

ODŮVODNĚNÍ

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

a)	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
b)	SOULAD ZMĚNY Č. 3 S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	6
c)	SOULAD ZMĚNY Č. 3 S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	6
c.1)	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	6
d)	SOULAD ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	7
d.1)	Soulad s Politikou územního rozvoje	7
d.2)	Soulad s Územním rozvojovým plánem.....	7
d.3)	Soulad se ZÚR Středočeského kraje	7
e)	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY	9
f)	ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH 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.....	9
g)	SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	10
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 ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	10
i)	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3.....	11
i.1)	Zdůvodnění vymezení zastavěného území	11
i.2)	Zdůvodnění řešení požadavků na Změnu č. 3	11
i.3)	Zdůvodnění podmínek pro ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot	11
i.4)	Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch a úpravy vymezení a využití dříve vymezených zastavitelných ploch	11
i.5)	Zdůvodnění vymezení ploch přestavby	11
i.6)	Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	11
i.7)	Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch změn v krajině, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin	12
i.8)	Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	12
i.9)	Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření a ploch pro asanaci.....	13
i.10)	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv	13
j)	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE	13
k)	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	13
l)	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	14
m)	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	14
m.1)	Zemědělský půdní fond	14
m.2)	Pozemky určené k plnění funkce lesa	14
n)	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	14
o)	POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM	14

Příloha Odůvodnění

- Textová část s vyznačením provedených změn

Výkres Odůvodnění Změny č.3

- **O1Z3** Koordinační výkres

Seznam použitých zkratek:

<i>PÚR</i>	<i>Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č.1-7, 9</i>
<i>SZ</i>	<i>Stavební zákon</i>
<i>ÚSES</i>	<i>Územní systém ekologické stability</i>
<i>ZPF</i>	<i>Zemědělský půdní fond</i>
<i>ZÚR</i>	<i>Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění Aktualizace č.1, č.2, č.3, č.6, č.7, č.8, č.9, č.10, č.11, č.12 a č.14.</i>

a) POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec Žďár má platný územní plán vydaný Zastupitelstvem obce Žďár, který nabyl účinnosti dne 10.5.2018.

Změna č.1 Územního plánu Žďár byla vydána usnesením č. 1/2022 ze dne 25.1.2022. OOP č. 1/2022 a nabyla účinnosti dne 23.2.2022.

Změna č.2 Územního plánu Žďár byla vydána usnesením č. 4/2024 ze dne 25.6.2024. OOP č. 1/2024 a nabyla účinnosti dne 11.7.2024.

Usnesením zastupitelstva obce Žďár č.4/2024, bod 5 ze dne 25.06.2024 bylo rozhodnuto o pořízení a obsahu Změny č.3 ÚP Žďár s prvky regulačního plánu zkráceným postupem podle § 55a a násl. Stavebního zákona, v souladu s 334a odst. 1 a 2 nového Stavebního zákona, což lze s ohledem na § 323 odst. 5 stavebního zákona považovat za rozhodnutí o sloučení společného jednání a veřejného projednání dle § 111 odst. 4 stavebního zákona.

Zastupitelstvo obce rozhodlo v samostatné působnosti o pořízení Změny č. 3 Územního plánu Žďár z vlastního podnětu podle § 55a odst. 2 stavebního zákona. Změna byla pořizována obecním úřadem ve smyslu ust. § 6 odst. 2 stavebního zákona. Splnění kvalifikačních předpokladů dle § 24, odst. 1 stavebního zákona bylo zajištěno uzavřením smlouvy s fyzickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti.

Změna č. 3 Územního plánu s prvky regulačního plánu byla požadována v tomto rozsahu:

- Změnou se požaduje doplnit o prvky regulačního plánu týkající se plošného a prostorového uspořádání, které jsou v podrobnosti regulačního plánu (např. sklon a tvar střech, výška oplocení včetně průhlednosti a materiálového řešení, apod....).
- Případné možné upřesnění či doplnění kapitol týkající se technické infrastruktury, koncepce uspořádání krajiny týkající se zalesnění, a kapitoly podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Popř. změna využití v zastavěném území či zastavitelných plochách týkající se drobného narovnání dle skutečného právního stavu dle aktuálních mapových podkladů.
- Změna č. 3 Územního plánu Žďár nevyžaduje zpracování variant.
- Podle stanoviska příslušného orgánu přírody a krajiny č.j.: 058449/2024/KUSK ze dne 05.06.2024 a č.j. SR/0958/LI/2024-2 ze dne 13.05.2024 je vyloučen významný vliv předložené koncepce změny č.2 Územního plánu Žďár na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.
- Podle stanoviska příslušného úřadu k posuzování vlivu na životní prostředí č.j.:058449/2024/KUSK ze dne 05.06.2024 Změna č.3 Územního plánu Žďár nepodléhá posuzování vlivu na životní prostředí (tzv. SEA).

Zastupitelstvo určilo s odkazem na ustanovení § 47 odst. 1 stavebního zákona, v souladu s 334a odst. 1 a 2 nového stavebního zákona, člena zastupitelstva Jana Süssera, aby spolupracoval s pořizovatelem změny č. 3 Územního plánu Žďár v rozsahu stanoveném stavebním zákonem.

Zpracovatelem Změny č. 3 Územního plánu Žďár se stala Ing. arch. Vlasta Poláčková – Urbanistický atelier UP-24, K Červenému Vrchu 845/2b, 160 00 Praha 6, ČKA 00 841.

Změna č.3 ÚP Žďár s prvky regulačního plánu byla zpracována souladu s usnesením č.4/2024, bod 5. o pořízení Změny č.3 ÚP Žďár s prvky regulačního plánu a předložena ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání.

Obecní úřad Žďár, jakožto obecní úřad splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti (dále jen „pořizovatel“), příslušný podle § 46 odst. 1 Stavebního zákona,

ve spojení § 323 odst. 4 a 6, v souladu s § 93 odst. 5 a § 94 odst. 1, ve spojení s § 111 odst. 5 a v souladu s § 25 odst. 2 zákona č. 500/2024 Sb., správní řád, v platném znění, oznámil dne 26.02.2025 konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání o návrhu změny č. 3 Územního plánu Žďár s prvky regulačního plánu a nařídil projednání na čtvrtek 20.03.2025 od 09:00 hod v budově Obecního úřadu Žďár, Břehy 20, 294 11 Žďár.

Návrh změny č. 3 Územního plánu Žďár s prvky regulačního plánu v souladu s § 93 odst. 5 písm. a) a c) a § 111 odst. 4 a 5 stavebního zákona byl zveřejněn a vystaven k nahlédnutí způsobem umožňujícím dálkový přístup na www.obec-zdar.eu a do návrhu bylo možné nahlédnout na Obecním úřadě Žďár od 26.2.2025 do 04.04.2025. Jednotlivě byly ke sloučenému jednání a veřejnému projednání o změny č. 3 Územního plánu Žďár s prvky regulačního plánu přizvány dotčené orgány, krajský úřad, oprávnění investoři, orgány hájící veřejný zájem, Obec Žďár a sousední obce. Oznámení o sloučeném jednání a veřejném projednání o Změně č. 3 Územního plánu Žďár s prvky regulačního plánu jim bylo rozesláno 26.02.2025.

Konkrétně byla před konáním sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 3 Územního plánu Žďár s prvky regulačního plánu pořizovateli doručena stanoviska těchto DO a vyjádření oprávněných investorů, ostatních orgánů hájící veřejný zájem:

- Obvodní báňský úřad pro Hlavní města Prahy a kraje Středočeského (Zn.: SBS 09179/2025/OBÚ-02/1 ze dne 26.02.2025) (souhlasné stanovisko),
- NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech 1718/8, 140 21 Praha 4 (Zn.: 2083/25/OVP/N ze dne 26.02.2025) (souhlasné vyjádření),
- Český hydrometeorologický ústav (č.j.:CHMI/511/124/2025 ze dne 04.03.2025), (souhlasné vyjádření),
- Ministerstvo průmyslu a obchodu, (zn.č.: MPO 29536/2025 ze dne 06.03.2025) (souhlasné stanovisko),
- Ministerstvo obrany (č.j.:MO 257540/2025-1322 ze dne 18.03.2025) (souhlasné, s požadavkem limitu),
- Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko (č.j.: 034587/2025/KUSK ze dne 18.03.2025) – (souhlasné stanovisko).

Stanoviska dotčených orgánů, oprávněných investorů a ostatních orgánů hájící veřejný zájem k návrhu Změny č. 3 územního plánu Žďár s prvky regulačního plánu doručena pořizovateli před konáním vlastního sloučeného společného jednání a veřejného projednání byla souhlasná, pouze s požadavkem Ministerstva obrany o doplnění limitu do textové části odůvodnění.

Z řad veřejnosti a sousedních obcí nebyla pořizovateli před konáním sloučeného společného jednání a veřejného projednání o návrhu Změny č. 3 Územního plánu Žďár s prvky regulačního plánu doručena žádná připomínka.

Sloučené společné jednání a veřejné projednání o návrhu Změny č. 3 Územního plánu Žďár s prvky regulačního plánu se uskutečnilo dne 20.03.2025 od 9:00 hod v budově Obecního úřadu Žďár, Břehy 20, 294 11 Žďár.

Pořizovatelem byl v souladu se stavebního zákona zajištěn odborný výklad ze strany zpracovatele Ing. arch. Vlasty Poláčkové ČKA č. 841.

V souladu s ustanoveními stavebního zákona byli přítomní pořizovatelem seznámeni s účelem sloučeného jednání a veřejného projednání, kterým je podání odborného výkladu a vysvětlení k předloženému návrhu Změny č. 3 Územního plánu Žďár s prvky regulačního

plánu a umožnění dotazů veřejnosti (dle §96 stavebního zákona). Zároveň přítomní byli upozorněni, že účelem sloučeného jednání a veřejného projednání není řešení případných podaných připomínek. Pořizovatel vysvětlil, že vyhodnocení podaných připomínek je součástí odůvodnění návrhu Změny č. 3 Územního plánu Žďár předkládaného zastupitelstvu, a že o podaných připomínkách rozhoduje přímo zastupitelstvo při vydání Změny č. 3 Územního plánu Žďár formou opatření obecné povahy.

Pořizovatel přítomné osoby poučil o právech a povinnostech účastníků sloučeného společného jednání a veřejného projednání, kdy přítomné upozornil, že:

- připomínky se v souladu s ustanoveními § 97 odst. 1 stavebního zákona uplatňují písemně a musí kromě identifikačních údajů a podpisem osoby (dle správního řádu) obsahovat i odůvodnění a vymezení dotčeného území připomínkou.
- připomínky proti návrhu lze uplatnit nejpozději do 15 dnů od konání veřejného projednání návrhu;
- stanoviska a vyjádření k návrhu lze uplatnit nejpozději do 15 dnů od konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání. K později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží;
- ke stanoviskům, připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání nadřazené územně plánovací dokumentace se nepřihlíží.

O průběhu sloučeného jednání a veřejného projednání byl pořizovatelem pořízen písemný záznam ze dne 20.03.2025, (zn.č. OUŽ-242/2025).

Ve lhůtě dle § 94 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona, tj. do 15 dnů od sloučeného jednání a veřejného projednání pořizovatel obdržel souhlasná stanoviska a vyjádření:

- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (č.j.: KHSSC 18241/2025 ze dne 21.03.2025)
- Česká geologická služba (č.j.: ČGS-441/25/148*SOG-441/0147/2025 ze dne 24.03.2025)
- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje územní odbor Mladá Boleslav (č.j.: HSKL-1765-2/2025-MB ze dne 24.03.2025),
- GasNet s.r.o. (zn.č. 5003288747 ze dne 27.03.2025)
- Ministerstvo vnitra České republiky (č.j.: MV-146255-27/OSM-2015 ze dne 02.04.2025)
- Ministerstvo životního prostředí (č.j.: MZP/2025/210/855 ze dne 04.04.2025)

V rámci projednávání nebyly uplatněny připomínky k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Žďár s prvky regulačního plánu.

Následně pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotili výsledky sloučeného společného jednání a veřejného projednání (zápis z vyhodnocení zn.č.: OUŽ-335/2025 ze dne 14.04.2025) se závěrem, že návrh Změny č. 3 Územního plánu Žďár s prvky regulačního plánu byl souladu s výše uvedenými závěry upraven a s ohledem na výše uvedené není třeba provádět podstatnou úpravu návrhu Změny č. 3 Územního plánu Žďár s prvky regulačního plánu.

V souladu s ustanovením § 101 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel požádal dopisem zn.č.: OUŽ-336/2025 ze dne 14.04.2025 o zaslání stanoviska krajského úřadu k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Žďár s prvky regulačního plánu z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Toto stanovisko nadřízeného orgánu č.j.: 064416/2025/KUSK ze dne 29.04.2025 obdržel pořizovatel se závěrem, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.

S ohledem na výše uvedené zpracoval pořizovatel návrh na vydání Změny č. 3 Územního plánu Žďár s prvky regulačního plánu a v souladu s ustanovením stavebního zákona jej předložil Zastupitelstvu obce Žďár.

Dne2025 vydalo Zastupitelstvo obce Žďár usnesením č...../2025 Změnu č.3 Územního plánu Žďár s prvky regulačního plánu, a to opatřením obecné povahy č...../2025.

Změna č.3 Územního plánu Žďár s prvky regulačního plánu nabývá účinnosti dne2025.

b) SOULAD ZMĚNY Č. 3 S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územního plán Žďár byl zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §38 a §39 Stavebního zákona č.283/2021 Sb.

Změna č.3 zejména vymezila části územního plánu s prvky regulačního plánu a stanovila podmínky prostorového uspořádání pro tyto části. To je v souladu zejména s §38 odst.3 a odst.4 Stavebního zákona:

„(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.

(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. ...

Také §39 odst. d) vytváří legislativní rámec pro obsah Změny č.3 Územního plánu Žďár:

„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“.

c) SOULAD ZMĚNY Č. 3 S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Změna č.3 byla zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

c.1) Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č.283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů

- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně
- anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

d) SOULAD ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

d.1) Soulad s Politikou územního rozvoje

Změna č. 3 je v souladu s PÚR ČR po Změně č. 9, která je závazná od 1. 3. 2025.

Území obce Žďár leží mimo rozvojové oblasti a leží v přímé návaznosti na rozvojovou osu OS3 (Praha – Liberec - hranice ČR/Německo, Polsko (Gorlitz/Zgorzelec).

Změna č.3 je v souladu s celostátními prioritami stanovenými v bodech (14) - (31) PÚR.

Předmětem Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky bylo vymezení dvou nových specifických oblastí. První oblastí je 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. Druhou oblastí je 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. Tyto specifické oblasti vymezují území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů energie (z energie slunečního záření a z větrné energie). Změna č.3 ÚP Žďár není s Politikou územního rozvoje ve znění aktualizace č.9 v rozporu.

d.2) Soulad s Územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán byl vydán 11.10.2024. Změna č.3 s ním není v rozporu. V řešeném území se vyskytuje nadregionální biokoridor označený NRBK 43-45, který je promítnutý i do územního plánu, kde je označen NRBK.35/B.

d.3) Soulad se ZÚR Středočeského kraje

Změna územního plánu je v souladu se ZÚR Středočeského kraje (ZÚR SK), včetně aktualizace č.1, č.2, č.3, č.6, č.7, č.8, č.9, č.10, č.11, č.12 a č.14.

15.04.2025 nabyla účinnosti 12. a 14. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a úplného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po těchto aktualizacích.

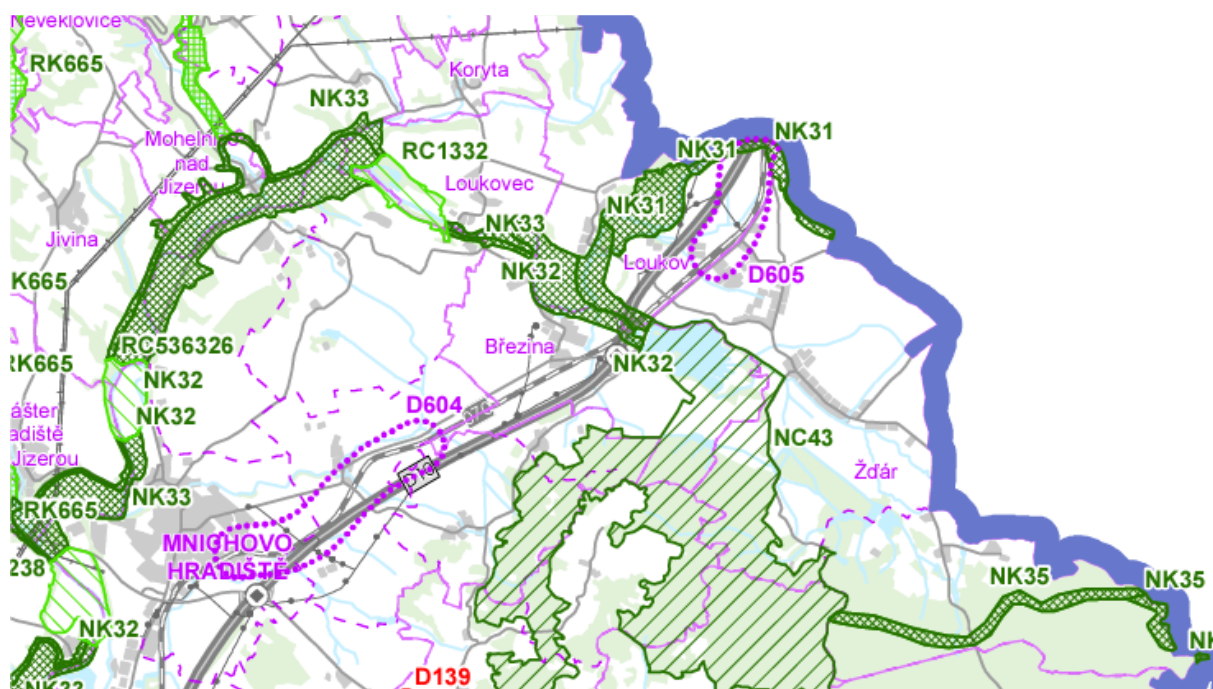
Žďár leží v sousedství **rozvojové osy OS3 Praha – Mladá Boleslav – Liberec**, zpřesněné ZÚR.

Změna č. 3 respektuje:

- o **územní rezervu – koridor pro železniční dopravu (v ZÚR označena D605) pro přeložku na železniční trati 070.**

Koridor zasahuje do řešeného území na jeho severozápadním okraji. Vlastní železniční trať se nachází za hranicí obce Žďár a její přeložka se plánuje západním směrem, tudíž se od hranice obce oddálí. V územním plánu je koridor upřesněn a vymezen jako územní rezerva R01.

- o **veřejně prospěšná opatření** pro územní systém ekologické stability:
 - **NC43** Příhrazské skály
 - **NK35** Příhrazské skály - Les Království, osa borová
 - **NK31** Údolí Kamenice a Jizery – Příhrazské skály
- o celé území leží **v oblasti se shodným krajinným typem P02 - krajina přírodní**
 - o ZÚR stanovují v článku (223) tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, které Změna č. 3 respektuje:
 - a) zachovat dosavadní sídelní strukturu, plochy pro bydlení a posílení obslužné funkce přednostně vymezovat v rámci zastavěných území, při zachování dosavadní urbanistické struktury sídel;
 - b) nepřipustit umísťování záměrů, jejichž prostorové parametry (plošné, výškové) narušují měřítko a strukturu této specifické krajiny, jakož i její přírodní a krajinné hodnoty, nevytvářet nové pohledové bariéry;
 - c) minimalizovat zásahy vedoucí k narušení a fragmentaci dosud souvislých lesních porostů;
 - d) chránit pohledový obraz přírodních dominant a kulturně historických dominant.



Výrez ze ZÚR Středočeského kraje – výkresu Ploch a koridorů

e) VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Dokumentace je zpracována v souladu s rozhodnutím zastupitelstva obce Žďár na zasedání dne 25. 6. 2024, s usnesením č. 4/2024, bodem 5 o pořízení změny ÚP Žďár zkráceným postupem podle § 55a a násl. stavebního zákona, v souladu s 334a odst. 1 a 2 nového stavebního zákona.

Změna č.3 je zpracována souladu s usnesením č.4/2024, bod 5. o pořízení Změny č.3 ÚP Žďár:

Citace z usnesení:

- „doplnění o prvky regulačního plánu týkající se plošného a prostorového uspořádání, které jsou v podrobnosti regulačního plánu (např. sklon a tvar střech, výška oplocení včetně průhlednosti a materiálového řešení, apod....)“

... Tyto prvky jsou zpracovány v kapitole f.2) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání.

- „případné upřesnění či doplnění kapitol týkajících se technické infrastruktury, koncepce uspořádání krajiny, zalesnění a podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“

... Koncepce zásobování vodou byla zpřesněna vyznačením realizovaných částí ve výkresech.

- případnou změnu využití v zastavěném území či zastavitelných plochách týkající se drobného narovnání dle skutečného právního stavu dle aktuálních mapových podkladů.“

.... Byla provedena aktualizace zastavěného území dle údajů z mapy katastru nemovitostí. Dále byly překategorizovány vybrané plochy bydlení v souvislosti s vymezením částí územního plánu s prvky regulačního plánu.

f) ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH 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

Podle stanoviska příslušného orgánu přírody a krajiny č.j.: 058449/2024/KUSK ze dne 05.06.2024 a č.j. SR/0958/LI/2024-2 ze dne 13.05.2024 je vyloučen významný vliv předložené koncepce Změny č.3 Územního plánu Žďár na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Podle stanoviska příslušného úřadu k posuzování vlivu na životní prostředí č.j.:058449/2024/KUSK ze dne 05.06.2024 Změna č.3 Územního plánu Žďár nepodléhá posuzování vlivu na životní prostředí (tzv. SEA).

g) SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

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 zpracováno.

i) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3

i.1) Zdůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno v souladu s aktuálním zněním Stavebního zákona. Je aktualizováno změnou č. 3. V několika případech bylo rozšířeno o plochy zastavěné v souladu s platným územním plánem. Z důvodu zastavění se vypouštějí z textu i grafické části celého územního plánu zastavitelné plochy Z.D11, Z.P02 a T.S01 (před Změnou č.3 označena P.S01) a z důvodu částečného zastavění je zmenšena plocha Z.Z03.

Zastavěné území vykazuje stav k 1.12. 2024.

i.2) Zdůvodnění řešení požadavků na Změnu č. 3

V souladu s usnesením č.4/2024, bod 5. o pořízení Změny č.3 ÚP Žďár, obsahuje tato změna zejména:

- doplnění o prvky regulačního plánu týkající se plošného a prostorového uspořádání, které jsou v podrobnosti regulačního plánu
- byly překategorizovány vybrané plochy bydlení v souvislosti s vymezením částí územního plánu s prvky regulačního plánu.

Dokumentace územního plánu byla formálně upravena zejména podle nového stavebního zákona č.283/2021 Sb. v aktuálním znění včetně přílohy č.8 k zákonu a podle vyhlášek č.146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu a 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

i.3) Zdůvodnění podmínek pro ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot

Územního plán Žďár byl zpracován v souladu s požadavky na ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot. Změna č.3, která především zpodrobňuje ve vybraných částech řešeného území podmínky prostorového uspořádání, přispěje k ochraně charakteru venkovské zástavby v území, které leží z části v CHKO Český Ráj.

i.4) Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch a úpravy vymezení a využití dříve vymezených zastavitelných ploch

Z důvodu zastavění byly z textové i grafické části územního plánu vypuštěny plochy Z.D11 a Z.P02. Z důvodu částečného zastavění byla zmenšena plocha Z.Z03.

i.5) Zdůvodnění vymezení ploch přestavby

Z důvodu zastavění byla z textové i grafické části územního plánu vypuštěna plocha T.S01 (dříve - před změnou Stavebního zákona P.S01).

i.6) Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce veřejné infrastruktury navržená územním plánem není Změnou č. 3 dotčena. Mezi veřejnou infrastrukturu se podle nového zákona zařazuje tzv. "zelená infrastruktura". Z toho důvodu byla zpracována nová kapitola Výroku d.3).

i.7) Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch změn v krajině, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

Koncepce uspořádání krajiny navržená Územním plánem není Změnou č. 3 dotčena.

i.8) Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Hlavní změnou, kterou řeší tato dokumentace, je zpodrobnění regulativů (podmínek prostorového uspořádání) ve vybraných částech řešeného území. Stavební zákon umožňuje vymezit tyto plochy a zařadit je do kategorie: „části územního plánu s prvky regulačního plánu“. Tyto části jsou vyznačeny ve výkresu P1Z1 Výkres základního členění území, kde jsou označeny kódem „U“.

Důvodem zpodrobnění podmínek prostorového uspořádání je ochrana hodnot zastavěného území obce. Změna č.3 ÚP Žďár odlišila zpodrobněné podmínky pro zástavbu podle toho, do jaké míry je třeba přizpůsobovat novou zástavbu a změny staveb charakteru venkovské zástavby zejména v CHKO Český Ráj a v návaznosti na území CHKO.

Do skupiny ploch s „přísnějšími“ podmínkami, které vycházejí z podmínek Plánu péče CHKO, je zařazena zástavba ležící v CHKO a v území, které na CHKO těsně navazuje. Například pokud hranice CHKO prochází po silnici, jsou do této kategorie zařazeny obě strany zástavby podél silnice. Podmínky CHKO jsou ve zpodrobněných regulativech obsaženy a byly se zástupci CHKO konzultovány.

Dále do této „přísnější“ kategorie bylo zařazeno také původní jádro sídla Břehy (mimo CHKO) se zachovanou urbanistickou strukturou zemědělských usedlostí nedaleko řeky Jizery.

Zbývající plochy převážně novější zástavby mají regulativy stanoveny tak, aby byl zachován venkovský charakter staveb a stavby společně vytvářely harmonický celek.

Změna č.3 z výše uvedených důvodů stanovila podrobnější podmínky prostorového uspořádání (s prvky regulačního plánu) pro tyto typy ploch s rozdílným využitím:

- BV bydlení venkovské,
- BV1 bydlení venkovské specifické,
- RI rekreace individuální,
- RH rekreace hromadná,
- OV občanské vybavení veřejné,
- SV smíšené obytné venkovské,
- SV1 smíšené obytné venkovské specifické,
- VD výroba drobná a služby,
- VZ výroba zemědělská a lesnická,
- VZ1 výroba zemědělská a lesnická specifická,
- ZZ zeleň sady a zahrady.

Podmínky jsou uvedeny v kapitole f.2) výrokové části dokumentace. Podmínky se netýkají ploch Z.Z01 (Žďár – Ke Hřbitovu) a Z.D17, Z.D18, Z.D19 (Doubrava – U Pomníku), kde platí podmínky prostorového uspořádání stanovené ve vydaných regulačních plánech.

Nezastavěné území:

V souladu s § 122 Stavebního zákona byl rozšířen výčet staveb, které jsou Územním plánem Žďár vyloučeny v nezastavěném území. Již v původní územní plán v nezastavěném území vyloučil fotovoltaické elektrárny a stožáry mobilních operátorů a na území celé obce větrné elektrárny. Důvodem je nutnost ochrany krajinného rázu v území CHKO Český Ráj a v území, které na CHKO těsně navazuje. Změna č.3 Územního plánu Žďár doplňuje mezi nepřipustné využití také mobilheimy, maringotky a stromové domy. Charakter zástavby v řešeném území by byl těmito stavbami (respektive objekty) narušen.

Plochy, ve kterých byly vyloučeny mobilheimy, maringotky a stromové domy:

AU Plochy zemědělské všeobecné

NU Plochy přírodní všeobecné

MU.i Plochy smíšené krajinné všeobecné

i.9) Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření a ploch pro asanaci

Veřejně prospěšné stavby a opatření, navržené platným územním plánem, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou Změnou č.3 dotčeny.

V důsledku změny Stavebního zákona, který již neobsahuje stanovení možnosti předkupního práva, se ruší vymezení plochy veřejně prospěšné stavby PO.02 – Skokovy (plocha pro vybavenost obce), kde bylo stanoveno předkupní právo ve prospěch obce Žďár na pozemcích p.č. 297/4, 301, st. 206 a st. 207 v k.ú. Žehrov.

i.10) Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní rezerva vymezená územním plánem není Změnou č. 3 dotčena.

j) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změnou č. 3 nejsou řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

k) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č. 3 nenavrhává žádné zastavitelné plochy ani plochy přestavby. Využití zastavěného území se postupně intenzifikuje a stejně tak jsou postupně zastavovány dříve vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby.

I) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Prvky regulačního plánu se týkají těchto podmínek pro prostorové uspořádání, které mají vliv na charakter a strukturu zástavby a ovlivňují krajinný ráz:

- podlažnost a výška,
- velikost pozemku,
- umístění hlavních staveb na pozemku,
- umístění garáží na pozemku,
- parkování,
- intenzita zastavění,
- tvar půdorysu staveb,
- tvar střechy u vedlejších staveb,
- materiál střešní krytiny,
- konstrukce domu,
- fasáda,
- oplocení - části orientované do veřejného prostoru.

Odchylně od právního předpisu se stanovuje počet podlaží v plochách BV1 Bydlení venkovské specifické, v plochách SV1 Smíšené obytné venkovské specifické a RI Rekreační individuální. Počet nadzemních podlaží je u těchto ploch omezen na 1 podlaží a podkroví. Důvodem tohoto zpřísnění je zájem zachování stávajícího charakteru území, který určuje mimo jiné převažující výšková hladina jednopodlažní zástavby.

m) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

m.1) Zemědělský půdní fond

Změnou č. 3 není dotčen zemědělský půdní fond.

m.2) Pozemky určené k plnění funkce lesa

Návrh Změny č.3 Územního plánu Žďár nepřináší ve vztahu k pozemkům určeným k plnění funkcí lesa žádné změny. Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou Změnou č. 3 dotčeny.

n) VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Přípomínky nebyly v průběhu projednávání uplatněny.

o) POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Změna územního plánu je zpracována důsledně ve standardu územního plánu platném po 1.7.2024. Údaje o kontrole standardních dat budou doplněny při zpracování úplného znění.

POUČENÍ

Proti Změně č. 3 Územního plánu Žďár vydané formou opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

Ve Žďáru dne

Jan Süsler
starosta

Josef Drahoňovský
místostarosta

Účinnost: Toto opatření obecné povahy nabývá dle ustanovení § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, účinnosti patnáctým dnem po doručení veřejné vyhlášky, tj.