdůvodnění vymezení nových zastavitelných ploch:

Plochy bydlení

Přehled změnou nově vymezených ploch určených pro bydlení předkládá 3,47 ha zastavitelných ploch, přičemž územním plánem stanovené podmínky využití těchto ploch připouští umístit 13 nových RD. Vyhodnocení potřeby vymezení těchto nových ploch pro bydlení se opírá zejména o skutečnost, že tak bude nahrazeno 3,5 ha ploch pro bydlení, které byly vyčerpány v průběhu období od nabytí účinnosti územního plánu v roce 2018.

Tabulka 5, přehled nových ploch vymezených změnou územního plánu pro bydlení

Značka plochy	změna	pozice v zu	úpravy redukce v zu	Počet RD
Z.19	x	-	0,2178	1
Z.22	x	-	0,115	1
Z.25	x	x	0,0855	1
Z.4	x	-	0,1984	1
Z.16a (Z9-BI-ba)	x	-	0,1619 (0,4010)	- (3)
Z.31	x	-	0,0261	-
Z.15	x	-	0,1	1
Z.2	x	-	1,164	3
Z.6-7	x	x	0,181	1
Z.23	x	x	0,1383	1
Z.32a	x	-	0,4829	2
Z.26-30	x	x	0,1594	-
Z.35 (Z9-BV-ma)	x	-	0,2293 (0,9487)	- (3)
Z.8	x	-	0,2086	1

Pro nově změnou předložené zastavitelné plochy platí podmínky dobré možnosti napojení na veřejnou infrastrukturu, tyto plochy vždy bezprostředně navazují na zastavěné území nebo jsou vymezené přímo v zastavěném území. Podrobněji viz vypořádání v kapitole E.9. VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘÍLOHOU ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU.

Plocha Z.19 vhodně uzavírá cíp zastavěného území v Babicích.

Plocha Z.22 vhodně doplňuje nezastavěnou část území v Babicích.

Plocha Z.25 je vymezená v zastavěném území a vhodně doplňuje využití území.

Plocha Z.4 v Dařboži vhodně uzavírá stávající v podstatě dokončenou lokalitu rodinných domků.

Plocha Z.16a je část původní plochy Z9-BI-ba v Dařboži rozšířená severně na velikost celých parcel. Původně požadovaný limit počtu RD zůstává stejný.

Plocha Z.31 je část dílčí rozšíření původní zastavitelné plochy Z.12-ba v Dařboži.

Plocha Z.15 vhodně doplňuje zastavěné území ve Vavřeticích.

Plocha Z.2 je vymezená v separované lokalitě na Raňkově a v podstatě se jedná o napravení stavu územního plánu v pozici kde již bylo vydané rozhodnutí o výstavbě nicméně zde mezitím byla původní zastavitelná plocha vypuštěna z územního plánu v roce 2018. Podrobněji viz vypořádání v kapitole E.9. VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘÍLOHOU ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU.

Plocha Z.6-7 vhodně doplňuje zástavbu v zastavěném území v lokalitě Papírna.

Plocha Z.23 vhodně doplňuje zástavbu v zastavěném území Řehenicích.

Plocha Z.32a je vymezena pro nové bydlení v Řehenicích.

Plocha Z.26-30 představuje akceptování stavu využití území včetně aplikace a rozšíření tohoto principu (potvrzení uliční čáry) také u plochy Z.24-ma v prostoru podél komunikace v Křiváčku.

Plocha Z.35 představuje rozšíření původní plochy územního plánu plochy Z9-BV-ma. Původně požadovaný limit počtu RD zůstává stejný.

Plocha Z.8 nahrazuje v Malešíně část rušené původní zastavitelné plochy Z50-OV-ma.

Změnou územního plánu jsou v obci dotčené další původní plochy územním plánu, které s ohledem na zachování funkce nejsou předmětem hodnocení záborů zpf a zároveň je nelze řadit mezi nově vymezené plochy, byť jsou nově vymezené. Jsou to například plochy Z.8a-ba a Z.8b-ba v Dařboži jako dvě části původní plochy Z8-BI-ba, ve které již byl jeden dům postaven. Další případ jsou plochy Z.7a-ba a Z.7b-ba, které jsou reliktem původní plochy Z7-BI-ba v Babicích.

Plochy rekreace

Změnou územního plánu se vypouští původní plocha rekreace Z22-RI-ma v Řehenicích, která již byla využita pro výstavbu a doplňuje se nová zastavitelná plocha Z.17 v Řehenicích v zastavěném území, přičemž s ohledem na kapacitu plochy je stanoven limit pro počet rekreačních objektů 2.

Dále dochází změnou územního plánu k výrazné úpravě vymezení stabilizované plochy rekreace ve Vavřeticích. Podstatná část původní plochy se změnou nově vymezuje jako plocha lesní všeobecná (LU), dílčí zastavěné části plochy (vlastní rekreační objekty – chaty) dle katastru nemovitostí jsou zachovány jako plochy RI. Část pozemků je vymezena jako návrh zastavitelných ploch s ohledem na stav území. Vymezení těchto zastavitelných ploch Z.1a, Z.1b a Z.1c se opírá o potřebu zajistit soulad skutečného stavu území a územního plánu místech, kde na podkladě požadované úpravy vymezení zastavěného území bylo potřeba také nově vymezit plochy s RZV.

Bilanci ploch RI ve Vavřeticích lze sledovat např. v podkapitole M.2 PŘEDPOKLÁDANÉ DŮSLEDKY ŘEŠENÍ VZHLEDEM K PUPFL.

Plochy občanské vybavenosti

Tabulka 6, přehled změn ploch občanské vybavenosti

Označení plochy	Rozsah plochy [ha]		
	Původní úp	Změna	bilance
Z.14-ba	0,5315	0,5315	-
Z.17-ma	0,2334	0,2334	-
Z.18-ma	0,427	0,427	-
Z.20-ba	0,3563	0,3563	-
Z.23-ba	0,6309	0,6309	-
Z.24	**-**	**0,3505**	**+0,3505**
Z50-OV-ma	**2,0644**	**-**	**-2,0644**
Celkový součet	4,2435	2,5296	-1,7139

Změnou územního plánu se vypouští naddimenzovaná plocha OV v Malešíně, nová plocha Z.24 vymezená ve stejné místní části pak představuje akceptovatelný rozsah zastavění území funkčně provázaný s bezprostřední vazbou na jádro sídla. Ostatní plochy občanské vybavenosti jsou beze změn, bilance je negativní, převládá úbytek ploch 1,7139 ha.

Plochy veřejných prostranství

Tabulka 7, přehled změn ploch veřejných prostranství

Označení plochy	Rozsah plochy [ha]		
	Původní úp	Změna	bilance
Z.16b	**-**	**0,0079**	**+0,0079**
Z.18-ba	0,3813	0,3813	-
Z.19-ma	0,1548	0,0605	-0,0943
Z.20-ma	0,292	0,292	-
Z.21-ba	0,7767	0,7767	-
Z.22-ba	0,2058	0,2058	-
Z.32b	**-**	**0,0972**	**+0,0972**
Z.34-ma	0,6026	0,2709	-0,3317
Z.40-ma	0,1459	0,1459	-
Z.41-ba	0,7069	0,6808	-0,0261
Z.41-ma	0,1773	0,1773	-
Z.42-ba (plocha DS)	0,1065	0,1065	-
T.45	**-**	**0,1429**	**+0,1429**
Z.47-ma	0,1877	0,1877	-
Z.49-ma	0,0066	0,0066	-
Celkový součet	3,744	3,54	-0,2041

Změnou územního plánu se doplňují nové plochy veřejných prostranství:

Plocha Z.16b pro zajištění prostupu kolem výrobního areálu v Dařboži.

Plocha Z.32b pro zajištění prostupu kolem nové plochy Z.32a.

Plocha Z.45 pro napojení výrobního areálu v Dařboži.

Bilance navrhovaných a rušených ploch pro veřejná prostranství je negativní vzhledem k převládající redukci dříve vymezených ploch. Změnou převládá v řešeném území redukce vymezených ploch 0,1336 ha.

Plochy výroby

Tabulka 8, přehled změn ploch výroby

	Rozsah plochy [ha]		
Označení plochy	**Původní úp**	**Změna**	**bilance**
T.33	-	0,3798	+0,3798
Z32-V-ma (původní zn.)	0,554	-	-0,554
Z.36	**-**	**0,3278**	**+0,3278**
Z.42	**-**	**0,1981**	**+0,1981**
Z.45	**-**	**0,1011**	**+0,1011**
Celkový součet	0,554	1,0068	+0,4528

T.33 je transformační plocha. Plocha Z.32-ma je realizovaná jízdárna v Gabrhelích. Plocha Z.36 představuje plochu doplnění zařízení prvovýroby v přímě vazbě na krajinu. Plocha Z.42 je příležitost rozvíjet zemědělské hospodaření v prostoru jihozápadně od Dařbože.

Změnou se doplňuje plocha Z.45 nad bývalou výrobní halou v areálu v Dařboži. Celková bilance nových ploch výroby (při započtení transformační plochy) je pozitivní, což lze vzhledem k nízkému zastoupení ploch výroby v území hodnotit jako žádoucí změna.

Dílčí přehled zastavitelných ploch dle místních částí

Změna územního plánu vymezuje nové zastavitelné plochy, přičemž pro zástavbu jsou nově vymezené následující zastavitelné plochy.

Změnou **nově vymezené** zastavitelné plochy

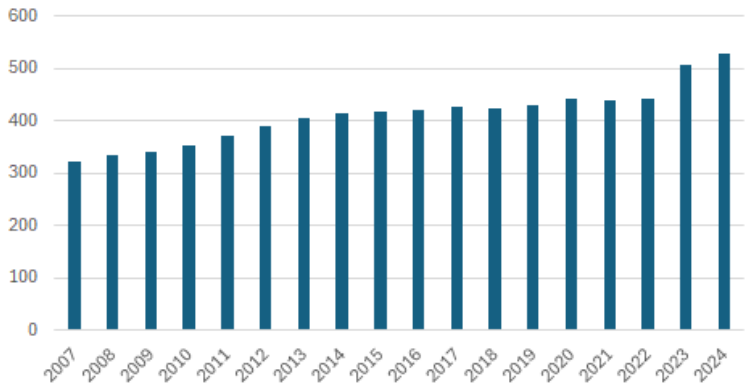
VAVŘETICE:	1,0758 ha (Z.15, Z.1a, Z.1b, Z.1c)
BABICE:	0,4183 ha (Z.19, Z.22, Z.25)
DAŘBOŽ:	0,9339 ha (Z.4, Z.16a – část plochy, Z.16b, Z.31, Z.42, Z.45)
RAŇKOV:	1,8399 ha (Z.2, Z.36, Z.43)
ŘEHENICE:	1,1115 ha (Z.6,7, Z.17, Z.23, Z.32.a, Z.32b)
KŘIVÁČEK:	0,1594 ha (Z.26-30)
MALEŠÍN:	0,7884 ha (Z.8, Z.24, Z.35 – část)
BAROCHOV:	nic
celkem	**6,3278 ha**

Výše uvedené bilance potvrzují vzájemný poměr redukovaných, (resp. využitých nebo zrušených zastavitelných ploch – 9,67 ha) a nově vymezených zastavitelných ploch. Z tohoto vzájemného poměru vyplývá, že v řešeném území předloženou změnou územního plánu dochází k celkovému **faktickému úbytku** vymezených zastavitelných ploch navzdory tomu, že jsou nově vymezeny zastavitelné plochy o výměře 6,33 ha.

Změna územního plánu dále vymezuje transformační plochy s rozsahem výměrou 0,4809 ha. Pro úplnost je třeba uvést, že plochy v „lokalitě Dařbož" jsou změnou územního plánu ponechány bez úprav navzdory tomu, že také zde dochází ke změnám (postupnému dobudování obytné lokality), které však s ohledem na specifičnost území nejsou změnou územního plánu nově reflektovány.

Demografie

Z dostupných dat serveru českého statistického úřadu[4] lze sledovat nárůst počtu obyvatel v obci. Od pořízení územního plánu v roce 2018 do roku 2024 je to cca 100 nových obyvatel, to je cca 20% nárůst. Z trendu, který lze sledovat vyplývá, že nyní již je to tedy zřejmě více.



Obrázek 10, vývoj počtu obyvatel v Řehenicích v období 2018–2024

Zároveň je potřeba si připustit, že setrvalý nárůst počtu obyvatel v obci se váže zejména na postupně dokončovanou lokalitu řadových domů Dařbož.

Proporce počtu obyvatel podle struktury zástavby

S ohledem na charakter lokality Dařbož, která má kapacitu obyvatel v podstatě shodnou se zbytkem území je platná také úvaha, jak se tento konstrukt, vztah prostředí a jedince k území jako celku projevuje v praktické rovině a ve fungování obce.

Právě tento stále ještě nedokončený stavební projekt, který má 148 RD[5] a lze zde počítat s kapacitou alespoň 450 obyvatel zakládá v řešeném území výzvy, které dnes přesahují viditelné problémy spojené například se stavem veřejné infrastruktury bezprostředně v lokalitě. Nelze, ale podcenit rozpory, které tento záměr znamená, nebo může znamenat pro obec také v rovině

[4] Data serveru čsú, [online] Databáze demografických údajů za obce ČR
[5] Vlastí šetření zpracovatele dle ortofota, mapy.cz

sociální, kulturní. Rozpory v rovině sociální a správní se snadno přenáší na možnosti dalšího rozhodování a směřování celé obce. Izolovaná část obyvatel specifické lokality tak může paralyzovat rozhodování v obci a představovat tenze ohledně dalšího směřování obce.

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení tedy zároveň přináší jako lokální argument potřebu zajistit adekvátní nabídku zastavitelných ploch pro bydlení pro nové obyvatele, kteří budou mít snazší vstupní podmínky k tomu, aby se lépe integrovali do prostředí a mohli navázat na kontinuitu a převzít za svá témata, která se týkají celé obce.

L. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Stanovené prvky regulačního plánu:

- Rodinný dům – limit počtu bytových jednotek v RD ~ 1 bytová jednotka,

Rozsah platnosti – část území: Celé řešené území, ve kterém lze umísťovat rodinné domy, viz výkres 1a) Výkres základního členění území.

Prvek regulačního plánu je v řešeném území vymezen a stanoven s ohledem na potřebu regulovat intenzitu využití území a s ohledem na možnosti veřejné infrastruktury a venkovský charakter řešeného území. Obec Řehenice nemá veřejný vodovod, a proto s ohledem na potřebu zajistit, pokud možno rovný přístup všem k pitné vodě je potřeba regulovat rozvoj území směrem k málo intenzivní formě zástavby, která bude dotovaná nejlépe vždy společným zdrojem pitné vody a bude tak umožňovat bezpečné zásobování pro co nejvíce domácností.

Rozhodnutí o pořízení změny územního plánu s částí území obsahující prvky regulačního plánu potvrdilo zastupitelstvo obce Řehenice dne 19. 1. 2026.

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

Změna územního plánu zasahuje vymezením nových zastavitelných ploch do pozemků zemědělského půdního fondu. Změnou územního plánu jsou dotčeny pozemky orná půda, ttp, zahrady podle zatřídění druhu využití v katastru nemovitostí. Zemědělské půdy se stanovenými bonitovanými půdně ekologickými jednotkami jsou zařazeny do příslušných tříd dle tabulek vyhlášky č. 48/2011 Sb. V návrhu řešení změny se jedná o předpokládané zábory II., III., IV. a V. třídy ochrany zemědělských půd.

Součástí řešení změny územního plánu je vedle vymezení zastavitelných ploch také redukce dříve vymezené zastavitelné plochy OV v Malešíně a „navrácení" části území v rozsahu 1,86 ha zpět do zemědělského půdního fondu a dále také redukce zastavěného území o 1,42 ha ve Vavřeticích ve prospěch lesních pozemků.

Změna územního plánu nevyhodnocuje jako zábory ZPF pozemky, na kterých jsou vymezené plochy zeleně, zeleň zahradní a sadová (ZZ). Tyto plochy zůstávají s ohledem na podrobnost územního plánu jako předpokládané plochy – pozemky zahrad, které tak zůstávají součástí zemědělského půdního fondu. Obdobně nejsou jako zábor vyhodnocovány nově vymezené plochy smíšené krajinné všeobecné, erozně ohrožené (MU.e), protože jejich vymezení nepředstavuje návrh na změnu kultur ani vymezení území pro určitý záměr nebo opatření v krajině. Zemědělské půdy zůstávají v těchto plochách zachovány.

Změnou územního plánu jsou však přímo dotčeny pozemky PUPFL, takže vyhodnocení se v navazující podkapitole vztahuje také na pozemky lesa včetně konstatování možného omezení využití území v zastavitelných plochách, které jsou nebo svou částí zasahují do pásma 30 m od okraje lesa.

Pro dokreslení vyhodnocení důsledků řešení na půdní fond a zajištění obsahu vyhodnocení dle prováděcí vyhlášky zákona o ochraně zemědělského půdního fondu je součástí odůvodnění návrhu změny územního plánu také výkres vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu.

M.1. Předpokládané důsledky řešení na ZPF

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení změny územního plánu na zemědělský půdní fond je zpracované podle zákona č. 334/1992 Sb., zákon o ochraně zemědělského půdního fondu a jeho prováděcí vyhlášky, vyhláška č. 271/2019 Sb., vyhláška o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Předpokládané zábory zemědělského půdního fondu jsou odůvodněny níže. Celkový rozsah zastavitelných ploch, které představují předpokládaný zábor zemědělských půd je menší než 4,4 ha, viz přehled níže. V řešeném území se vyskytují nejcennější zemědělské půdy II. třídy ochrany a tyto nejcennějších zemědělské půdy se dostávají s předloženým řešením do kontaktu.

M.1.1. Vyhodnocení podle zákona o ochraně ZPF

§ 5 odst. 1 zákona 334/1991 Sb., zákona o ochraně zemědělského půdního fondu stanovuje pro zajištění ochrany zemědělského půdního fondu při pořizování územně plánovací dokumentace postupem podle stavebního zákona podmínky, kterými jsou povinni se řídit pořizovatelé a

projektanti. Jedná se o zásady ochrany ZPF dle § 4 zákona o ochraně ZPF a dále jde o podmínku splnit povinnost navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.

§ 4 zákona o ochraně ZPF klade v odstavci 1 na záměry v území požadavky podle písm. a) – h):

> *a) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,*
>
> *b) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,*
>
> *c) upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,*
>
> *d) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,*
>
> *e) určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,*
>
> *f) upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,*
>
> *g) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a*
>
> *h) co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrační, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.*

Zohlednění zásad ochrany zpf uvedených v § 4 odst. 1 je popsané níže, přičemž zohlednění zásad uvedených pod písmeny a), e), f), g), h) je vypořádáno souhrnně a je to sděleno níže v navazujícím textu. Zohlednění zásad ochrany, které jsou uvedené v zákoně pod písmeny b), c), d) jsou vypsané jednotlivě pro každou hodnocenou plochu níže v textu pod vyhodnocením 6 odstavce.

Ad § 4 odstavec 1

Zohlednění zásad ochrany zem. půdního fondu dle § 4 odst. 1 zákona uvedených pod písmenem a), e), f), g), h).

Pro všechny vymezené zastavitelné plochy, které představují přepokládaný zábor zpf lze v souladu se zásadou uvedenou pod písmenem **a)** uvést: Vymezené plochy a koridory územního plánu jsou dle zprávy o uplatňování územního plánu již využité a vymezené zastavitelné plochy jsou jen reflexí změn, které v období od nabytí účinnosti územního plánu došlo. Více viz kapitola odůvodnění změny územního plánu, kapitola K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.

Zásady uvedené pod písmeny **b), c), d)** jsou zdůvodněny u jednotlivých ploch níže.

Zásada pod písmenem **e)** Dotčené zemědělské půdy určené k nezemědělskému využití představují předpokládaný zábor zemědělské půdy a jsou vyhodnoceny. Tyto plochy jsou vymezeny v rozsahu, který odpovídá významu obce a jejímu dosavadnímu rozvoji, jak bylo doloženo jinde v odůvodnění, zejména v kapitole K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH. Konkrétní řešení odnětí zemědělských půd pro výstavbu v plochách je úkonem v navazujících povolovacích řízeních. Převážná část nově vymezených zastavitelných ploch je určena pro bydlení, kde střední hodnota zastavění pozemků nepřekračuje 50 %.

Pro všechny vymezené zastavitelné plochy, které představují přepokládaný zábor zpf lze v souladu se zásadou zákona uvedenou pod písmenem **f**) uvést: Podmínky prostorového uspořádání území stanovené zejména u rodinných domů a rekreačních objektů, které lze v území umísťovat umožňuje podrobnosti územního plánu stanovit maximální podlažnost nebo výškovou hladinu, případně plošné omezení zastavitelnosti vztahující se na daný stavební pozemek. Územní plán regulaci částečně využívá, s ohledem na charakter venkovského území, v plochách bydlení individuálního (BI) a v plochách smíšených obytných venkovských (SV) je přípustná výstavba dvoupodlažních domů (domů se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím). Stanovení minimální podlažnosti v územním plánu ani jeho změnou není zavedeno. V územním plánu je zároveň pro zastavitelné plochy zaveden „index zeleně“ – minimální podíl zeleně v procentech, který zajišťuje minimální podíl volných nezastavěných částí pozemků.

Pro všechny vymezené zastavitelné plochy, které představují přepokládaný zábor zpf lze v souladu se zásadou zákona uvedenou pod písmenem **g)** uvést: Územní plán vymezuje zastavitelné plochy pro stavby a trvalé vynětí ze zpf, takže nelze tuto zásadu v podmínkách změny územního plánu zohlednit.

Pro vymezené zastavitelné plochy, které představují přepokládaný zábor zpf a jsou určené pro bydlení (BI, BV, SV) anebo rekreaci (plochy RI) lze v souladu se zásadou zákona uvedenou pod písmenem **h)** uvést: Územní plán, resp. změna územního plánu vymezuje v těchto plochách podmínku prostorového uspořádání ploch, takže pro cca 50 % těchto zastavitelných ploch platí, že je nelze zastavět a budou využívané především jako soukromé zahrady, ve kterých lze očekávat dobré podmínky pro zachování jakosti zemědělských půd, zejména jejích filtrační, akumulační a retenční, pufrační, transformační a asanační, funkce, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

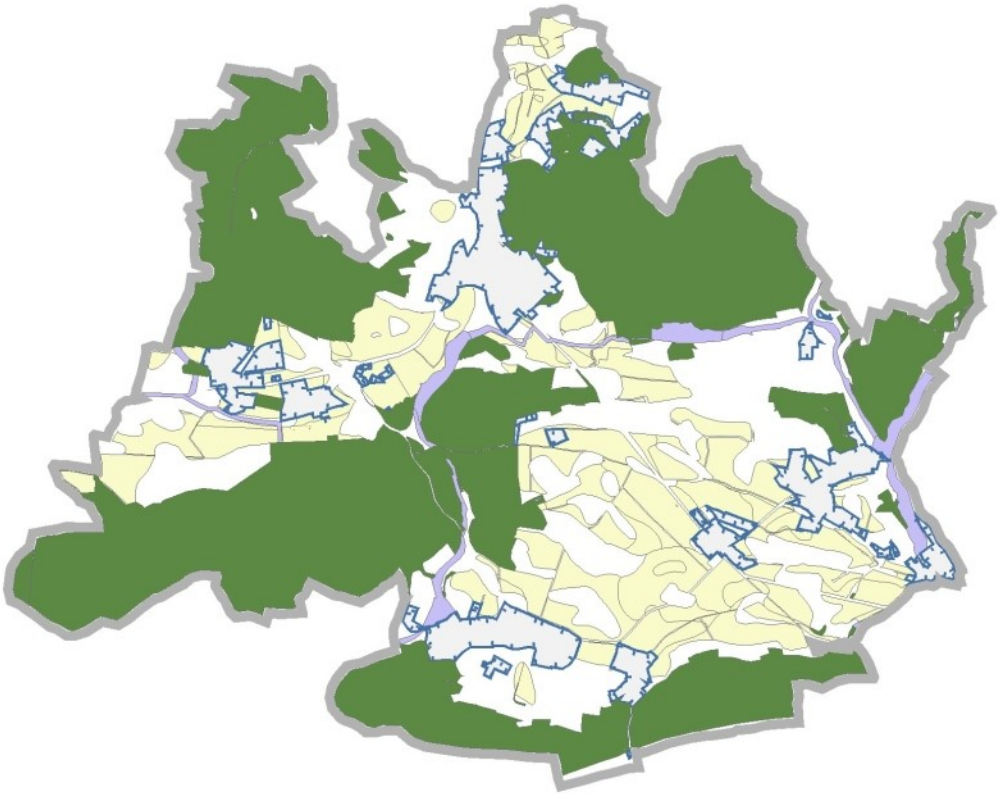
Ad § 4 odstavce 2 – 6, obecně

Zohlednění zásady ochrany zpf uvedené v § 4 odst. 2 zákona (nezbytnost určení zemědělských ploch k jinému než zemědělskému účelu lze pro předložené řešení obecně komentovat tak, že vymezené zastavitelné plochy představují dílčí záměry zpravidla pro bydlení a umožňují tak stavební rozvoj obce, který je jedním z hlavních cílů základní koncepce rozvoje obce. Vymezené zastavitelné plochy tak vyjadřují přirozenou reflexi poptávky po bydlení v území, které je součástí rozvojové oblasti v zázemí hlavního města. Zdůvodnění potřeby ploch pro bydlení a ostatních ploch, viz odůvodnění jednotlivých ploch v kapitole odůvodnění, kapitola I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.

Zastavitelné plochy pro bydlení a rekreaci jsou vymezovány v zastavěném území nebo s bezprostřední vazbou na zastavěné území sídla. Pokud se jedná o nové plochy výroby nebo plochy technické infrastruktury jsou umísťované s ohledem na potenciální střety s pobytovými hodnotami v sídle mimo zastavěné území.

(Zvláštní případ představuje např. situace plochy na Raňkově, kde vymezená zastavitelná plocha představuje nutnou úpravu stanoveného využití v územním plánu v místě, kde byl již dříve povolen stavební záměr podle podmínek původního územního plánu, který byl před vlastní realizací stavby nahrazen územním plánem, ve kterém tyto zastavitelné plochy byly vypuštěny a již nefigurovaly.)

Zásada ochrany půdního fondu dle § 4 odstavce 3 zákona stanovuje pro ochranu nejcennějších zem. půd I. a II. třídy ochrany podmínku, kdy odejmutí těchto půd pro jiný než zemědělský účel lze pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje veřejný zájem ochrany zemědělských půd. Aplikaci této zásady je nutné vztáhnout na celou řadu případů v řešeném území dle této změny územního plánu. Celkový předpokládaný zábor nově vymezenými zastavitelnými plochami v těchto nejcennějších zemědělských půdách představuje plochu 3,36 ha, což je většina z celkového předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu. Při bližším ohledáni situace lze konstatovat, že nejcennější zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany představují převládající kategorii půd ve vazbě na zastavěné území sídel, takže „přirozený“ urbanistický rozvoj území v podstatě znemožňují.



Obrázek 11, nejcennější zemědělské půdy vs. plochy lesa + zastavěné území + ÚSES

Tyto nejcennější zemědělské půdy (anebo lesní pozemky) obklopují všechna přítomná sídla v řešeném území (viz schéma výše nebo výkres předpokládaných záborů půdního fondu), tedy lze konstatovat skutečnost, že v řešeném území se v podstatě nenachází „volný“ prostor pro vymezení přirozeného rozvoje stávajících sídel, aniž by nebyly porušeny jiné urbanistické zásady, (např. zásada nevymezovat nové separované zastavitelné enklávy v krajině, nebo zástavbu

umisťovat mimo dosah veřejné infrastruktury). S ohledem na to, lze snad deklarovat jako převažující veřejný zájem a umožnit a zachovat možnost postupného přirozeného rozvoje jednotlivých sídel a předřadit tento princip, který je společný zájmům ochrany zemědělských půd a zároveň urbanisticky akceptovatelný, před jednostranným pohledem, který brání využití hodnotných půd II. třídy ochrany a který by v důsledku mohl vést k vymezování nekoncepčního rozvoje mimo sídla, případně stagnaci rozvoje obce[6]. V obou případech by se jednalo o nežádoucí scénář rozvoje obce. Odtud je tedy odvozen veřejný zájem výrazně převažující veřejný zájem ochrany zemědělských půd. Obecný argument a odůvodnění návrhu vymezení zastavitelných ploch změny územního plánu, které jsou v konfliktu se zásadou ochrany zemědělských půd uvedenou v odstavci 1 pod písmenem c) lze spatřovat s pomocí ustanovení § 4 odstavec 3 zákona, na základě výše uvedeného v tom, že: Nelze apriori, jednostranně nadřazovat zájem ochrany zemědělských půd nad právo přirozeně rozvíjet obec. Konkrétní případy střetů jsou podrobněji popsané a odůvodněny u jednotlivých ploch.

Vyšší podíl zemědělských půd zařazených do I. a II. třídy ochrany v řešeném území lze v číslech vyjádřit na podkladě následujících hodnot. Budeme-li pro každou třídu ochrany uvažovat stejný podíl území, jednalo by se o pětinu pro každou třídu, tedy 40 % pro obě třídy, nicméně v případě Řehenic data hovoří o podílu 46,5 % pro obě třídy nejcennějších zemědělských půd.

- V řešeném území je 512,94 ha zemědělských půd dle pozemků KN (orná půda, ttp, ovocný sad, zahrada), které dohromady představují 46,44 % území.
- Z těchto zemědělských pozemků je 238,55 ha půd součástí I. a II. tříd ochrany zpf dle BPEJ (tj. 46,51 % zemědělských půd).

Pro vymezené zastavitelné plochy změny územního plánu lze vzhledem k požadavkům, které kladou zásady ochrany ZPF dle zákona uvést následující obecné odůvodnění:

Ve vztahu k zásadě uvedené v § 4 odst. 4 zákona lze konstatovat, že územní plán a jeho předložené změny nevymezují plochy obchodu nebo skladování s plochou větší než 1 ha ani záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu na plochách nejcennějších zemědělských půd.

S ohledem na ustanovení § 4 odst. 5 zákona lze uvést, že územní plán, respektive jeho předkládaná změna neobsahuje plochy, které jsou určené pro umístění strategické investiční výstavby nebo pro záměry, který by sloužily uživatelům veřejné dopravní infrastruktury.

Ustanovení § 4 odst. 6 zákona bude aplikováno v navazujících stavebních a povolovacích řízeních, přičemž územní plán pro tento postup po změně nově stanovuje upravené podmínky využití území v textové části územního plánu v kapitole 1.d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.

Doplnění jednotlivostí:

Zemědělské půdy s I. třídou ochrany se v území vyskytují pouze v pruhu území poblíž toku Sázavy a nejsou změnou územního plánu dotčeny.

Odůvodnění postupu vymezení zastavitelných ploch určených k jinému než zemědělskému účelu, které představují potenciální zábor ZPF a vyhodnocení souladu vymezení se zásadami

[6] Rizika stagnace a potřeba rozvoje obce a zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch v obci je uvedena v příslušné kapitole odůvodnění změny územního plánu, v kapitole K.2 VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTVITELNÝCH PLOCH.

ochrany zpf podle odstavce 1 písmene b), c), d), dále podle zásady odstavce 2 včetně odůvodnění příslušných potenciálních záborů podle § 4 odstavce 3 zákona, v případě, že jsou vymezeny na zemědělských půdách se stanovenou II. třídou ochrany. Toto odůvodnění je uvedeno podrobněji jednotlivě podle vymezených zastavitelných ploch následovně:

Z.4, bydlení individuální (BI)

Ad § 4 odst. 1) zastavitelná plocha je v souladu se zásadou pod písmenem b) zákona vymezená v bezprostřední vazbě na zastavěné území. S ohledem na zásadu u písmene c) zákona se uvádí, že plocha je vymezena na plochách II. třídy ochrany zemědělských půd. S ohledem na písmeno d) zákona se uvádí, že plocha nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací ani neztěžuje obhospodařování zemědělského půdního fondu. (Ostatní zásady dle písmene a), e), f), g), h) jsou vyhodnoceny souhrnně výše).

Ad § 4 odst. 2) nezbytnost určení zemědělských půd pro zastavitelnou plochu pro bydlení se opírá o základní koncepci rozvoje území obce dle územního plánu podepřené zájmem vlastníka o využití plochy pro stanovený účel. Vymezení plochy je v logické pozici, která je v územním plánu dlouhodobě vyhrazená výhledově pro bydlení vymezením plochy územní rezervy.

Ad § 4 odst. 3) výrazný veřejný zájem převažující nad veřejným zájem ochrany zemědělských půd v této lokalitě spočívá zejména v naplňování základního cíle rozvoje obce podepřeného rozhodnutím zastupitelstva obce, rozvoj území pro bydlení. Dále se jedná o plochu, která je v územním plánu ve výhledu dlouhodobě uvažovaná pro bydlení (dosud zde byla vymezena plocha územní rezervy pro bydlení) a jedná se o plochu, která splňuje obvyklá urbanistická kritéria pro zastavění (vazba na zastavěné území a dostupnost veřejné infrastruktury, vyplnění stavební proluky v zastavěném území obce). Současně snad lze vnímat jako problematické odůvodnění významu veřejného zájmu ochrany zpf, zákonných zájmů ochrany zemědělské půdy v lokalitě, která je však pro zemědělské účely obtížně využitelná, zejména ne pro intenzivní zemědělskou činnost, a to s ohledem na velikost a pozici plochy. Plocha je vzhledem k zastavěnému území vykazuje znaky proluky v zastavěném území, které je nadto odděleno od volné zemědělské krajiny přirozenými přírodními bariérami a cestou.

Ad § 4 odst. 4, 5, 6) je uvedeno souhrnně výše.

Z.16a, bydlení individuální (BI)

Ad § 4 odst. 1) zastavitelná plocha je vymezená ve vazbě na zastavěné území, nově vymezený, přidaný úsek plochy představuje rozšíření (prodloužení) již dříve vymezených a projednaných pozemků původní zastavitelné plochy územního plánu. Lze tak dokládat soulad s písmenem b) zákona a celkové vymezení jedné plochy ve vazbě na zastavěné území. Vzhledem k zásadě dle písmene c) zákona lze uvést, že menší část plochy je evidovaná jako II. třída ochrany zem. půdního fondu a rozhodující část plochy je vymezená nad zem. půdami III. třídy ochrany. S ohledem na písmeno d) zákona se uvádí, že plocha nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací ani neztěžuje obhospodařování zemědělského půdního fondu, když připouští prostupnost území po západní hraně a navazuje na stávající zastavitelné plochy.

Ad § 4 odst. 2) nezbytnost určení zem. půd zastavitelné plochy pro bydlení lze vnímat jako logické rozšíření původní plochy na celé pozemky dle KN, přičemž využití těchto částí stavebních pozemků bude pro zahrady rodinných domů, které budou situovány v jižní části plochy.

Ad § 4 odst. 3) veřejný zájem výrazně převažující nad zájem ochrany zemědělské půdy na vymezení zastavitelné plochy spočívá obecně ve veřejném zájmu zajištění vhodně disponovaných ploch pro bydlení v obci. Hodnocená část je část plochy Z.16a, která sama coby věcnou změnu využití představuje nárůst původní plochy Z9-BI-ba o pruh území pro zahrady. Tato hodnocená část plochy Z.16a představuje potenciální zábor nejcennějších zemědělských půd, a to v cípu území s relativně malou plochou o rozsahu 402 m^2 převážně na pozemku, který už je dle podmínek územního plánu zastavěn, tudíž, dotčená sledovaná část pozemku bude využívána jako zahrada a podmínky ochrany zpf budou zachovány.

Ad § 4 odst. 4, 5, 6) je uvedeno souhrnně výše.

Z.22, bydlení individuální (BI)

Ad § 4 odst. 1) zastavitelná plocha je v souladu s písmenem b) odstavce vymezená v bezprostřední vazbě na zastavěné území. S ohledem na písmeno c) zákona lze uvést, že plocha je vymezena na méně kvalitních zemědělských půdách IV. třídy ochrany. S ohledem na vymezení plochy v drobné enklávě ohraničené komunikacemi lze zároveň konstatovat soulad se zásadou pod písmenem d) zákona, kde se požaduje, aby plocha nenarušovala organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací ani neztěžovala obhospodařování zemědělského půdního fondu.

Ad § 4 odst. 2) nezbytnost určení zem. půd pro jiné využití než zemědělské lze odůvodnit potřebou zastavitelných ploch pro bydlení v obci, které je v této konkrétní ploše podepřené akceptovanou žádostí vlastníka, který chce stavět. Řešená plocha zároveň s ohledem na svoji pozici, rozsah nebo kvality nepředstavuje významný potenciál pro zemědělské využití žádostí je uvedeno souhrnně výše.

Ad § 4 odst. 3) nejedná se o nejcennější zem. půdy I. nebo II. třídy ochrany.

Ad § 4 odst. 4, 5, 6) je uvedeno souhrnně výše.

Z.31, bydlení individuální (BI)

Ad § 4 odst. 1) plocha je v souladu s písmenem b) zákona vymezená v bezprostřední vazbě na zastavěné území. S ohledem na písmeno c) zákona lze uvést, že plocha je sice vymezena na kvalitních zemědělských půdách II. třídy ochrany nicméně vzhledem k její pozici mezi krajskou komunikací a zastavitelnou plochou a také s ohledem na velikost plochy (261 m^2) je zřejmé, že se jedná o plochu, kterou nelze samostatně využít, pouze jako součást navazujících ploch. Zároveň s ohledem na tyto skutečnosti lze konstatovat soulad se zásadou pod písmenem d) zákona, kde se požaduje, aby plocha nenarušovala organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací ani neztěžovala obhospodařování zemědělského půdního fondu.

Ad § 4 odst. 2) Nezbytnost určení zem. půd k vymezení se opírá o potřeby bezprostředně navazujícího území, kde zastavitelná plocha představuje úpravu hranice mezi veřejným prostranstvím a dříve vymezenou zastavitelnou plochou pro bydlení.

Ad § 4 odst. 3) Veřejný zájem výrazně převažující zájem ochrany zemědělských půd v případě plochy Z.31 lze obhájit tím, že zastavitelná plocha představuje část území, které již bylo původně určenou pro veřejné prostranství, pro zastavitelnou plochu Z.41-ba. Jedná se o plochu, relativně malý pruh území při komunikaci, kterým se rozšiřuje původní plocha pro bydlení, plocha Z.12-ba. Jedná se tedy o území, které nelze využít pro zemědělství, které je ve vlastním těžišti obce Dařbož. Úprava využití pro bydlení v dané ploše pak znamená využití pozemku pro zahradu, tedy charakter využití, který lze vnímat jako vhodnější pro ochranu zpf oproti původní ploše veřejného prostranství.

Ad § 4 odst. 4, 5, 6) je uvedeno souhrnně výše.

Z.32a, bydlení individuální (BI)

Ad § 4 odst. 1) plocha je vymezená s vazbou na zastavěné území obce a lze tak konstatovat soulad s písmenem b) zákona. S ohledem na písmeno c) zákona je třeba uvést, že plocha je vymezena na kvalitních zemědělských půdách II. třídy ochrany. S ohledem na písmeno d) zákona se uvádí, že plocha zásadně nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu ani síť zemědělských účelových komunikací ani neztěžuje, byť vymezení plochy zmenšuje zemědělský blok jižně mezi obcí a potokem. Podmínkou využití plochy bude zajistit prostupnost území i pro zemědělskou techniku v ploše Z.32b anebo prostupem mezi místní silnicí III. tříd a vlastní plochou Z.32a.

Ad § 4 odst. 2) nezbytnost určení zem. půd k vymezení zastavitelné plochy vyplývá z potřeby bydlení v obci, coby součástí základní koncepce rozvoje obce. Konkrétní zájem o využití plochy pro bydlení v této ploše je podložen zájmem vlastníků a podanou žádostí kterou schválilo zastupitelstvo obce.

Ad § 4 odst. 3) Veřejný zájem výrazně převažující zájem ochrany zemědělských půd v případě plochy Z.32a lze sledovat obecně ve veřejném zájmu obce na rozvoj bydlení, jak je dokladován výše před odůvodněním jednotlivých ploch. S ohledem na nízkou míru zastavitelnosti plochy (změna připouští pouze 2, maximálně 3 RD) lze předpokládat menší podíl ploch trvalého odnětí zemědělské půdy, přičemž významná část území bude využita jako zahrady.

Ad § 4 odst. 4, 5, 6) je uvedeno souhrnně výše.

Z.15, bydlení venkovské (BV)

Ad § 4 odst. 1) zastavitelná plocha je vymezená s vazbou na zastavěné území obce a lze tak konstatovat soulad se zásadou dle písmenem b) zákona. S ohledem na písmeno c) zákona je třeba uvést, že celá plocha je vymezena na kvalitních zemědělských půdách II. třídy ochrany, ale nepředstavuje významný zábor. S ohledem na písmeno d) zákona se uvádí, že plocha zásadně nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu ani síť zemědělských účelových komunikací ani neztěžuje obhospodařování zemědělského půdního fondu, s ohledem na to, že je vymezena bezprostředně kolem místní komunikace a navazující louky travní porosty polnosti jsou obhospodařovatelné i dostupné pro zemědělskou techniku.

Ad § 4 odst. 2) nezbytnost určení zem. půd k jinému využití pro bydlení se opírá o zásadu základní koncepce rozvoje území obce vzhledem k rozvoji bydlení, které je v této konkrétní pozici podepřeno zájmem vlastníka stavět.

Ad § 4 odst. 3) veřejný zájem výrazně převažující zájem ochrany zemědělských půd v případě plochy Z.15 lze sledovat v tom, že plocha pro bydlení zde naplňuje obecné cíle rozvoje obce, mezi něž patří zejména rozvoj bydlení v pozicích s dostupnou infrastrukturou. Stávající charakter využití pozemku odpovídá zahradě, takže převážná část pozemku, která zůstane nezastavěná bude i nadále zachovaná jako zemědělský půdní fond. Využití zemědělských půd zde pro intenzivní zemědělství s ohledem na charakter území nelze předpokládat.

Ad § 4 odst. 4, 5, 6) je uvedeno souhrnně výše.

Z.23, bydlení venkovské (BV)

Ad § 4 odst. 1) Zastavitelná plocha je vymezená uvnitř zastavěného území a je tedy v souladu se zásadou zákona uvedenou pod písmenem b). S ohledem na znění zásady u písmene c) zákona lze uvést, že plocha je vymezena na méně kvalitních zemědělských půdách IV. třídy ochrany. S ohledem na pozici vymezené zastavitelné plochy lze vyloučit konflikt se zásadou zákona pod písmenem d), ve které se požaduje, aby plocha nenarušovala organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací ani neztěžovala obhospodařování zemědělského půdního fondu.

Ad § 4 odst. 2) nezbytnost určení zemědělských ploch pro bydlení lze odůvodnit odkazem na základní koncepci rozvoje území obce, ve kterém se bydlení ustanovuje jako jeden z hlavních pilířů rozvoje v obce. Zájem o využití plochy je podepřen vůlí vlastníka i zastupitelstva obce.

Ad § 4 odst. 3) Veřejný zájem převažující nad veřejným zájem ochrany zemědělských půd v případě této plochy lze sledovat v tom, že plocha je vhodně situovaná v zastavěném území Řehenic a její využití je určeno pro bydlení, které je jedním z pilířů základní koncepce rozvoje obce, jak bylo dokladováno v obecné rovině výše. Zároveň, potenciální zábor zemědělských půd nejvyšší ochrany pravděpodobně nenastane, protože plochy půd nejvyšší ochrany jsou dotčeny v rozsahu 105 m^2 a jedná se o severozápadní cíp plochy zcela na okraji.

Ad § 4 odst. 4, 5, 6) je uvedeno souhrnně výše.

Z.6-7, bydlení venkovské (BV)

Ad § 4 odst. 1) zastavitelná plocha je vymezená uvnitř zastavěného území a je tedy řešena v souladu se zásadou uvedenou pod písmenem b). S ohledem na písmeno c) zákona lze uvést, že plocha je vymezena na méně kvalitních zemědělských půdách V. třídy ochrany. S ohledem na pozici vymezené zastavitelné plochy lze vyloučit konflikt se zásadou zákona pod písmenem d) ve které se požaduje, aby plocha nenarušovala organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací ani neztěžovala obhospodařování zemědělského půdního fondu.

Ad § 4 odst. 2) nezbytnost určení zem. půd k vymezení plochy vyplývá z vymezení zastavitelné plochy pro bydlení splňuje urbanistická a jiná kritéria na využití daného území a zároveň jede o

záměr v souladu se základní koncepcí rozvoje obce územního plánu a rozvoj bydlení, které je podepřené konkrétní žádostí individuálního vlastníka.

Ad § 4 odst. 3) vymezená plocha nezasahuje do ploch s nejcennějšími zemědělskými půdami.

Z.8, bydlení venkovské (BV)

Zastavitelná plocha Z.8 představuje úpravu části dříve vymezené zastavitelné plochy územního plánu. Původně vymezená zastavitelná plocha občanské vybavenosti (Z50-OV-ma) je změnou vypuštěna, přičemž právě část původního vymezení představuje plocha Z.8, která je vymezená pro bydlení venkovské (BV). Tato plocha je součástí hodnocení důsledků změny zejména na podkladě změny funkčního využití s ohledem na druhou větu § 4 odstavce 3 zákona. Úpravou vymezení se redukuje zábor původní plochy občanské vybavenosti 2,0624 ha zemědělských půd na hodnotu dle velikost zastavitelné plochy 0,2086 ha.

Ad § 4 odst. 1) zastavitelná plocha v Malešíně je vymezena s vazbou na zastavěné území, takže dle zásady písmene b), s ohledem na ustanovení zásady pod písmenem c) je nutné konstatovat, že celá plocha je vymezena na zem. půdách II. třídy ochrany a je níže odůvodněna. Dle písmene d) vymezením plochy nedochází k narušení organizace zem. půdního fondu a sítě zem. účelových komunikací.

Ad § 4 odst. 2) nezbytnost určení zem. půd pro vymezení plochy je odůvodněna potřebou rozvoje bydlení v obci, v souladu s cíli základní koncepce rozvoje území obce, které je zde konkrétně vyjádřeno akceptovanou žádostí individuálních vlastníků o stavbu.

Ad § 4 odst. 3) Lze konstatovat, že veřejný zájem ochrany zemědělských půd zde převážil, když se změnou územního plánu v této lokalitě uvolnilo 1,86 ha zemědělských půd a z toho 0,7621 ha zemědělských půd II. třídy ochrany, které se tak navrací zpět do zemědělského půdního fondu.

Ad § 4 odst. 4, 5, 6) je uvedeno souhrnně výše.

Z.35, bydlení venkovské (BV)

Ad § 4 odst. 1) posuzovaná část zastavitelné plochy je vymezená jako rozšíření dříve vymezené zastavitelné plochy (plocha Z9-BV-ma) tudíž jí lze vnímat jako změnu, která je v bezprostřední vazbě na zastavěné území a je tak v souladu se zásadou ochrany uvedenou pod písmenem b) zákona. Posuzovaná hodnocená část plochy se kryje s nejcennějšími zemědělskými půdami, které zde představují zem. půdy II. třídy ochrany, tolik k zásadě ochrany zpf uvedené v odstavci pod písmenem c). S ohledem na pozici nové části vymezené zastavitelné plochy lze vyloučit konflikt se zásadou zákona uvedenou pod písmenem d), ve které se požaduje, aby plocha nenarušovala organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací ani neztěžovala obhospodařování zemědělského půdního fondu.

Ad § 4 odst. 2) nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému účelu se opírá o potřebu vhodně doplnit zbývající část pozemku a vymezit zastavitelnou plochu jako souvislou část území identickou s příslušným pozemkem dle kn, dojde tím ke zlepšení podmínek využití území pro bydlení.

Ad § 4 odst. 3) veřejný zájem výrazně převažující zájem ochrany zemědělských půd dle § 4 odst. 3 lze sledovat v tom, že změna územního plánu zlepšuje podmínky využití dříve vymezené zastavitelné plochy určené pro bydlení venkovské (plocha Z9-BV-ma), takže zajišťuje lepší podmínky pro bydlení v obci, přičemž rozvoj bydlení je veřejně prospěšným zájmem a jedním z pilířů základní koncepce rozvoje území obce. Změna územního plánu zachovává limit maximálního počtu RD v ploše, tím je zajištěno, že v ploše bude výrazný podíl území využit pro soukromé zahrady, které lze kultivovat a využívat jako zemědělskou půdu.

Ad § 4 odst. 4, 5, 6) je uvedeno souhrnně výše.

Z.24, plocha občanské vybavenosti veřejné (OV)

Ad § 4 odst. 1) plocha je vymezená v bezprostřední vazbě na zastavěné území obce a lze tak konstatovat soulad s písmenem b) zákona. S ohledem na písmeno c) zákona je třeba uvést, že celá plocha je vymezena na kvalitních zemědělských půdách II. třídy ochrany, ale nepředstavuje plošně významný zábor. S ohledem na písmeno d) zákona platí, že plocha zásadně nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu ani síť zemědělských účelových komunikací ani neztěžuje obhospodařování zemědělského půdního fondu, s ohledem na to, že je vymezena v bezprostřední vazbě na stávající hospodářské objekty jako jejich přirozené rozšíření pro sportovní využití v souladu s charakterem území.

Ad § 4 odst. 2) nezbytnost určení zemědělské půdy pro nové využití dokládá skutečnost, že zamýšlený záměr – sportoviště je vázáno na stávající hospodářské zázemí v navazujících plochách využití, a tudíž se jedná o nepřemístitelný záměr vázaný na konkrétní místo v obci.

Ad § 4 odst. 3) odůvodnění výrazně převažujícího veřejného zájmu na vymezení plochy veřejné vybavenosti nad zájmem ochrany zemědělských půd lze spatřovat v kumulaci faktorů, kterými jsou způsob navrhovaného využití plochy pro občanskou vybavenost tedy využití, které lze považovat za veřejně prospěšné s ohledem na určení občanské vybavenosti. Současně s tím bude navýšeno relativně nízké zastoupení ploch občanské vybavenosti, takže plocha představuje žádoucí posílení zastoupení veřejné vybavenosti v území.

Ad § 4 odst. 4, 5, 6) je uvedeno souhrnně výše.

Z.16b, veřejné prostranství (PU)

Ad § 4 odst. 3) zastavitelná plocha Z.16b je vymezená v bezprostřední vazbě na stávající zástavbu, tedy v souladu se zásadou ochrany půd dle zákona a písmene b). S ohledem na písmeno c) zákona lze uvést, že celá plocha je vymezena na méně kvalitních zemědělských půdách III. třídy ochrany. S ohledem na písmeno d) zákona platí, že plocha zásadně nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu ani síť zemědělských účelových komunikací, protože síť účelových komunikací připouští, resp. potenciálně rozšiřuje a zároveň tato plocha ani neztěžuje obhospodařování zemědělského půdního fondu, protože je vedena po okraji dnešních souvislých hospodářských celků.

Ad § 4 odst. 2) nezbytnost určení zem. půd pro vymezení plochy je odvislé od rozšíření plochy Z.16a a jejím smyslem je zajistit dopravní prostupnost územím, které lze využít i pro zem. techniku zajištující hospodaření v navazujících půdních blocích.

Ad § 4 odst. 3) Plocha nezasahuje do nejcennějších zemědělských půd.

Ad § 4 odst. 4, 5, 6) je uvedeno souhrnně výše.

Z.32b, veřejné prostranství (PU)

Plocha je pouze částečně vymezená na zemědělských půdách, větší část plochy je vymezená nad pozemkem parc. č. 1188, který je v kn evidován jako ostatní plocha. Pouze pro malou část plochy pak platí následující vyhodnocení:

Ad § 4 odst. 1) plocha je vymezená dle zásady uvedené pod písmenem b) když bezprostředně navazuje na zastavěné území obce. V souladu s písmenem c) lze uvést, že plocha je částečně vymezená na plochách zemědělských půd s II. třídou ochrany. Plocha sama o sobě nepředstavuje bariéru nenarušuje organizaci zem. půdního fondu ani síť zemědělských účelových komunikací dle písmene d).

Ad § 4 odst. 2) nezbytnost určení zem. půd k vymezení plochy prostranství se váže na sousední navazující zastavitelnou plochu bydlení Z.32a, pro kterou zajišťuje plocha prostranství dopravní napojení na veřejnou infrastrukturu obce a zároveň umožňuje zachovat prostupnost územím mezi obcí a volnou krajinou na západě sídla. Sama o sobě, bez vymezení plochy Z.32a, tato plocha nemá opodstatnění pro vymezení.

Ad § 4 odst. 3) plocha malou částí (182 m^2) zasahuje do nejcennějších zemědělských půd II. třídy ochrany. Zdůvodnění výrazně převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany zemědělských půd představuje zajištění přístupnosti pozemků v navazující zastavitelné ploše Z.32a určené pro bydlení.

Ad § 4 odst. 4, 5, 6) je uvedeno souhrnně výše.

Z.17, rekreace individuální (RI)

Ad § 4 odst. 1) zásady uvedené v odstavci pod písmenem b) jsou u zastavitelné plochy určené pro rekreaci akceptovány, neboť plocha je vymezená uvnitř zastavěného území. Plocha je vymezená na méně kvalitních zemědělských půdách IV. třídy ochrany, které jsou v místech kde je prakticky nelze hospodářsky využít, tolik k zásadě ochrany pod písmenem c). A opět vzhledem k pozici plochy v zastavěném území lze vyloučit konflikt se zásadou ochrany dle zákona, jak je uvedená pod písmenem d).

Ad § 4 odst. 2) nezbytnost určení zem. půd pro rekreační využití plochy vyplývá z požadavku vlastníka a charakteru území, ve kterém úpravě využití pro rekreaci zásadně nebrání jiné objektivní důvody vzhledem k přítomným limitům území (výjimkou je pásmo 30 m kolem lesa), ani urbanistická kritéria. Naopak, požadavek představuje vhodné doplnění struktury území o nové plochy rekreace v souladu se základní koncepcí rozvoje území obce a lze ji vnímat i jako náhradu již absorbované původní plochy (Z22-RI-ma) rekreace v Řehenicích. Plocha se nachází v zastavěném území ve vazbě na stávající lokalitu individuální rekreace.

Ad § 4 odst. 3) Plocha není vymezená na nejcennějších zemědělských půdách.

Ad § 4 odst. 4, 5, 6) je uvedeno souhrnně výše.

Z.2, smíšené obytné venkovské (SV)

Jedná se o plochu, která již byla dříve vyhodnocena prapůvodním územním plánem, podle kterého byl vydaný stavebním úřadem Velké Popovice dne 2. 3. 2018 pod číslem jednací 00922/18/SU platný společný souhlas, územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, kterým byly povoleny dnes rozestavěné stavby. V platném územním plánu plocha zřejmě spíše omylem nefiguruje a lze tak považovat „nové“ vymezení zastavitelné plochy za nápravu stavu územního plánu.

Navzdory tomu lze předložit následující hodnocení souladu se zásadami ochrany zpf.:

Ad § 4 odst. 1) plocha je vymezená ve vazbě na zastavěné území, byť v lokalitě, která je odtržená od hlavních sídelních útvarů v řešeném území. Vzhledem k zásadě ochrany půd dle písmene c) je nutné uvést, že vymezená plocha svou rozhodnou částí zasahuje do nejcennějších zemědělských půd II. třídy ochrany. S ohledem na zásadu ochrany zákona uvedenou pod písmenem d) platí, že plocha zásadně nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu ani síť zemědělských účelových komunikací, protože představuje spolu s navazující plochou zahrad ucelený blok v území obklopený obslužnou komunikací a zastavěným území přilehlých stavebních pozemků, tudíž vymezení této plochy ani neztěžuje obhospodařování zemědělského půdního fondu.

Ad § 4 odst. 2) nezbytnost určení zem. půd pro zastavitelné plochy zde vyplývá z právního stavu území, které je v souladu s vydanými rozhodnutími stavebního úřadu zastavitelné.

Ad § 4 odst. 3) odůvodnění výrazně převažujícího veřejného zájmu na vymezení plochy nad zájmy ochrany zemědělského půdního fondu je zpětně bezpředmětné, protože o povaze využití území již bylo rozhodnuto v dřívější územně plánovací dokumentaci, podle které byla vydaná platná rozhodnutí. Podmínkou pak zřejmě je, aby stanovené funkční využití území odpovídalo onomu prapůvodnímu vymezení (jednalo se o smíšené obytné území), podle kterého úřad vydal své rozhodnutí.



Obrázek 12, plochy pod Raňkovem v prapůvodním územním plánu

Ad § 4 odst. 4, 5, 6) je uvedeno souhrnně výše.

Z.43, technická infrastruktura, všeobecná (TU)

Ad § 4 odst. 1) Zastavitelná plocha **Z.43**: plocha je vymezené nezávisle na hranici zastavěného území tedy mimo zásadu zákonem uvedenou pod písmenem b) přičemž toto řešení reflektuje charakter využití plochy určené pro technickou infrastrukturu všeobecnou (TU) ve které hodlá obec zřídit sběrné místo odpadu. S ohledem na znění zásady ochrany zpf dle písmene c) lze zmínit, že se jedná o plochu, která je na hodnotných zemědělských půdách s vymezenou II. třídou ochrany. S ohledem na zásady ochrany zpf dle písmene d) pak lze uvést, že vymezení plochy je v zájmu rozvoje hospodářského využití nezastavěného území a nemělo by bránit propojení účelových cest ani obhospodařování území dle znění zásady uvedené v zákoně pod písmenem d).

Ad § 4 odst. 2) Nezbytnost určení zem. půdy pro jiný účel se opírá o potřebu obce zajistit plochu pro odpadové hospodářství, která bude dobře dopravně dostupná, bude se nacházet v těžišti řešeného území a bude připouštět provoz, který by v zastavěném území obce nebo v blízkosti zastavitelných ploch pro bydlení mohl znamenat rušivý vliv.

Ad § 4 odst. 3) výrazně převažující veřejný zájem převažující veřejný zájem ochrany zem. půd lze spatřovat v tom, že plocha je určená pro rozvoj potřebné technické infrastruktury, odpadového hospodářství obce. Plocha je zároveň umístěná při místní komunikaci a zároveň mimo zastavěného území, takže tak nedochází k narušení podmínek pohody bydlení jinde v obci.

Ad § 4 odst. 4, 5, 6) je uvedeno souhrnně výše.

Z.36, plochy výroby a skladování, výroba zemědělská a lesnická (VZ)

Ad § 4 odst. 1) zastavitelná plocha Z.36, plocha je vymezená bez vazby na zastavěné území volně v krajině, byť při komunikaci s ohledem na zásadu ochrany půd dle písmene b) však lze uvést, že se jedná o plochu určenou pro zemědělskou a lesnickou výrobu, tedy provozy, které by při vymezení ve vazbě na stávající zastavěné území obce nebo v něm byly pravděpodobně kolizní. S ohledem na znění zásady dle písmene c) lze zmínit, že se jedná o plochu, která je na nejcennějších zemědělských půdách s vymezenou II. třídou ochrany. S ohledem na zásady ochrany zpf dle písmene d) pak lze uvést, že vymezení plochy je v zájmu rozvoje hospodářského využití nezastavěného území a nebude bránit propojení účelových cest ani obhospodařování území dle znění zásady uvedené v zákoně pod písmenem d).

Ad § 4 odst. 2) Nezbytnost určení zem. půd pro plochy výroby zemědělské je s ohledem na zamýšlené využití s potenciálně rušivým provozem vhodně umístěna mimo zastavěné území obce a zároveň ve vazbě na stávající komunikaci a splňuje tak podmínky pro odpovědné umístění menšího areálu zemědělské prvovýroby.

Ad § 4 odst. 3) výrazně převažující veřejný zájem na vymezení plochy výroby nad veřejným zájmem ochrany půdního fondu zde spočívá v potřebě zajistit zázemí pro hospodářský chov a další hospodářské využití, které bezprostředně souvisí s potřebami řešeného území – přilehlých zemědělských ploch a zemědělských půd.

Ad § 4 odst. 4, 5, 6) je uvedeno souhrnně výše.

Z.42, plochy výroby a skladování, výroba zemědělská a lesnická (VZ)

Ad § 4 odst. 1) Zastavitelná plocha Z.42, plocha je vymezená bez přímé vazby na zastavěné území oproti požadavku zásady ochrany zem. půdního fondu s ohledem na to, že se jedná o plochu určenou pro zemědělskou výrobu a lesnictví v krajině, respektive v území, kde nebude zdrojem potenciálně ohrožující hygienické zátěže pro navazující okolí. Plocha je vymezena tak, že zasahuje částečně do nejcennějších zemědělských půd se stanovenou II. třídou ochrany a větší část plochy je vymezená na zemědělských půdách s nižší VI. třídou ochrany. Plocha je v souladu se zásadou ochrany dle písmene d) vymezená tak, že nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu ani síť zemědělských účelových komunikací a zároveň ani neztěžuje obhospodařování zemědělského půdního fondu.

Ad § 4 odst. 2) Nezbytnost určení zem. ploch pro plochy výroby spočívá v jejím vymezení za účelem obhospodařování přilehlých zemědělských pozemků a umožnění zajištění podmínek pro saturování zemědělské výroby v řešeném území.

Ad § 4 odst. 3) v tom, že plocha výroby je vhodně vymezená mimo zastavěné území obce, takže zde nedochází k potenciálnímu ohrožení pohody bydlení v obci. Plochy zemědělské výroby jsou v řešeném území nedostatečně zastoupené a s ohledem na to je ve veřejném zájmu jejich rozšiřování pro zajištění lepší správy a využití zemědělských pozemků. Plocha je určená jako zázemí zemědělské výroby a produkce pro bezprostředně navazující zemědělské plochy. Zároveň lze uvést, že předpokládaný zábor a změna využití území, která se týká nejcennějších zemědělských půd II. třídy ochrany se týká relativně malé části plochy (658 m^2) na jejím západním okraji, kde již dnes stojí stavba, objekt povolený zřejmě jako zemědělská stavba v krajině.

Ad § 4 odst. 4, 5, 6) je uvedeno souhrnně výše.

Specifika změny

Součástí řešení změny územního plánu jsou další dříve vymezené plochy územního plánu, u nichž dochází k redukci vymezení jejich rozsahu, a proto nejsou součástí vyhodnocení záborů předkládaných změnou. Jedná se o plochy: Z.7a-ba, Z.7b-ba, Z.8a-ba, Z.8b-ba, Z.12-ba, Z.24-ma, Z.5-ma, Z.7-ma, Z.52-ba, Z.8, T.33,

Do změnou předložené bilance předpokládaných záborů zároveň zasahují některé původní, nově rozšířené zastavitelné plochy. Vzhledem k tomu, že tyto plochy již byly vyhodnoceny původním územním plánem jsou do bilance zařazeny jen nově rozšířené části těchto ploch a ne celé plochy. To se týká případu hodnocení části plochy Z.35 (hodnoceno pouze 0,2275 ha) a části plochy Z.16a (hodnoceno pouze 0,1619 ha).

M.1.2. Vyhodnocení podle vyhlášky č. 271/2019 Sb.

Podmínky vyhlášky č. 271/2019 Sb., vyhláška o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu ukládají, jakým způsobem mají být vyhodnoceny důsledky řešení na zemědělský půdní fond při pořizování a zpracovávání územně plánovací dokumentace.

Tabulka níže, naplňuje požadavek § 3 odstavce 2 vyhlášky č. 271/2019 Sb., když uvádí dostupné informace podle požadavků uvedených ve vyhlášce pod písmeny:

a) Označení a navržené využití plochy nebo koridoru, jichž se zábor týká

b) výměru záboru podle navrženého využití jednotlivých ploch a koridorů, která je dále členěna podle tříd ochrany[7].

c) odhad výměry záboru, na které bude po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu, včetně souhrnu těchto výměr podle typu navrženého využití a souhrnu těchto výměr bez ohledu na typ navrženého využití,

d) souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití ploch a koridorů, který je dále členěn podle tříd ochrany,

e) souhrn výměr záboru navrhovaných ploch a koridorů bez ohledu na typ navrženého využití, který je dále členěn podle tříd ochrany,

f) informaci o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody, v rozsahu územně analytických podkladů,

g) informaci o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch,

h) údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením,

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

Územní plán uvádí informace k písmenům vyhlášky a), b), d), e) a f) v tabulce, některé informace nejsou známy konkrétně:

Informace k písmeni **c)** je že změnou územního plánu se u vymezených ploch se nepřepokládá jejich rekultivace navrácení ploch do půdního fondu.

Doplňující informace k písmeni **g)** plochy a koridory územního plánu, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany lze doplnit v příloze v samostatné tabulce. Níže v tabulce jsou uvedeny pouze plochy, které obsahují zemědělské půdy I. nebo II. třídy ochrany, jsou obsaženy v územním plánu a touto změnou územního plánu u nich má dojít ke změně využití.

Návrhem řešení změny územního plánu nebude dotčena síť polních a účelových cesty sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků podle písmene **h)**.

Zdůvodnění řešení, požadované pod písmenem **i)** a které odkazuje na § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je uvedeno u jednotlivých zastavitelných ploch výše v této kapitole.

[7] kráceno, změna územního plánu nepředkládá nové koridory pouze plochy

Tabulka je sestavená podle vzoru přílohy – tabulka č. 2 vyhlášky a zobrazuje relevantní údaje území a změny. Plochy I. třídy ochrany nejsou změnou dotčeny, a tak v přehledu ani nejsou zobrazeny. Tabulka obsahuje označení ploch a souhrn jejich výměr jednotlivě, podle funkčního využití a všech ploch celkově v členění dle tříd ochrany ZPF dle písmen a), b), d) a e). Požadavky písmene f) jsou promítnuty jen jako informace o existenci závlah, která je v dostupných datech a lze je tak uvést v tabulce. Informace o odvodnění a stavbách pozemcích určených k ochraně pozemků před erozní činností vody podle části písmene f) nejsou v přehledu (ve výkrese ani v tabulkách) uvedeny vzhledem k tomu, že v převzatých podkladech uap nejsou obsaženy. Informace k písmeni g) jsou uvedeny pro navrhované plochy změny územního plánu.

Tabulka 9, předpokládané zábory zpf ve změně územního plánu dle vyhlášky č. 271/2019 Sb.

Součty ploch/ / jednotlivé plochy	**Třída ochrany ZPF**				**Celkový součet [ha]**	**Informace o existenci závlah**	**Informace o koridoru podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)**
	II.	**III.**	**IV.**	**V.**			
BI – bydlení individuální	**0,7476**	**0,1217**	**0,1150**		**0,9843**	**-**	**-**
Z.4	0,1984				0,1984	ano	-
Z.16a[8]	0,0402	0,1217			0,1619	ano	-
Z.22			0,1150		0,1150	-	-
Z.31	0,0261				0,0261	-	-
Z.32a	0,4829				0,4829	-	-
BV – bydlení venkovské	**0,3380**		**0,1277**	**0,1810**	**0,7654**	**-**	**-**
Z.15a	0,1000				0,1000	-	-
Z.23	0,0105		0,1277		0,1383	-	-
Z.6,7				0,1810	0,1810	-	-
Z.8[9]	0,2086				0,2086	-	-
Z.35[10]	0,2275				0,2275	-	-
OV – občanská vybavenost	**0,3505**				**0,3505**	**-**	**-**
Z.24	0,3505				0,3505	-	ano
PU plochy veř. prostranství	**0,0182**	**0,0079**			**0,0261**	**-**	**-**
Z.16b		0,0079			0,0079	ano	-
Z.32b	0,0182					-	-
RI – rekreace individuální				**0,2121**	**0,2121**	**-**	**-**
Z.17				0,2121	0,2121	ano	-
SV – smíšené obytné venkovské	**1,1016**		**0,0624**		**1,1640**	**-**	**-**
Z.2	1,1016		0,0624		1,1640	ano	-
TU – tech. infrastruktura všeobecná	**0,2899**		**0,0582**		**0,3481**	**-**	**-**
Z.43	0,2899		0,0582		0,3481	-	-
VZ – výroba a skladování, výroba zemědělská a lesnická	**0,3936**		**0,1321**		**0,5256**	**-**	**-**

[8] Bilancovaná je pouze část plochy Z.16a rozšířená změnou územního plánu.
[9] Bilancovaná plocha Z.8 je součástí rušené dříve vymezené plochy Z50-OV-ma, navzdory tomu je zde započítaná do celkových bilancí předpokládaných záborů ZPF
[10] Bilancovaná je pouze část plochy Z.35 rozšířená změnou územního plánu.

Součty ploch/ / jednotlivé plochy	Třída ochrany ZPF				Celkový součet [ha]	Informace o existenci závlah	Informace o koridoru podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
	II.	III.	IV.	V.			
Z.36	0,3278				0,3278	-	-
Z.42	0,0658		0,1321		0,1978	-	-
Celkový součet [ha]	**3,3581**	**0,1296**	**0,4955**	**0,3930**	**4,3762**	**-**	**-**

M.2. Předpokládané důsledky řešení vzhledem k PUPFL

Řešené území obce disponuje dle údajů z katastru nemovitostí 512,37 ha ploch lesních pozemků tj. 46,38 % rozlohy celého správního území obce. V republikovém i krajském srovnání tak vychází řešené území jako nadprůměrně lesnaté. Lesy představují zvláštní hodnotu území, „národní přírodní bohatství“ slovy zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon, ve kterém se mimo jiné upravují podmínky využití, hospodaření a řešení ochrany lesů. Podmínky ochrany pozemků určených k plnění funkce lesa upravuje zákon zejména v §§ 13 a 14.

Dle § 14 odst. 1 lesního zákona jsou projektanti a pořizovatelé územně plánovací dokumentace povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanovením tohoto zákona. Změnu využití území je vyvolává apel ÚAP ORP Benešov 2024, resp. karty jednotlivých obcí[11] a je potvrzený zadáním změny územního plánu (Zprávou o uplatňování územního plánu) a představuje požadavek odstranit rozpor v dokumentaci, kterým je vymezené zastavěné území v plochách lesa ve Vavřeticích.

Zákonem požadované vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územního plánu na stav území předkládá bilanční tabulka uvedená níže s přehledem zastavitelných ploch, přičemž odůvodnění vymezení těchto ploch se tak opírá zejména o faktické využití území, a zároveň o legislativní institut zakotvený ve stavebním zákoně v § 133, podle kterého lze vymáhat náhrady v případě, že vlastníkům vznikla škoda zrušením nebo významným omezením zastavitelnosti pozemku na základě změny územně plánovací dokumentace.

Tabulka 10, přehled "záborů" lesních pozemků

Ozn. plochy	Využití plochy	Rozsah plochy [ha]
Z.1a	Rekreace individuální (RI)	0,8131
Z.1b	Rekreace individuální (RI)	0,0961
Z.1c	Rekreace individuální (RI)	0,0666
celkem		0,9758

Ve sledovaném území jsou vymezeny zastavitelné plochy rekreace individuální, přičemž část takto vymezeného území je fakticky využívána jako plochy rekreace navzdory tomu, že se jedená o plochy lesních pozemků (PUPFL). V dotčeném území tak lze dlouhodobě konstatovat rozpor územního plánu a zároveň rozpor faktického užívání části území s podmínkami § 13 odst. 1 lesního zákona.

Změnou územního plánu se v souladu s požadavkem zadání upravuje vymezení zastavěného území podle § 116 stavebního zákona a „uvolněné“ lesní pozemky, které po této úpravě již nejsou součástí zastavěného území se vymezují jednak jako plochy lesní všeobecné (LU) a plochy rekreace individuální (RI). Změnou územního plánu se zde doplňují zastavitelné plochy Z.1a, Z.1b a Z.1c určené pro rekreaci individuální (RI). Tyto plochy nahrazují část původní – dříve vymezené stabilizované plochy rekreace v místech, kde charakter využití území neodpovídá charakteru lesa.

Zdůvodnění tak spočívá ve skutečnosti, že nově vymezené zastavitelné plochy vymezené na lesních pozemcích představují menší část již dříve vymezené stabilizované plochy rekreace (RI) a to zejména v místech, kde již skutečné využití území neodpovídá takovému využití, které je

[11] Karty obcí a problémový výkres UAP ORP Benešov 2024 v dokumentaci evidují požadavek řešení střetu ÚP-U- -024 „vymezení zastavěného území v lesní ploše“

slučitelné s podmínkami využití ploch lesních. To zároveň podporuje legitimním obavu obce z uplatnění vymáhání náhrad vynaložených investic vlastníky v řešeném území. Předložené řešení tak znamená úpravu vymezení ploch, kdy celková bilance nových ploch rekreace představuje menší hodnotu, něž kolik je nárůst ploch lesních. Přírůstek lesních ploch 1,4227 ha převažuje nad nově vymezenými plochami rekreace, které jsou vymezeny v celkovém rozsahu 0,9758 ha a jejichž celkový podíl se tak zmenšil, a to právě o uvedené plochy lesní a zároveň o malou část původní plochy rekreace odpovídající evidovaným stavbám na stavebních pozemcích.

Mimo výše uvedený postup odůvodnění lze zároveň doplnit skutečnost, že řešené zastavitelné plochy a celé území navazující lokality v cípu lesa představuje historicky oblast původního lomu, který teprve recentně zarostl vegetací a je to dnes les. Původní rekreační chaty zde využívají upravený terén vzniklý svahováním po těžbě. S ohledem na silný fenomén trampingu, trampských osad a chat lze tuto formu nenáročné individuální (dříve rodinné rekreace) vnímat jako způsob využití, který má v regionu stále své místo.



Obrázek 13, charakter území u navržených ploch Z.1a a Z.1b ve Vavřeticích [nad podkladem dat serveru ikatastr.cz]



Obrázek 14, charakter území plochy Z.1a [zobrazeno s využitím dat CUZK]

Náležitosti podání žádosti o zřízení záborů lesních pozemků upravuje vyhláška č. 77/1996 Sb., Vyhláška č. 77/1996 Sb. Vyhláška Ministerstva zemědělství o náležitostech žádosti o odnětí nebo omezení a podrobnostech o ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa



Obrázek 15, letecký snímek Vavřetic z padesátých let 20. století s patrnými pozůstatky těžby, [Zdroj: archivní mapy @ CUZK.cz, online]

Podmínky využití území v pásmu 30 m od okraje lesa

Změnou územního plánu se doplňují některé nové zastavitelné plochy, které částečně zasahují do pásma 30 m od okraje lasa, tedy do prostoru, kde v řízeních podle stavebního zákona může podle § 14 odst. 2 lesního zákona příslušný správní orgán rozhodnout pouze na podkladě závazného stanoviska orgánu státní správy lesů, ve kterém může stanovit podmínky v zájmu ochrany lesa.

Některé nově vymezené zastavitelné plochy: Z.2, Z.6-7, Z.15, Z.17, Z.19 včetně ploch: Z.1a, Z.1b a Z.1c nebo také některé původní zastavitelné plochy územního plánu zasahují do pásma 30 m od okraje lesa.

N. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Bude doplněno po společném a veřejném projednání dokumentace.

O. Text s vyznačením změn

Text územního plánu s vyznačením změn následuje na navazující straně:

- Rušená ustanovení územního plánu jsou červeně a přeškrtnutá
- Doplněná ustanovení územního plánu jsou červeně a jsou podtržená.