

Návrh změny č. 1 územního plánu  
**KŘEŠÍN**

**ODŮVODNĚNÍ pro veřejné projednání**

TEXTOVÁ ČÁST

Zpracovatel:  
**Atelier M.A.A.T., s. r. o.**  
IČO: 281 45 968

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.  
Projektant: Monika Juráčková

Duben 2022

## Obsah

1.	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	3
2.	SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	3
3.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	4
4.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....	4
5.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	5
6.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....	5
7.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5.....	5
8.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY.....	5
9.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČ. VYBRANÉ VARIANTY .....	6
10.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	6
11.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....	6
12.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKU ZADÁNÍ.....	6
13.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ .....	7
14.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	7
15.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ .....	7
16.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	7
17.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	7

## 1. Postup při pořízení změny územního plánu

*Bude doplněno.*

## 2. Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

### 2.1. Soulad s politikou územního rozvoje (PÚR)

Politika územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“), schválená usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 1 (schválená 15. 4. 2015), Aktualizace č. 2 a Aktualizace č. 3 (závazné od 1. 10. 2019), Aktualizace č. 5 (závazné od 11. 9. 2020) a Aktualizace č. 4 (závazné od 1. 9. 2021), obsahuje republikové priority územního plánování, stanovené k dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Tyto republikové priority územního plánování jsou určeny ke konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj v územně plánovací činnosti obcí, kterou jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétním území.

Předmětem změny č. 1 je pouze zvýšení limitu počtu staveb u původních zastavitelných ploch **Z8** a **Z9** (navýšení celkem pouze o 2 rodinné domy). Tato nepatrná úprava není v žádném rozporu s republikovými prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

### 2.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Platnou územně plánovací dokumentací kraje jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR StČK) vydané 7. 2. 2012, ve znění 2. aktualizace, která byla vydaná dne 26. 4. 2018. Úplné znění ZÚR StČK po 2. aktualizaci je účinné od 4. 9. 2018.

Předmětem změny č. 1 je pouze zvýšení limitu počtu staveb u původních zastavitelných ploch **Z8** a **Z9** (navýšení celkem pouze o 2 rodinné domy). Tato nepatrná úprava není v rozporu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Řešené lokality zároveň nezasahují do regionálních prvků ÚSES, které jsou v ZÚR pro obec Křešín vymezeny (RBK 1179).

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

Úpravy provedené v rámci změny č. 1 nejsou v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

### **4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Zpracování změny č. 1 bylo provedeno v souladu s ustanoveními platného stavebního zákona a navazujících vyhlášek č. 500 a 501 v platném znění.

Obsah textové dokumentace změny č. 1 je v souladu s § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Grafická část dokumentace změny č. 1 se nezpracovává, protože se změna týká pouze textové části územního plánu – pro lepší přehled je vypracován pouze hlavní výkres, který zobrazuje řešené zastavitelné plochy, u kterých se zvyšuje max. počet staveb.

Změna č. 1 je pořizována úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona.

Závěrem se nechá konstatovat, že kompletní dokumentace změny č. 5 je zpracována podle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.

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

### **5.1. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů**

*Bude doplněno.*

### **5.2. Přezkoumání se stanovisky dotčených orgánů**

*Bude doplněno.*

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

Na základě stanoviska KÚ, OŽP, č.j. 048731/2021/KUSK ze dne 3. 5. 2021 se nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Křešín na životní prostředí.

Na základě stanoviska KÚ, OŽP, č.j. 048731/2021/KUSK ze dne 3. 5. 2021 se nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Křešín na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000.

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

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno a z tohoto důvodu nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

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

Nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

## 9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. vybrané varianty

Změna č. 1 řeší tyto změny (označení dle hlavního výkresy změny):

### Lokalita Z1/1

U původní zastavitelné plochy **Z8** se zvyšuje max. počet staveb – původní limit 2 RD se zvyšuje na 3 RD.

### Lokalita Z1/2

U původní zastavitelné plochy **Z9** se zvyšuje max. počet staveb – původní limit 1 RD se zvyšuje na 2 RD.

Výše uvedené změny se tedy týkají pouze úpravy v textové části ÚP, jde o zvýšení limitu počtu staveb u původních zastavitelných ploch **Z8** a **Z9** (navýšení celkem pouze o 2 rodinné domy). Nedojde tedy ke zvětšení zastavitelných ploch oproti dnes platnému a účinnému územnímu plánu, ale dojde k mírnému zahuštění zástavby. Obě zastavitelné plochy jsou velkého rozsahu (**Z8** – 4 555 m<sup>2</sup>, **Z9** – 3 880 m<sup>2</sup>) a nárůst o 1 RD nijak neponičí stanovenou urbanistickou koncepci, i nadále půjde o rozvolněnější venkovskou zástavbu. Je zde zároveň stanoven i max. koeficient zastavění pozemku, který pohlídá, aby zde nevznikla hustá zástavba nekorespondující s okolím.

K jiným úpravám v rámci této změny č. 1 nedochází.

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

Nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy pro bydlení.

## 11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Řešená lokalita v rámci změny č. 1 nemá vliv na širší vztahy v území.

## 12. Vyhodnocení splnění požadavku zadání

Návrh změny č. 1 ÚP Křešín je zpracován v souladu s obsahem změny č. 1 dle ust. §55a stavebního zákona, který byl schválen zastupitelstvem obce Křešín dne 10. 3. 2021.

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

Změna č. 1 neřeší takové záležitosti.

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

Změna č. 1 nevymezuje žádné zábory zemědělského půdního fondu.

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

*Bude doplněno.*

### **16. Vyhodnocení připomínek**

*Bude doplněno.*

### **17. Údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů grafické části**

Textová část odůvodnění návrhu změny č. 1 územního plánu Křešín obsahuje 7 stran formátu A4.

Textová část přílohy odůvodnění návrhu změny č. 1 územního plánu Křešín – Srovnávací text obsahuje 42 stran formátu A4.

Grafická část odůvodnění návrhu změny č. 1 se nezpracovává – jde pouze o úpravu textové části územního plánu (pro lepší přehled je zpracován pouze **N2 Hlavní výkres**).