

odůvodnění změny č. 2
územního plánu
Křenice

II. Odůvodnění změny územního plánu

Obsah

1) **Textová část** odůvodnění změny územního plánu obsahuje:

a) stručný popis postupu pořízení změny územního plánu	7
b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona ..	7
c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	9
d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací ..	9
e) vyhodnocení souladu se zadáním změny	14
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	15
g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	16
h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud nějaké požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	16
i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3	17
j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	23
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	23
l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	24
m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	24
n) vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění	26
o) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	26
p) text s vyznačením změn	26

2) **Grafická část** odůvodnění změny územního plánu, která je nedílnou součástí odůvodnění změny územního plánu, obsahuje:

- schéma řešených území v měřítku 1 : 10 000,
- koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000.

a) stručný popis postupu pořízení změny územního plánu

Změna územního plánu je pořizována na základě návrhů na pořízení změny, které obsahovaly mimo samotných návrhů na změnu další přílohy včetně stanovisek příslušných orgánů ochrany přírody a krajského úřadu jako příslušného úřadu. Zastupitelstvo obce Křenice rozhodlo na svém zasedání o pořízení změny č. 2 územního plánu Křenice (dále též jen „změna“). Dále zastupitelstvo určilo starostu obce jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 87 odst. 2, § 90 odst. 1, § 93 odst. 2, 3, § 96 odst. 2, § 98, § 99 stavebního zákona) během pořizování změny.

b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona

vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Změna územního plánu spolu s platnou dokumentací vytváří podmínky pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Územně plánovací dokumentace svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídel, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Změna řeší účelně využití území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění zejména kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.

Územně plánovací dokumentace včetně této změny ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Hodnoty území nejsou dotčeny. Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce zůstává zachována.

Podmínky využití ploch v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepce spolu s podmínkami pro využití ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Ostatní podmínky a požadavky nejsou změnou územního plánu dotčeny.

Pořadí provádění změn v území (etapizace) není změnou navrhováno. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení celého územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území obce, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Při řešení změny nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na zaměření změny se změna nezabývala určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území.

Návrh nevymezuje žádné nové záměry, pro které by bylo možno uplatnit institut vyvlastnění.

Řešení platného územního plánu včetně této změny vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopvat kompenzační opatření. Řešení respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Nejsou vymezeny žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin změna nepočítá. Tím je regulován rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Změna územního plánu je zpracována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 157/2024 Sb., Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále též jen „vyhláška 157“).

Jednotlivé druhy ploch vychází z platného územního plánu. Pro potřeby změny však byly vymezeny dvě nové plochy zeleně – Plochy zeleně – zeleň zahradní a sadová ZZ a Plochy zeleně – zeleň sídelní ostatní – veřejná zeleň ZS.

Vzhledem k tomu, že se již zpracovává změna č. 1, která převádí platnou územně plánovací dokumentaci dle nově platné legislativy, upravuje změna č. 2 plochy a záměry, kterých se dotýká dle této nové úpravy tak, aby doplňovala změnu č. 1 a po schválení obou byly i záměry ze změny č. 2 schváleny ve své standardizované podobě. Úplné znění po změnách č. 1 a 2 tak bude beze zbytku korespondovat s platnou legislativou.

Změna územního plánu je zpracována v rozsahu měněných částí ve správním území obce. Změna územního plánu je pořizována osobou splňující kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Textová část výroku změny územního plánu je zpracována dle přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. v kombinaci s § 80 stavebního zákona tak, že vychází z obsahu platného územního plánu a zpracovává „změny“, které vyplývají z řešení měněných částí. Výrok změny územního plánu tedy obsahuje pouze měněné části a to jak v textové, tak i v grafické podobě. Text s vyznačením změn je na podkladě textu platného územního plánu formou revizí tak, aby bylo snadno odlišitelné, co se v územním plánu měnilo. Celkovým soutiskem textové části bude pak požadované úplné znění po vydání změny územního plánu. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 8 II. k zákonu č. 283/2021 Sb. Přílohou odůvodnění změny je znění textové části výroku územního plánu s vyznačením změn.

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku platného územního plánu a jsou použity pouze ty výkresy, kterých se změna územního plánu týká.

Vzhledem ke skutečnosti, že není změnou navrhována žádná veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření či jiný záměr, pro který by se mohl uplatnit institut vyvlastnění či předkupního práva, není součástí grafické části výroku výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. V tomto případě by se jednalo o čistou katastrální mapu.

Vzhledem ke skutečnosti, že se řešené území změny nachází daleko od hranic sousedních obcí a není ani potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, ani tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části výkres širších vztahů. Proto je grafická část odůvodnění změny územního plánu rozšířena o schéma umístění řešených území změny, které zobrazuje umístění řešených území v rámci správního území obce a umístění v území, a které je vydáno v měřítku 1 : 10 000.

c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

bude doplněno na základě projednávání

d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem

Soulad návrhu územního plánu s územním rozvojovým plánem nebyl z důvodu jeho nezávažnosti vyhodnocován.

Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

V Politice územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále též jen „PÚR“ či „politika územního rozvoje“) není správní území obce Křenice přímo dotčeno žádnou rozvojovou oblastí ani rozvojovou osou. Dle dostupných informací a po prostudování politiky není předpoklad, že řešené území bude zasaženo plochami nebo koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu, popř. těmi, které svým významem přesahují území jednoho kraje, vymezenými v politice.

V aktualizaci č. 9 PÚR byla vymezena **specifická oblast SOB10**, 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. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Jedná se o specifickou oblast se specifickými hodnotami celostátního významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z energie slunečního záření, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie. Důvodem vymezení je potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z energie slunečního záření.

Aktualizací č. 9 je dále vymezena **specifická oblast SOB11**, 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. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Jedná se o specifickou oblast se specifickými hodnotami celostátního významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z větrné energie, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie. Důvodem vymezení je potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z větrné energie.

Vymezování těchto oblastí, resp. jejich zpřesnění je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat tyto oblasti v územně plánovacích dokumentacích.

V platné územně plánovací dokumentaci není vymezena žádná plocha pro rozvoj obnovitelných zdrojů. Záměry v oblasti rozvoje obnovitelných zdrojů bude nezbytné nejprve pověřit změnou územního plánu a vyhodnotit zejména z hledisek minimalizace konfliktů s ochranou přírody a krajiny, s kulturními a civilizačními hodnotami, s pozemky určenými k plnění funkcí lesa, se

záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu, s územím pro bezpečnost a obranu státu a minimalizování negativních vlivů na vodní poměry v území. Změna č. 2 se této problematice nedotýká.

Politika územního rozvoje dále stanovuje **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které byly při tvorbě změny územního plánu respektovány. Mezi republikové priority, které mají vztah ke správnímu území obce, patří zejména:

- *14 chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území; vytvářet předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území – platný územní plán vymezuje hodnoty území a stanovuje jejich ochranu – viz kapitola b) výroku a zdůvodnění navrhovaného řešení, změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *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 – zdůvodnění ochrany kvalitní zemědělské půdy je v kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa, obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je následně stanovena v kapitole výroku platné územně plánovací dokumentace v koncepci uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol, blíže také kapitola komplexní zdůvodnění;*
- *15 předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel – změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *16 dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území – platný územní plán řeší v souladu s obecnými principy trvale udržitelného rozvoje a v souladu se stavebním zákonem komplexně celé správní území obce včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;*
- *16a vycházet z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek – změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *17 vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích – změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *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 – změna územního plánu se této problematice nedotýká;*
- *19 vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční a hospodárné využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat plochy zastavěného území a zajišťovat tak ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energie – využívání zastavěného území je odůvodněno zejména v kapitole vyhodnocení účelného využití*

- zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch;
- 20 *rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit* – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
 - 20 *respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu* – viz kapitola vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu;
 - 20 *vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny* - viz kapitola komplexní zdůvodnění;
 - 20 *vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů* – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
 - o problematika krajiny je řešena zejména v kapitole koncepcce uspořádání krajiny včetně řešení územního systému ekologické stability, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch;
 - 20a *vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umísťováním dopravní a technické infrastruktury a při vymežování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů* – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
 - 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* – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
 - 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)* – v rámci podmínek využití ploch je zajištěna možnost využití území pro cestovní ruch včetně možnosti umísťování komunikací různého významu, změna územního plánu tuto problematiku nemění;
 - 23 *vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny; zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy; vymezovat zároveň 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)* – v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je (např. v plochách zemědělských,

lesních, přírodních, smíšených krajinných) přípustné, umístování komunikací různého významu, které umožňují lepší dostupnost území s ohledem na prostupnost krajiny pro člověka. Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;

- 24 vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os; podmínit možnosti nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou; 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) – nové rozvojové plochy výrazně nezvýší nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 24a předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu vhodným uspořádáním ploch v území, vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení, vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 25 vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady, zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní; vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu; v území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha – platný územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky – umožňuje zatravňování, zalesňování, budování vodních ploch a další, což je řešeno v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz kapitola f) výroku platné územně plánovací dokumentace, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 26 vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech; vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod – změna vymezuje zastavitelné plochy v záplavovém území – jedná se o plochy rozvoje veřejné zeleně v blízkosti potoka Merklínka – viz kapitola komplexní zdůvodnění;
- 27 vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury – navržené řešení vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umístování veřejné infrastruktury a tím je umožněno také její účelné využívání, změnou vymezené rozvojové plochy jsou dobře dostupné z hlediska veřejné infrastruktury;
- 28 zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství – v souladu s cíli a úkoly územního plánování je snahou návrhu vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro

hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území se zohledněním kritéria uspokojení potřeb současné generace tak, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je v platné územně plánovací dokumentaci navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení;

- 29 věnovat pozornost návaznosti různých druhů dopravy; vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy; vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu; vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 30 koncipovat úroveň technické infrastruktury, dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- 31 vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi – změna územního plánu se této problematiky nedotýká.

Návrh změny územního plánu není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Správní území obce Křenice je součástí řešeného území zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, v platném znění (dále též „ZÚR“, „zásady územního rozvoje“ či „zásady“).

Návrh změny spolu s územním plánem respektují priority územního plánování Plzeňského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Správní území obce leží v zásadami vymezené krajině **KR07 – Švihovská vrchovina**, jejíž cílové kvality jsou platným územním plánem včetně změny č. 2 respektovány a podporovány (zejména v koncepci uspořádání krajiny a stanovených podmínkách jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití). Jedná se zejména o tyto cílové kvality:

- harmonická kulturní krajina;
- krajina středního měřítka s převahou ploch polí a luk rozčleněných krajinným i prvky přírodního charakteru a lesy především na izolovaných vrcholech a hřebetech;
- stabilizovaná sídelní struktura malých a středně velkých sídel s hlavním centrem Klatovy a dalšími centry Nýrsko, Přeštice, Starý Plzenec, Holýšov, Blovice, Mirošov, Spálené Poříčí, Štěnovice a Štáhlavy s minimálními nároky na zábor volné krajiny;
- zachované, obnovené a dotvořené hodnotné části a prvky krajiny;
- zachované hodnotné vizuální charakteristiky krajiny.

Platná územně plánovací dokumentace respektuje prvek územního systému ekologické stability zasahující do správního území obce - **regionální biokoridor RK 197** ležící v jeho západní části. Územní plán dále zpřesňuje území vymezené částí regionálního ÚSES. Jeho řešení vytváří podmínky pro spojitost a funkčnost územního systému ekologické stability a jeho návaznost na sousedící území. Na skladebné části územního systému ekologické stability vyšších úrovní navazuje územní systém ekologické stability lokální úrovně.

Ve správním území obce nejsou vymezeny žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy ani oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí, nejsou vymezeny žádné specifické oblasti, plochy a koridory veřejné infrastruktury ani územní rezervy.

Platná územně plánovací dokumentace včetně změny č. 2 respektuje stanovené priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Platná územně plánovací dokumentace včetně změny č. 2 respektuje územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.

Ve správním území obce Křenice nejsou zásadami vymezené žádné veřejné prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření stavby ani opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, asanační území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Ve správním území obce Křenice nejsou vymezeny žádné plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření jejich změn využití územní studií či vydání regulačního plánu. Zásady nevymezují pro obec povinnost stanovení pořadí změn v území ani etapizaci.

Na návrh řešení změny se nevztahují žádné jiné požadavky vyplývající ze zásad územního rozvoje ani žádné další požadavky vyplývající ze širších vztahů v území.

Návrh změny územního plánu není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, v platném znění. Způsob, jakým byly podmínky ze ZÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území

Postavení obce v systému osídlení

Postavení obce v systému osídlení se nemění.

Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury nejsou změnou dotčeny.

Uspořádání krajiny v širších vztazích

Změna nezasahuje do uspořádání krajiny v širších vztazích.

e) vyhodnocení souladu se zadáním změny

Na začátku je nutno upozornit, že podrobné zdůvodnění návrhu změny je uvedeno v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

Zastupitelstvo obce rozhodlo o obsahu změny č. 2 územního plánu:

1. prověřit p. č. 153/11 k. ú. Křenice pro rozvoj bydlení
→ severovýchodní část pozemku byla vymezena pro rozvoj bydlení a zahrady
2. prověřit p. č. 308/3 k. ú. Křenice pro rozšíření plochy tvořící zázemí stávajícího rodinného domu
→ pozemek byl přiřazen do stabilizovaných ploch bydlení a do zastavěného území
3. prověřit p. č. 264/1, 20/19 k. ú. Křenice pro rozvoj bydlení

- části pozemků navazující na komunikaci byly vymezeny pro rozvoj bydlení a zahrad
4. prověřit p. č. 153/7 k. ú. Křenice pro rozvoj rekreace
- severní část pozemku byla vymezena pro rozvoj individuální rekreace
5. prověřit st. 67, 271/7, 292/12, 292/17, 292/13 k. ú. Křenice rozvoj občanského vybavení – sportovní areál na východě sídla
- lokalita byla převymezena dle skutečného stavu v rámci stabilizovaných ploch, bylo doplněno zastavěné území
6. prověřit sever sídla část bývalého zemědělského areálu zejména p. č. 600, 165/7 k. ú. Křenice
- pozemky byly vymezené jako stabilizované plochy se zohledněním stávajícího využití – veřejná zeleň, zemědělské, smíšené krajinné
7. prověřit možnost rozvoje veřejné zeleně zejména na:
- p. č. 20/10 k. ú. Křenice – v blízkosti kapličky,
→ vymezeno jako stabilizovaná plocha veřejné zeleně
 - p. č. 222, 169/2, 169/13 k. ú. Křenice – sever sídla,
→ vymezeno pro rozvoj veřejné zeleně
 - p. č. 169/4 k. ú. Křenice – u požární nádrže,
→ vymezeno pro rozvoj veřejné zeleně
 - p. č. 26/7, 36/1 k. ú. Křenice – u bytového domu v jižní části sídla,
→ vymezeno jako stabilizovaná plocha veřejné zeleně
 - p. č. 111/20, 111/22 k. ú. Přetín – západ sídla.
→ vymezeno jako stabilizovaná plocha veřejné zeleně
8. prověřit využití v okolí bytového domu zejména p. č. 44/2 k. ú. Křenice
- pozemek byl vymezen jako stabilizovaná plocha veřejné zeleně
9. prověřit stávající zastavitelné plochy včetně možnosti rozšíření zastavitelné plochy na jihu sídla Křenice
- zastavitelná plocha Z.1 byla rozšířena tak, aby bylo umožněno dopravní napojení na silnici III/18322

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

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že změna územního plánu nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, není součástí obsahu změny požadavek na posouzení

vlivů na udržitelný rozvoj území.

Řešení změny územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce, resp. změna územního plánu zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (bližší kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení...“). Změna neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (bližší kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovni.

g) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

V návaznosti na kapitolu „základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území...“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo.

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

V návaznosti na kapitolu „základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území...“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo, a proto ani stanovisko příslušného orgánu podle § 100 stavebního zákona nebylo vydáno.

i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Navržené řešení vychází z platného územního plánu. Obsah změny územního plánu byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce:

1. prověřit p. č. 153/11 k. ú. Křenice pro rozvoj bydlení
 - Jedná se o lokalitu ležící u samoty na severu správního území obce. Záměrem je výstavba jednoho rodinného domu pro obyvatele, kteří v lokalitě vyrůstali (čp. 47) a rádi by v ní také nadále žili. Pro rozvoj bydlení byla vymezena severovýchodní část pozemku navazující na stávající zemědělskou usedlost čp. 47. Rozmístění ploch odpovídá blízkosti lesního pozemku tak, aby na něj navazovala zahrada, a samotný rodinný dům byl umístěn v dostatečné vzdálenosti od lesa. Současně je využita rohová část pozemku s cílem minimalizovat narušení organizace zemědělského půdního fondu. Záměr leží na průměrně produkčních půdách využitelných v územním plánování, jedná se o lokalitu dobře dopravně dostupnou nedaleko silnice III. třídy.
2. prověřit p. č. 308/3 k. ú. Křenice pro rozšíření plochy tvořící zázemí stávajícího rodinného domu
 - Malý pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha leží jižně od Křenic v návaznosti na stabilizovanou plochu bydlení. Ta byla v platné dokumentaci vymezena jako zastavitelná, v současné době zde však již stojí zkolaudovaný rodinný dům se zahradou. Změnou se tedy nahrazuje zastavitelná plocha plochou stabilizovaného bydlení. Pozemek p. č. 308/3 tvoří souvislý funkční a prostorový celek s rodinným domem čp. 66.
3. prověřit p. č. 264/1, 20/19 k. ú. Křenice pro rozvoj bydlení
 - Pozemky na severu sídla Křenice leží v návaznosti na zastavěné území při výjezdu na Birkov. Jedná se o jednu z vhodných možností rozvoje bydlení v sídle. Pro rozvoj bydlení byly vymezeny části pozemků situované při silnici III/1826 v návaznosti na zastavěné území. Z jižní strany zastavitelné plochy byl navržen rozvoj zahrad tak, aby nedošlo k narušení uspořádání jednotlivých funkcí v území včetně ovlivnění hodnotné Kaple Panny Marie a jejího okolí. Lokalita je dobře dostupná u hlediska dopravní i technické infrastruktury, leží na pozemcích, které jsou z hlediska zemědělského půdního fondu pro zemědělství postradatelné s nejnižším stupněm ochrany. Jejich využitelnost pro zemědělství je také omezena morfologií terénu, která bude také ovlivňovat navrhované využití.
4. prověřit p. č. 153/7 k. ú. Křenice pro rozvoj rekreace
 - Pozemek leží na severu správního území obce v návaznosti na sídlo Hora náležející do správního území obce Ptenín. Zde navazuje na zastavěné území a plochy bydlení. Pro rozvoj v lokalitě byla zvolena funkce individuální rekreace v severní části pozemku. Lokalitu lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu a z hlediska záboru zemědělského půdního fondu se jedná o průměrně produkční půdy využitelné v územním plánování
5. prověřit st. 67, 271/7, 292/12, 292/17, 292/13 k. ú. Křenice rozvoj občanského vybavení – sportovní areál na východě sídla

- Na východě sídla Křenice je situován sportovní areál, v němž je záměrem zkvalitnění a rozšíření možností sportovního využití v sídle – víceúčelové hřiště, zázemí fotbalového hřiště apod. Změnou byla oblast prověřena a převymezena dle skutečného stavu v rámci stabilizovaných ploch sportu a veřejné zeleně. Současně bylo aktualizováno zastavěné území.
6. prověřit p. č. 600, 165/7 k. ú. Křenice sever sídla část bývalého zemědělského areálu
- Záměrem je posílení obecní technické infrastruktury – skladovací plochy, vhodná možnost využití zanedbané části bývalého zemědělského areálu. Pozemek byl vymezen jako stabilizovaná plocha veřejné zeleně s možností posílit obecní technickou infrastrukturu v podobě skladovací plochy.
 - Zároveň byly prověřeny sousední pozemky zejména vymezené pro rozvoj bydlení a stabilizované plochy výroby a skladování mimo zastavěné území. Západně od komunikace bylo původně vymezené bydlení a dva pozemky trvalého travního porostu zařazeny do ploch zemědělských, tak aby grafická část lépe odpovídala skutečnému stavu, zbývající část pozemku 165/2 reprezentovaná vzrostlou zelení a navazující na vodní tok byla přiřazena do stabilizovaných ploch smíšených krajinných podporujících ekologickou stabilitu území. V platné dokumentaci leží tyto řešené pozemky mimo zastavěné území.
7. prověřit možnost rozvoje veřejné zeleně zejména na:
- p. č. 20/10 k. ú. Křenice – v blízkosti kapličky,
 - vymezeno jako stabilizovaná plocha veřejné zeleně
 - p. č. 222, 169/2, 169/13 k. ú. Křenice – sever sídla,
 - vymezeno pro rozvoj veřejné zeleně
 - p. č. 169/4 k. ú. Křenice – u požární nádrže,
 - vymezeno pro rozvoj veřejné zeleně
 - p. č. 26/7, 36/1 k. ú. Křenice – u bytového domu v jižní části sídla,
 - vymezeno jako stabilizovaná plocha veřejné zeleně
 - p. č. 111/20, 111/22 k. ú. Přetín – západ sídla,
 - vymezeno jako stabilizovaná plocha veřejné zeleně.
- Ve třech případech došlo vymezení stabilizovaných ploch veřejné zeleně – v okolí kapličky ve Křenicích, u bytového domu v jižní části Křenic a na západě Předína. Naopak nové návrhy zeleně byly vymezeny jižně od potoka Merklínka směrem k centru sídla Křenice. Jedná se o nové zastavitelné plochy Z.18 – Z.20, které budou zvyšovat kvalitu obytné funkce.
8. prověřit využití v okolí bytového domu zejména p. č. 44/2 k. ú. Křenice
- V západní části Křenic bylo prověřeno okolí bytového domu a vymezeno jako stabilizovaná plocha veřejné zeleně, která obdobně jako v předchozím bodě odpovídá stávajícímu převažujícímu využití s cílem zkvalitnění obytného prostředí..
9. prověřit stávající zastavitelné plochy včetně možnosti rozšíření zastavitelné plochy na jihu sídla Křenice
- Zastavitelná plocha Z.1 představuje hlavní směr rozvoje sídla Křenice. Její vymezení v platném územní plánu neumožňuje kvalitní dopravní napojení. Jednou z reálných možností je tak nabízející se dopravní napojení na silnici III/18322 na

jihu sídla. S ohledem na majetkové poměry v území a efektivnost při samotné výstavbě, je k stávající zastavitelné ploše vymezen zbylý pruh pozemků 352/33 a 352/23. Je tak dosaženo nejen využitelnosti dlouhodobě sledovaného rozvojového směru, ale také hospodárného využívání území s důrazem na kvalitní veřejná prostranství a napojení na veřejnou infrastrukturu při zohlednění potenciálu sídla.

Grafická část změny zahrnuje pouze řešená území změny, je vydávána v měřítku platného územního plánu a jsou použity pouze ty výkresy, kterých se dotýká – více viz kapitola b).

i) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území je změnou prověřeno a aktualizováno ke dni 1. 5. 2025 v souladu s § 116 nového stavebního zákona. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese. Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky, které splňují kritéria § 116 odst. 3 stavebního zákona, zejména pozemky či jejich části, které splňují definici zastavěného stavebního pozemku (pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku) či stavební proluky, zejména pozemky, u kterých došlo k využití pro bydlení, či jsou součástí stávajících areálů. Na pozemcích jsou již v katastru nemovitostí evidovány stavební parcely. Zastavěné území bylo rozšířeno o malý pozemek tvořící souvislý celek s rodinným domem jižně od sídla a tribunu u fotbalového hřiště.

i) 2. odůvodnění koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot se nemění.

i) 3. odůvodnění urbanistické koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce se nemění. V seznamu zastavitelných ploch byly doplněny jednotlivé záměry změny – více viz úvod kapitoly i). Jedním ze záměrů je umožnění výstavby jednoho rodinného domu v blízkosti samoty č. p. 47 v k. ú. Křenice, další umožňuje rozvoj rekreace na okraji správního území obce navazující na zastavěné území sousední obce. Více viz úvod kapitoly i).

i) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení vč. podmínek pro jejich umístění

Koncepce veřejné infrastruktury se nemění.

i) 5. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.

Koncepce uspořádání krajiny se nemění.

i) 6. odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se nemění. Na základě změny právních předpisů a povinnosti uvést územně plánovací dokumentaci do jednotného standardu byly upraveny zejména názvy a kódy změnou použitých ploch s rozdílným způsobem využití. Pro potřeby změny byly vymezeny dvě nové plochy včetně podmínek pro využití těchto ploch.

Plochy zeleně – zeleň zahradní a sadová – ZZ

Jedná se o pozemky většinou soukromé zeleně zejména zahrad, které jsou natolik významné, že je vhodné je vymezit jako samostatné plochy a tím zdůraznit jejich významnost a současně také nezastavitelnost. Charakteristickým znakem je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením. Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření “zelených” ploch. Tyto plochy ve většině případů sousedí přímo s plochami pro bydlení. V podmínkách využití ploch najdete využití typická pro soukromé zaplacené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení související s využitím zahrad pro samozásobitelské využití jako jsou např. pergoly, bazény, skleníky, pařeniště, včelíny, sklady na nářadí. Zásadně se nesmí jednat o obytné místnosti. Zde bude na povolujícím orgánu a příslušných dotčených orgánech, najít hranici, kdy záměr bude ještě přípustný a kdy již svým významem překročí naznačenou míru.

Hlavní využití plochy (převažující účel využití) je **zahrada**, která je v rámci urbanistické struktury natolik významná, že nebyla začleněna do ploch smíšených obytných, rekreace, občanského vybavení, atp., ale byla vymezena samostatnou plochou, aby bylo území ochráněno před nadměrným stavebním využíváním (zejm. výstavbou rodinných domů).

Přípustné využití:

zeleň – zejm. zahrady a sady

Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření “zelených” ploch v sídle, které většinou přímo sousedí s plochami pro bydlení, občanského vybavení, rekreace, atp. Zeleň by měla v ploše zabírat podstatnou část území a tvořit tak hlavní nezastavěné plochy v sídle schopné maximálně zasakovat srážkové vody.

doplňkové stavby bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, skleníky, včelíny, sklady na nářadí)

V podmínkách využití plochy je přípustné typické využití pro soukromé zaplacené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení souvisejících s využitím zahrady pro samozásobitelské využití – doplňující funkci bydlení – jako jsou např. skleníky, bazény, pařeniště, stavby pro nářadí atp. Zde se však zásadně nesmí jednat o obytné místnosti a to ani druhotně či doprovodně.

oplocení

Charakteristickým znakem zahrad je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením.

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)

Žadoucí je do těchto ploch zahrnout kvalitní veřejná prostranství a to v podobě dostatečně širokého uličního prostoru, volných prostranství návší a náměstíček, volně přístupného parteru budov, atp., s možností vybudování městského mobiliáře (lavičky, odpadkové koše, kašny) atd. Vhodné je veřejný prostor dokoňovat vodním prvkem (např. vodní nádrží, retenční nádrží, vodotečí) a kvalitní veřejnou zelení s vyšším podílem autochtonních druhů, která zajistí pohlcení většiny negativních vlivů urbanizovaného území. Veřejná prostranství tradičně doprovázejí stavby drobné sakrální architektury (kapličky, křížky, boží muka) a další kulturní stavby typu památníky, sochy, informační panely, tabule, desky, apod.

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

Vodní útvar byl zvolen jako univerzální pojem obsažený ve vymezených pojmech v § 2 vodního zákona. Na něj navazují další pojmy, které jsou tak v pojmu vodní útvar obsaženy, např. vodní plocha, pod vodními plochami jsou zase obsaženy vodní toky. Proto toto přípustné využití umožňuje vodní útvary a tím také všechny obecně užívané pojmy (vodní nádrže, koryta vodního toku, rybníky, jezera atd.). S tím souvisí přípustné činnosti, které je možné v území povolit, aby tyto stavební záměry mohly vůbec reálně existovat – hráze,

přelivy, výpusti, odbahnění, revitalizace území atd. včetně jejich rekonstrukcí. Je nutno zdůraznit, že se nejedná o různé doplňkové stavby a zařízení, např. na náradí, síla. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka nezbytně nutné.

územní systém ekologické stability – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 21 odst. 2 a § 22 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb.)

Obecní význam

Obecní význam je pojem zahrnující:

- a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
- b) nadmístní význam nenaplňující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovni územně plánovací dokumentace kraje).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.

Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplňují atributy nadmístnosti stanovené v ZUR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřípustným využitím jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Záměry, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

Nepřípustné využití:

stavby pro bydlení – (§ 13 písm. b) a c) stavebního zákona)

stavby pro rodinnou rekreaci – (příloha vyhlášky č. 357/2013 Sb. bod 4 kód 8)

občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení – patřící do veřejné infrastruktury (§ 13 písm. e) a f) stavebního zákona) a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost, a dále sportovní zařízení (§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.)

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí – (§ 139 odst. 1 a 2 stavebního zákona)

Podmínky prostorového uspořádání:

nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí

Podmínka vychází ze stávajícího charakteru zástavby a nutnosti navázání staveb na blízké okolí, kdy nebudou vytvářeny nové výškové a prostorové dominanty, které by narušily panorama sídel a negativně ovlivnily krajinný ráz. Tato podmínka je vlastně pouze parafrází

§ 39 písm. h) stavebního zákona, která ukládá stavebním úřadům nutnost posuzovat změny v území s ohledem na stávající charakter území, hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.

Plochy zeleně – zeleň sídelní ostatní - veřejná zeleň– ZS

Projektant využil možnosti § 14 odst. 4 vyhlášky 157 a rozdělil plochy zeleně sídelní ostatní s ohledem na specifické podmínky v území.

Plochy zeleně – zeleň sídelní ostatní – veřejná zeleň jsou orientovány na zachování veřejně přístupné zeleně. Proto je také zeleň hlavní (převažující) způsob využití. Úkolem této plochy je zachovat v maximální možné míře stávající veřejnou zeleň a vhodně ji doplnit další zelení nebo stavbami a zařízeními, které nebudou narušovat charakter území a budou v souladu s hlavním využitím plochy.

Nepřípustné je v těchto plochách zřizovat parkovací a odstavná stání definovaná v české státní normě č. ČSN 73 6056, včetně garáží. Plochy jsou maximálně orientovány na zachování zeleně v sídle, kdy podstatou návrhu podmínek využití je zajištění dostatku vhodných ploch schopných zasakovat srážkové vody a území s příznivým mikroklimatem, zapříčiněným vzrostlou zelení. Budování parkovišť a jiných ploch pro parkování a odstavování vozidel negativně ovlivňuje funkci zeleně a je proto v těchto plochách vyloučeno.

veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)

Přípustná veřejná prostranství jsou ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb. Drobnou architekturou je myšlena drobná sakrální architektura (např. kříže, boží muka, kapličky, smírčí kameny,...), kulturní stavby (památníky, sochy a další umělecká díla) a městský mobiliář (všechny stavby a zařízení – ať již mobilní nebo trvalé – sloužící ke zvyšování obytnosti a funkčnosti území a užívání veřejného prostoru, který je tímto mobiliářem ožívován. Patří sem zejména lavičky, sloupky, zábradlí, odpadkové koše, květináče, stojany, informační tabule, panely a desky, veřejné osvětlení, přístřešky, atp.

veřejně přístupná hřiště

Do veřejných prostranství patří veřejně přístupná hřiště (např. dětská hřiště, workoutová hřiště, samostatné herní a sportovní prvky), která neznemožní veřejné užívání území a jež nevyvolávají potřebu zřízení dalšího provozního zázemí.

Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy, jsou odůvodněny v plochách zeleně výše.

i) 7. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit podle § 170 staveb. zák.)

Tato kapitola se nemění.

i) 8. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo (dle § 101SZ)

Tato kapitola se nemění.

i) 9. odůvodnění údajů o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Tato kapitola se nemění.

i) 10. odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv, stanovení budoucího možného využití vč. podmínek jeho prověření

Tato kapitola se nemění.

i) 11. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou o rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do územně plánovací činnosti

Tato kapitola se nemění.

i) 12. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou o rozhodování a o změnách využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č.9 vyhl. č. 500/2006 Sb.

Tato kapitola se nemění.

i) 13. odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Tato kapitola se nemění.

i) 14. odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Tato kapitola se nemění.

i) 15. odůvodnění vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 staveb. zák.

Tato kapitola se nemění.

j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna územního plánu neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje.

k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Zastavěné území bylo rozšířeno o malý pozemek tvořící souvislý celek s rodinným domem jižně od sídla a o tribunu u fotbalového hřiště. Změnou dochází k doplnění dvou menších zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení včetně zahrad, drobnému rozšíření plochy představující hlavní směr rozvoje, doplnění jedné malé plochy rekreace na severu správního území obce a třech ploch, které umožňují doplnění veřejné zeleně. Naopak z řešení územně plánovací dokumentace obce je vypuštěna zastavitelná plocha nevhodně včleněna do bývalého zemědělského areálu na severu sídla Křenice. Snahou územně plánovací dokumentace je maximalizovat využití zastavěného území, ale bez

dalších navrhovaných ploch se rozvoj sídla neobejde. Zastavitelné plochy odpovídají svou velikostí předpokládanému vývoji sídla a potřebám obce. Zastavitelné plochy lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu. Podmínky pro využití ploch jsou navrženy tak, aby zastavěné území mohlo být hospodárně a dostatečně využíváno a zároveň, byla snaha zajistit ochranu hodnot území.

l) výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Změna územního plánu nevymezuje prvky regulačního plánu.

m) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (všechny výměry jsou uvedeny v ha).

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	třída ochrany/výměra					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
RI.1	rekreace	0,0683			0,0683			0,0000	NE	NE	NE	NE
R - celkem	rekreace	0,0683	0,0000	0,0000	0,0683	0,0000	0,0000					
ZZ.1	zahrady	0,1883			0,1672		0,0211	0,0000	NE	NE	NE	NE
ZS.1	veřejná zeleň	0,1120		0,1120				0,0000	NE	NE	NE	ANO
ZS.2	veřejná zeleň	0,2958		0,2922		0,0036		0,0000	NE	NE	NE	ANO
ZS.3	veřejná zeleň	0,3117		0,3117				0,0000	NE	NE	NE	ANO
Z - celkem	zeleň	0,9078	0,0000	0,7159	0,1672	0,0036	0,0211					
SV.1	bydlení	0,1564			0,1564			0,0000	NE	NE	NE	NE
SV.2	bydlení	0,0409					0,0409	0,0000	NE	NE	NE	NE
SV.3	bydlení	0,2548				0,1959	0,0589	0,0000	NE	NE	NE	ANO
S - celkem	bydlení	0,4521	0,0000	0,0000	0,1564	0,1959	0,0998					
CELKEM		1,4282	0,0000	0,7159	0,3919	0,1995	0,1209					

Zdůvodnění navrhovaného řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona č. 334/1992 Sb, (dále jen „zásady ochrany zemědělského půdního fondu“); je-li návrh předkládán variantně, zdůvodnění obsahuje srovnání variant, a prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ podle § 4 odst. 4 zákona

Důsledky, které lze vyvozovat z návrhu řešení změny územního plánu, na zemědělský půdní

fond a na pozemky určené pro plnění funkcí lesa, jsou uvedeny též v ostatních kapitolách zejména v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení a v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a dále také v grafické části změny územního plánu.

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace, resp. její změny z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a zdůvodňuje nejvýhodnější navrhované řešení v níže uvedeném textu. Zdůvodnění, proč je přijaté navrhované řešení nejvýhodnější (nejen z hlediska ochrany ZPF), se však prolíná celou dokumentací změny územního plánu (zejména kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

Projektant navazuje na urbanistickou koncepci a koncepci veřejné infrastruktury stanovené v platné územně plánovací dokumentaci. K záboru zemědělského půdního fondu dochází v těchto plochách:

SV.3 (Z.1) – V tomto případě se jedná pouze o rozšíření stávající rozvojové plochy Z.1 ležící na jihu sídla a představující hlavní směr rozvoje bydlení v celém správním území obce. Její vymezení v platném územní plánu neumožňuje kvalitní reálné dopravní napojení. Jednou z vhodných možností je tak nabízející se dopravní napojení na silnici III/18322 na jihu sídla. S ohledem na majetkové poměry v území a efektivnost při samotné výstavbě, je k stávající zastavitelné ploše vymezen zbylý pruh pozemků 352/33 a 352/23. Je tak dosaženo nejen využitelnosti dlouhodobě sledovaného rozvojového směru, ale také hospodárného využívání území s důrazem na kvalitní veřejná prostranství a napojení na veřejnou infrastrukturu při zohlednění potenciálu sídla. Změnou tak ve své podstatě dochází k zarovnání jižní hranice plochy tak, aby kopírovala jižní hranice pozemků 352/23 a 352/33. Pozemky leží z části na průměrně produkčních půdách a z části na pro zemědělství postradatelných půdách s nejnižším stupněm ochrany. Jedná se o drobné rozšíření, které je kompenzováno vypuštěním zastavitelné plochy Z.2 na severu sídla.

RI.1 (Z.15) – Pozemek leží na severu správního území obce v návaznosti na sídlo Hora náležející do správního území obce Ptenín. Zde navazuje na zastavěné území a plochy bydlení. Pro rozvoj v lokalitě byla zvolena funkce individuální rekreace v severní části pozemku. Lokalitu lze dobře napojit na dopravní a technickou infrastrukturu a z hlediska záboru zemědělského půdního fondu se jedná o průměrně produkční půdy využitelné v územním plánování.

SV.1, ZZ.1 (Z.16) – Jedná se o lokalitu ležící u samoty na severu správního území obce. Záměrem je výstavba jednoho rodinného domu pro obyvatele, kteří v lokalitě vyrůstali (čp. 47) a rádi by v ní také nadále žili. Pro rozvoj bydlení byla vymezena severovýchodní část pozemku navazující na stávající zemědělskou usedlost čp. 47. Rozmístění ploch odpovídá blízkosti lesního pozemku tak, aby na něj navazovala zahrada, a samotný rodinný dům byl umístěn v dostatečné vzdálenosti od lesa. Současně je využita rohová část pozemku s cílem minimalizovat narušení organizace zemědělského půdního fondu. Záměr leží na průměrně produkčních půdách využitelných v územním plánování, jedná se o lokalitu dobře dopravně dostupnou nedaleko silnice III. třídy.

SV.2, ZZ.1 (Z.17) – Pozemky na severu sídla Křenice leží v návaznosti na zastavěné území při výjezdu na Birkov. Jedná se o jednu z vhodných možností rozvoje bydlení v sídle. Pro rozvoj bydlení byly vymezeny části pozemků situované při silnici III/1826 v návaznosti na zastavěné území. Z jižní strany zastavitelné plochy byl navržen rozvoj zahrad tak, aby nedošlo

k narušení uspořádání jednotlivých funkcí v území včetně ovlivnění hodnotné Kaple Panny Marie a jejího okolí. Lokalita je dobře dostupná u hlediska dopravní i technické infrastruktury, leží na pozemcích, které jsou z hlediska zemědělského půdního fondu pro zemědělství postradatelné s nejnižším stupněm ochrany. Jejich využitelnost pro zemědělství je také omezena morfologií terénu, která bude také ovlivňovat navrhované využití.

ZS.1, ZS.2, ZS.3 (Z.18, Z.19, Z.20) – Nové návrhy veřejné zeleně byly vymezeny jižně od potoka Merklínka směrem k centru sídla Křenice. Jedná se o nové zastavitelné plochy Z.18 – Z.20, které budou zvyšovat kvalitu obytné funkce nadále s akceptováním možnosti zemědělského obhospodařování. Ačkoliv se jedná z hlediska záboru zemědělského půdního fondu o nadprůměrně produkční půdy, plánované využití směřuje ve veřejném zájmu k posílení ekologické stability území a zlepšení obytného prostředí.

Projektant návrhu změny územního plánu přistoupil k nezbytnému případu vymezení zastavitelných ploch na pozemcích zemědělského půdního fondu. Přitom však co nejméně narušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací; vymezuje jen nejnutnější plochy zemědělského půdního fondu; co nejméně zatěžuje obhospodařování půdního fondu.

V návaznosti na řešení platného územního plánu je tak deklarován určitý kontinuální vývoj území v čase a předvídatelnost rozhodování při povolování staveb. Řešení návrhu změny územního plánu tedy navazuje na řešení stávající územně plánovací dokumentace. Snahou zpracovatele bylo využít plochy tak, aby nezbývaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky. Nedochází tak k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemků.

Pro navrhovaná řešení neexistují varianty. Nejsou dotčeny pozemky zahrnuté do I. třídy ochrany.

Předpokládaný zábor PUPFL

Navrhovaným řešením nedochází k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

n) vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění

bude doplněno na základě projednávání

o) posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Změna splňuje požadavky kladené právními předpisy na zajištění standardu územně plánovací dokumentace, které podléhají kontrole ETL nástroje. Změna splňuje i ostatní požadavky kladené právními předpisy na zajištění standardu územně plánovací dokumentace, které nepodléhají kontrole ETL nástroje.

p) text s vyznačením změn

Viz samostatná příloha.

Poučení:

Proti změně č. 2 územního plánu Křenice vydané formou opatření obecné povahy **nelze** podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Přílohy:

1. grafická část změny územního plánu
2. grafická část odůvodnění změny územního plánu
3. text s vyznačením změn

.....
Bc. Vlastimil Rejthar
starosta obce

.....
Jakub Lösch
místostarosta obce

.....
Jaroslav Zdvořák
místostarosta obce