

# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZBÝŠOV

## 1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

*Deklarace zákonnosti procesu pořízení; soulad se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 183/2006 Sb.“), ve spojení s § 334a odst. 2 a § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 500/2004 Sb.).*

Bude doplněno pořizovatelem.

## 2. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

*Zákon č. 183/2006 Sb., § 53, odst. 4, písm. a)*

### 2.1. Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP Zbýšov s Politikou územního rozvoje ČR

K říjnu 2025 bylo závazné úplně znění Politiky územního rozvoje České republiky po Změně č. 8 (dále též jen „PÚR ČR“). Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj o schválení Změny č. 8 PÚR ČR bylo zveřejněno dne 30.9.2025 ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv pod č. 366/2025.

Soulad Územního plánu Zbýšov s PÚR ČR (jak na úrovni priorit, tak z hlediska specifické oblasti SOB9: Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem) byl naposledy řádně proveden ve vztahu k PÚR ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6. V mezidobí došlo k následující aktualizaci, resp. změnám:

#### Aktualizace č. 7:

Dne 29. února 2024 vyšlo pod č. 46/2024 ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv Sdělení MMR o schválení Aktualizace č. 7 PÚR ČR, která tak byla závazná od 1. března 2024.

Předmětem Aktualizace č. 7 PÚR ČR je zrušení článků (180) a (198) platné PÚR ČR, týkajících se prověření účelnosti a reálnosti průplavního spojení Dunaj-Odra-Labe a zajištění územní ochrany formou územní rezervy pro průplavní spojení Dunaj-Odra-Labe.

#### Změna č. 9:

Návrh Změny č. 9 PÚR ČR schválila vláda ČR usnesením č. 64/2025 ze dne 29. ledna 2025. Závazná byla Změna č. 9 PÚR ČR od 1. 3. 2025.

Změna č. 9 PÚR ČR představuje tzv. mimořádnou změnu PÚR ČR, tj. změnu z důvodu naléhavého veřejného zájmu, jejíž pořízení stavební zákon umožňuje v souladu s § 71e odst. 4. Podnět pro pořízení této změny PÚR ČR vzešel od Ministerstva průmyslu a obchodu.

Předmětem Změny č. 9 PÚR ČR je 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).

Dále Změna č. 9 PÚR ČR uvádí dle § 318 odst. 4 stavebního zákona PÚR ČR do souladu s novým stavebním zákonem. Uvedení do souladu se projevuje nejen v názvosloví dokumentu (např. pojem „Aktualizace“ PÚR ČR je nahrazen pojmem „Změna“ PÚR ČR, pojem republikové je nahrazen pojmem celostátní, pojem plochy a koridory je nahrazen pojmem záměry apod.), ale také v doplnění nového tématu, kterým je stanovení koncepce sídelní struktury ČR.

#### Změna č. 8:

Sdělení MMR ČR o schválení Změny č. 8 PÚR ČR bylo zveřejněno dne 30.9.2025 ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv pod č. 366/2025. Od 1. října 2025 je tak Změna č. 8 PÚR ČR závazná pro pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace.

Dokument zásadně nemění koncepční zaměření PÚR ČR, přesto jsou jejím návrhem dotčeny všechny kapitoly. Nejvíce je dotčena kapitola 3 Sídelní struktura, rozvojové oblasti a rozvojové osy. Nejvýznamnější částí této kapitoly je stanovení kategorií center osídlení. Rovněž byly aktualizovány kapitoly 5 a 6 týkající se záměrů dopravní a technické infrastruktury, a to na základě zhodnocení plnění jednotlivých úkolů i s ohledem na již zrealizované rozvojové záměry, resp. na zrušené rozvojové záměry, od kterých bylo upuštěno ze strany příslušných resortů (navrhovatelů záměrů). Touto změnou Politiky územního rozvoje České republiky byly v rámci záměrů dopravní infrastruktury přidány mj. nové články týkající se například modernizace železniční trati v okolí Starého Města u Uherského Hradiště, vymezení vodní cesty týkající se Baťova kanálu nebo rozšíření letiště Ostrava-Mošnov. V rámci záměrů technické infrastruktury byly dále přidány nové články týkající se nových elektrických stanic a vedení, přečerpávacích vodních elektráren a produktovodu pro přepravu oxidu uhličitého.

#### shrnutí:

Zásadními, v rámci ÚP Zbýšov dosud nekomentovanými, úpravami PÚR ČR, na které by měla Změna č. 2 ÚP Zbýšov reagovat, jsou tedy především nové Specifické oblasti a SOB10 a SOB11 (vymezené ve Změně č. 9 závazné od 01.03.2025).

Specifické oblasti SOB10 a SOB11 vymezují oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie ze sluneční a větrné energie. Diskutované záměry a opatření umožňuje realizovat již platný Územní plán Zbýšov, a to především prostřednictvím stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a nevyločením jejich realizace v rámci nezastavěného území.

Předmětem Změny č. 2 ÚP Zbýšov je potom pouze vymezení zastavitelné plochy Z.84 a plochy přestavby P.17 (obě určené pro bydlení). Dále je na základě aktualizace příslušné nadřazené dokumentace (ZUR SK) zohledněn koridor pro železniční dopravu D216 – viz dále. Věcné řešení Územního plánu Zbýšov zůstává zachováno.

Na základě výše rozepsaného tak lze konstatovat, že Změna č. 2 ÚP Zbýšov není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změn č. 9 a 8.

## 2.2. Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP Zbýšov s dokumentací vydanou krajem

Stejně jako v případě Politiky územního rozvoje ČR i v případě Zásad územního rozvoje Středočeského kraje byl soulad Územního plánu Zbýšov s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území prověřen a to na úrovni Úplného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po vydání aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 10 a 11. Do doby zpracování návrhu Změny č. 2 ÚP Zbýšov pro potřeby opakovaného veřejného projednání (říjen 2025) nabylo účinnosti dalších šest aktualizací a to konkrétně aktualizace č. 8., 9., 12., 14., 15. a 16. Stručné shrnutí obsahu těchto aktualizací a reakce návrhu Změny č. 2 ÚP Zbýšov na ně je provedena níže.

### Aktualizace č. 8:

O vydání rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 18. 9. 2023 usnesením č. 041-27/2023/ZK. Dokumentace nabyla účinnosti 26. 4. 2024.

Obsahem dokumentace je propojení mimoúrovňového křížení Kosmonosy a mimoúrovňového křížení Bezděčín – chybějící úsek II/610.

### Aktualizace č. 9:

O vydání rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 9. 9. 2024 usnesením č. 040-36/2024/ZK. Dokumentace nabyla účinnosti 26. 11. 2024.

Obsahem dokumentace je vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu železniční dopravy – VRT Poříčany – Světlá nad Sázavou a spojky v úseku VRT – Nymburk, včetně staveb souvisejících.

### Aktualizace č. 12:

O vydání rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 9. 9. 2024 usnesením č. 048-36/2024/ZK. Dokumentace nabyla účinnosti 12. 4. 2025.

Obsahem dokumentace je vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu D 137 - Koridor silnice II/246: Cítov obchvat.

### Aktualizace č. 14:

O vydání rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 9. 9. 2024 usnesením č. 049-36/2024/ZK. Dokumentace nabyla účinnosti 15. 4. 2025.

Obsahem dokumentace je přeložka silnice II/610 v úseku Dálnice D0 – přeložka silnice II/101 Brandýs nad Labem, obchvat, II. etapa.

### Aktualizace č. 15:

O vydání rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 31. 3. 2025 usnesením č. 039-04/2025/ZK. Dokumentace nabyla účinnosti 26. 6. 2025.

Obsahem dokumentace je vymezení strategické rozvojové plochy v oblasti Milovice – Mladá.

### Aktualizace č. 16:

O vydání rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 31. 3. 2025 usnesením č. 040-04/2025/ZK. Dokumentace nabyla účinnosti 26. 6. 2025.

Obsahem dokumentace je vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu pozemní komunikace, včetně staveb souvisejících tzv. „Velké Přílepy, obchvat, část 2“.

Jediná z výše zmíněných aktualizací, která se přímo týká řešeného území, je aktualizace č. 9, jejímž obsahem je vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu železniční dopravy – VRT Poříčany – Světlá nad Sázavou. Touto aktualizací došlo k převedení a zpřesnění koridoru územní rezervy D602 pro vysokorychlostní železniční dopravu Praha - Brno, úsek Poříčany – hranice na plnohodnotný koridor pro vysokorychlostní železniční dopravu CNZ.D216 pro trať Praha – Brno, úsek Poříčany – hranice kraje vymezený zároveň jako veřejně prospěšná stavba.

Nahrazením koridoru územní rezervy zpřesněným koridorem nad plochami s rozdílným způsobem využití došlo na jedné straně ke zpřísnění podmínek pro využití dotčeného území (zejména doplněním institutu veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění). Na straně druhé byl však dotčený prostor výrazně zúžen, cca na třetinu, což je patrné z výřezů grafické části výroku Změny č. 2 ÚP Zbýšov níže. Vzhledem k tomu, že i koridor územní rezervy s sebou nesl výrazná omezení pro rozvoj řešeného území, lze toto zpřesnění vnímat jako určité uvolnění možností využití řešeného území.



Rovněž je třeba připomenout, že diskutovaný záměr je záměrem ze zákona povinně převzatým z řádně projednané a platné nadřazené dokumentace (ZÚR Středočeského kraje). Daný záměr je tedy v současné době již platný a předmětná Změna č. 2 jej pouze přebírá a zpřesňuje. Do důsledku dotaženo lze konstatovat, že nadřazená, hierarchicky výše postavená, dokumentace má jednoznačně přednost a v případě potenciálních nejasností, nesrovnalostí mezi územním plánem a zásadami územního rozvoje platí jednoduchá rovnice a totiž, že „vyšší bere“.

Dalšími úpravami, které však žádným způsobem nezasahují do koncepce stanovené platným ÚP Zbýšov, ani nadřazenou dokumentací, je vymezení plochy přestavby P.17 (na základě zpřesnění koridoru – viz výše – již nezasahující do záměru z nadřazené dokumentace), vymezení zastavitelné plochy Z.84 v rámci proluky v zastavěném území a zpřísnění podmínky využití pro stávající plochu územní rezervy R6 LOKALITA PRO VHODNOU AKUMULACI POVRCHOVÝCH VOD BŘEŽÍ. Územní rezerva R6 je již vymezená v platném úplném znění ÚP Zbýšov a to rovněž na podkladu nadřazené dokumentace – ZÚR SK. Zpřísněním podmínek je zdůrazněna např. v ZÚR SK stanovená priorita územního plánování č. 05A ve znění: „Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umístování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.“

#### shrnutí:

Na základě vyhodnocení výše je zřejmé, že Změnou č. 2 ÚP Zbýšov nedochází k zásadním koncepčním úpravám. Lze tedy konstatovat, že soulad územního plánu a zásad územního rozvoje v podobě jejich úplných znění zůstane i po vydání Změny č. 2 zachován. Změna č. 2 tak není v rozporu se úplným zněním Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14. 15. a 16. aktualizaci.

### 3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNU, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

*Zákon č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 4, písm. b)*

#### 3.1. Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s cíli územního plánování

- (1) *Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

Změna č. 2 umožňuje prostřednictvím nové zastavitelné plochy a plochy přestavby, za jasně daných podmínek, intenzifikovat výstavbu v rámci vymezeného zastavěného území a tím zároveň vytváří předpoklady pro výstavbu i pro udržitelný rozvoj území. Nedochozí totiž k novým záborům půdního fondu a je podpořeno hospodárné využití veškeré dostupné technické i dopravní infrastruktury.

- (2) *Územní plánování 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. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.*

Změna č. 2 nepředstavuje pro komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území zapracovaného (a řádně projednaného) v platném ÚP Zbýšov zásadní úpravu. Vymezuje pouze jednu menší zastavitelnou plochu a plochu přestavby v rámci zastavěného území, zpřesňuje podmínky pro využití dlouhodobě vymezené plochy rezervy pro akumulaci vod a z nadřazené dokumentace přebírá koridor pro záměr vysokorychlostní železnice.

- (4) *Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

Změna č. 2 přispívá vymezením zastavitelné plochy a plochy přestavby v rámci vymezeného zastavěného území k hospodárnému využívání tohoto zastavěného území a podporuje tím i ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

- (5) *V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.*

Změna č. 2 zpřesňuje (resp. zpřísňuje) podmínky pro využití dlouhodobě vymezené plochy rezervy pro akumulaci vod. Tím chrání nejen samotný záměr, ale zákazem realizace všech staveb, zařízení a opatření, které by mohly daný záměr ztížit, druhotně chrání i nezastavěné území, přes které je tato rezerva vymezena.

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

Změna č. 2 tuto možnost nijak neomezuje.

### 3.2. Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s úkoly územního plánování

- (1) *Úkolem územního plánování je zejména:*

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

Případná aktualizace přírodních, kulturních a civilizačních hodnot vymezených nadřazenými dokumentacemi je předmětem paralelně pořízené Změny č. 3 ÚP Zbýšov, jejímž obsahem je právě především formální aktualizace vyplývající přímo ze zákona č. 183/2006 Sb., tedy nezbytná standardizace, aktualizace zastavěného území a právě koordinace využívání území s ohledem na nadřazené dokumentace. Hodnoty území vyplývající z dalších podkladů, především územně analytickými podklady, případně vymezeny již platným ÚP Zbýšov, jsou zakresleny v grafické části odůvodnění – Koordinčním výkrese.

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

Změna č. 2 nepředstavuje pro koncepci území stanovenou (a řádně projednanou) v platném ÚP Zbýšov zásadní úpravu. Vymezuje pouze jednu menší zastavitelnou plochu a jednu plochu přestavby v rámci zastavěného území, zpřesňuje podmínky pro využití dlouhodobě vymezené plochy rezervy pro akumulaci vod a z nadřazené dokumentace přebírá koridor pro záměr vysokorychlostní železnice.

*c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,*

Podstatou celého procesu pořízení Změny č. 2 je, v souladu s příslušnou legislativou, právě zejména prověřit a posoudit potřebu vymezení nové zastavitelné plochy, plochy přestavby, zpřesnění podmínek využití pro plochu rezervy a koridor pro záměr vysokorychlostní železnice, vyhodnotit jejich veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například i na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. K tomu by měla, mimo jiné, napomoci odborná stanoviska příslušných dotčených orgánů hájících zájmy na úsecích svěřených jim odpovídající legislativou, která v procesu pořizování Změny č. 2 uplatňují.

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

Změna č. 2 nepředstavuje pro urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území stanovené (a řádně projednané) v platném ÚP Zbýšov zásadní úpravu. Vymezuje pouze jednu menší zastavitelnou plochu a plochu přestavby v rámci zastavěného území, zpřesňuje podmínky pro využití dlouhodobě vymezené plochy rezervy pro akumulaci vod a z nadřazené dokumentace přebírá koridor pro záměr vysokorychlostní železnice.

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

Stanovení podmínek pro provedení změn je stanoveno platným ÚP Zbýšov a Změnou č. 2 není nijak měněno.

*f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),*

Pořadí provádění změn v území (etapizace) není platným ÚP Zbýšov stanovena a není doplňována ani Změnou č. 2.

*g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,*

Podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků jsou zakotveny v koncepci stanovené platným ÚP Zbýšov. Změnou č. 2 se nemění, jsou pouze rozšířeny pomocí zpřísnění podmínek pro využití plochy rezervy určené pro případnou realizaci akumulární nádrže.

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

Vytváření podmínek pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn je stanoveno platným ÚP Zbýšov a Změnou č. 2 není nijak měněno.

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

Podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury jsou podpořeny doplněním nové zastavitelné plochy a plochy přestavby pro bydlení v rámci zastavěného území vymezeného v platném ÚP Zbýšov.

*j) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu.*

Plochy výroby jsou vymezeny platným ÚP Zbýšov. Změna č. 2 je nijak nerozšiřuje.

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

Vytváření podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území je Změnou č. 2 podpořeno vymezením zastavitelné plochy a plochy přestavby v rámci zastavěného území. Tím je podpořeno využívání stávající dopravní či technické infrastruktury namísto jejího dalšího rozšiřování.

*l) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,*

Podmínky pro zajištění civilní ochrany jsou zakotveny v koncepcích platného ÚP Zbýšov a Změnou č. 2 nejsou nijak měněny.

*m) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,*

Asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území nejsou Změnou č. 2 určeny.

*n) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,*

Změna č. 2 nevymezuje žádné zastavitelné plochy umožňující umístování záměrů vyvolávajících negativní vlivy na území. Dokladem je i stanovisko Krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu Změny č. 2, ve kterém, s přihlédnutím ke stanovisku příslušného orgánu ochrany přírody nepožadoval posouzení návrhu Změny č. 2 z hlediska vlivů na životní prostředí.

*o) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,*

Změna č. 2 nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

*p) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.*

Poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie nebo památkové péče jsou zohledněny především stanovením komplexních koncepcí a pravidlech pro uspořádání území jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v rámci platného ÚP Zbýšov. Tyto koncepce a pravidla jsou Změnou č. 2 plně respektována.

## 4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

### **Zákon č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 4, písm. c)**

Změna č. 2 je zpracována v souladu se Zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „stavební zákon“), ve spojení s § 334a odst. 2 a § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a s prováděcími vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „Vyhláška č. 500/2006 Sb.“) a s č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „Vyhláška č. 501/2006 Sb.“). Protože přede dnem nabytí účinnosti „nového“ stavebního zákona (č. 283/2021 Sb.) bylo zahájeno veřejné projednání návrhu Změny č. 2, dokončí se projednávání této změny (v souladu s § 323 odst. 9 stavebního zákona) podle zákona č. 183/2006 Sb.

- Struktura textové i grafické části Změny č. 2 vychází z platného (a řádně projednaného) ÚP Zbýšov. Požadavky plynoucí z aktuální podoby příslušné legislativy potom upravila paralelně pořizovaná „formální“ Změna č. 3.
- Změna č. 2 je pořizována v souladu s § 55b zákona č. 183/2006 Sb. (viz kapitola 1 tohoto Odůvodnění)
- dle § 53 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb. je v textové části odůvodnění Změny č. 2 vyhodnocen soulad:
  - s PÚR ČR a ÚPD vydanou krajem (viz kapitola 2 tohoto odůvodnění)
  - s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území (viz kapitola 3 tohoto odůvodnění)
  - s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů (viz kapitola 4 tohoto odůvodnění)
  - s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů (viz kapitola 5 tohoto odůvodnění)
- dle § 53 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. je součástí Změny č. 2:
  - výsledek přezkoumání změny územního plánu podle odstavce 4 (§ 53 zákona č. 183/2006 Sb.) (viz kapitola 13 tohoto Odůvodnění)
  - zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí (viz kapitola 6 tohoto Odůvodnění)
  - stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 (viz kapitola 7 tohoto Odůvodnění)
  - sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly (viz kapitola 8 tohoto odůvodnění)
  - komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty (viz kapitola 9 tohoto odůvodnění)
  - vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (viz kapitola 10 tohoto Odůvodnění)
- dle přílohy č. 7, část II., Vyhlášky č. 500/2006 Sb. je součástí Změny č. 2:
  - vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území (viz kapitola 11 tohoto Odůvodnění)
  - vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem (viz kapitola 12 tohoto odůvodnění)

- výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (viz kapitola 14 tohoto odůvodnění)
- vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa (viz kapitola 15 tohoto odůvodnění)

Uvedené skutečnosti lze dokladovat na vlastní dokumentaci (zejména v jednotlivých kapitolách textové části odůvodnění Změny č. 2) a na průběhu jejího pořizování.

Při pořizování Změny č. 2 bylo postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona. Podrobně je postup pořizení Změny č. 2 popsán v kapitole 1 textové části tohoto odůvodnění.

## **5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

*Zákon č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 4, písm. d)*

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

Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s požadavky zvláštních právních předpisů je provedeno v jednotlivých podkapitolách kapitoly „9 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ textové části odůvodnění Změny č. 2.

### **5.2. Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

*Bude doplněno pořizovatelem na základě výsledků projednání Změny č. 2 ÚP Zbýšov.*

## **6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad k posuzování vlivu na ŽP ve smyslu § 10i zákona odst. 1) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí zákona, v platném znění, ve stanovisku ze dne 24. 8. 2022, č. j.: 100061/2022/KUSK, neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 2 Územního plánu Zbýšov na životní prostředí (tzv. SEA).

Z výše uvedených důvodů nebylo s ohledem na ustanovení § 55a odst. 2 stavebního zákona vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rámci Změny č. 2 zpracováno.

## **7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

*Zákon č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 5, písm. c)*

Bude doplněno pořizovatelem na základě výsledků projednání

## **8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY**

*Zákon č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 5, písm. d)*

Bude doplněno pořizovatelem na základě výsledků projednání

## **9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY**

*Zákon č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 5, písm. e)*

### **9.1. Odůvodnění vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo, v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, aktualizováno paralelně pořizovanou Změnou č. 3 a to k datu 1. 6. 2023.

### **9.2. Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot se změnou č. 2 nemění a zůstává zachována v podobě stanovené (a řádně projednané) platným ÚP Zbýšov (ve znění Změny č. 1).

### **9.3. Odůvodnění urbanistické koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

#### **9.3.1. Odůvodnění urbanistické koncepce**

Změnou č. 2 nedochází k žádným věcným změnám v urbanistické koncepci stanovené platným ÚP Zbýšov (ve znění Změny č. 1).

### 9.3.2. Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 2 vymezuje jednu zastavitelnou plochu a to Z.84:

označení	k. ú.	způsob využití	odůvodnění vymezení zastavitelné plochy
Z.84	Krchlebská Lhota	Bydlení – v rodinných domech – venkovské	- Požadavek z obsahu změny. - Vymezením zastavitelné plochy v rámci zastavěného území je umožněna intenzifikace využití ve stávající zástavbě bez nároků na nové zábory půdního fondu a je podpořeno hospodárné využití veškeré dostupné technické i dopravní infrastruktury.

### 9.3.3. Odůvodnění vymezení ploch přestavby

Změna č. 2 vymezuje jednu plochu přestavby a to P.17:

označení	k. ú.	způsob využití	odůvodnění vymezení zastavitelné plochy
P.17	Chlum u Zbýšova	Bydlení – v rodinných domech – venkovské	- Požadavek z obsahu změny. - Důvodem je především narovnání stavu v dotčené lokalitě, kdy sousední zastavěný stavební pozemek disponuje číslem popisným (č. p. 26), zatímco stavba na předmětných pozemcích pouze číslem evidenčním (č. e. 6). V praxi tak může docházet k vytváření nerovného přístupu vůči oběma trvale obývaným nemovitostem např. při výkonu samosprávy (nárok na realizaci a provoz dostupné veřejné infrastruktury, svoz odpadu apod.).

### 9.3.4. Odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně

Změnou č. 2 nedochází k žádným věcným změnám ve vymezení systému sídelní zeleně.

## 9.4. Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Změnou č. 2 dochází k dílčím změnám v rámci veřejné infrastruktury, které nemají na celkovou koncepci stanovenou platným ÚP Žleby ve znění Změn č. 1 zásadní vliv.

Na podkladu nadřazené dokumentace došlo k převzetí koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu železniční dopravy – VRT Poříčany – Světlá nad Sázavou. Touto aktualizací došlo k převedení a zpřesnění v ÚP Zbýšov dosud vymezeného koridoru územní rezervy D602 pro vysokorychlostní železniční dopravu na plnohodnotný koridor pro vysokorychlostní železniční dopravu CNZ.D216 pro trať Praha – Brno, úsek Poříčany – hranice kraje vymezený zároveň jako veřejně prospěšná stavba. Pro zajištění maximální ochrany předmětného koridoru je jako podmínka pro využití koridoru doplněn text ve znění: „Ve vymezené ploše koridoru není možné, do doby realizace záměru nebo jeho vypuštění z nadřazené dokumentace, umísťovat stavby, zařízení a opatření, které by mohly jakýmkoliv způsobem ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití.“

Mimo jiné i s ohledem na stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb. k podstatné úpravě návrhu Změny č. 2 ze dne 20. 2. 2026 (č. j. 012520/2026/KUSK), cit. „Koridor územní rezervy D602 pro vysokorychlostní železniční dopravu CNZ.D216 je v překryvu s nadregionálním centrem ÚSES Chraňbožský les (NC57). Krajský úřad požaduje jeho respektování. V místě koncepce ani v jejím blízkém okolí nebyly doposud zaznamenány žádné nálezy zvláště chráněných druhů, které by mohly být záměrem významně

ovlivněny.“, je třeba zdůraznit přetrvávající potřebu respektovat nadregionální biocentrum Chraňbožský les, přes které byl veden původní koridor územní rezervy D602 a je přes něj veden i koridor pro vysokorychlostní železniční dopravu CNZ.D216.

Na základě připomínky oprávněného investora byly doplněny informace o plynárenských zařízeních, které však vyplývají přímo z příslušné legislativy, cit. „Podle příslušné legislativy je pro stávající plynovody DN 1000 a DN 900 stanoveno ochranné pásmo 4 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany a bezpečnostní pásmo 200 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany. Pro kabel protikorozní ochrany je stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany a pro telekomunikační síť je stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.“.

## **9.5. Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny, ÚSES**

Změnou č. 2 nedochází k žádným úpravám v rámci koncepce uspořádání krajiny ani ÚSES.

Odůvodnění stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití

Změna č. 2 nijak nezasahuje do podmínek ploch s rozdílným způsobem využití stanovených (a řádně projednaných) v platném ÚP Zbýšov. V rámci plochy územní rezervy pro případnou akumulaci vod pouze dochází ke zpřesnění, resp. zpřísnění specifických podmínek využití této konkrétní plochy rezervy.

## **9.6. 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**

Změnou č. 2 je navržena jedna nová veřejně prospěšná stavba pro dopravní infrastrukturu s možností vyvlastnění. Jedná se o koridor pro veřejně prospěšnou stavbu železniční dopravy – VRT Poříčany – Světlá nad Sázavou VD.D216.

## **9.7. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo**

Změnou č. 2 nejsou navrženy úpravy ve vymezení veřejně prospěšných opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo.

## **9.8. Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření**

Změnou č. 2 nejsou navrženy úpravy ve stanovení kompenzačních opatření.

## **9.9. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

Změna č. 2 nevymezuje nové plochy či koridory územních rezerv. V rámci již vymezené plochy územní rezervy pro případnou akumulaci vod pouze dochází ke zpřesnění, resp. zpřísnění specifických podmínek využití této konkrétní plochy rezervy. Koridor územní rezervy D602 pro vysokorychlostní železniční dopravu Praha - Brno, úsek Poříčany – hranice je zrušen a převeden na plnohodnotný koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití pro vysokorychlostní železniční dopravu CNZ.D216.

## 9.10. Odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno dohodou o parcelaci

Změnou č. 2 nejsou vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno dohodou o parcelaci.

## 9.11. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vypracováním územní studie

Změnou č. 2 nejsou vymezeny plochy nebo koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vypracováním územní studie.

## 9.12. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé správní území obce Zbýšov se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany. Nachází se zde:

1. Ochranné pásmo radiolokačního zařízení. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, přičemž výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty může být omezena nebo zakázána. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):
  - a. větrných elektráren
  - b. výškových staveb
  - c. venkovního vedení VN a VVN
  - d. základnových stanic mobilních operátorů
2. LKD pro létání ve vzdušném prostoru k ochraně letového prostoru na letištích a letadel letících na okruhu. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou, venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo umístění nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výstavbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.
3. Objekt důležitý pro obranu státu včetně zájmového území. V tomto území lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.
4. Nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma. V tomto území lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.
5. Vodovodní síť včetně ochranného pásma. V tomto území lze povolit veškeré zemní práce jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

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

- a) výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II., a III. třídy
- b) výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- c) výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů včetně zařízení
- d) výstavba vedení VN a VVN
- e) výstavba větrných elektráren
- f) výstavba radioelektronických zařízení včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí
- g) výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- h) výstavba vodních nádrží
- i) výstavba objektů tvořících dominanty v území

## 10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

### **Zákon č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 5, písm. f)**

Aktualizaci zastavěného území provedla paralelně pořizovaná Změna č. 3. Zajištění účelného využití zastavěného území, vymezení odpovídajícího rozsahu zastavitelných ploch, ploch přestavby, případně stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití bylo předmětem platného (a řádně projednaného) ÚP Zbýšov. Změna č. 2 potom vymezuje pouze jednu menší (813 m<sup>2</sup>) zastavitelnou plochu pro bydlení (Z.84) a jednu plochu přestavby (P.17 – obě viz výše). Obě plochy jsou situovány do stávajícího zastavěného území, čímž je umožněna intenzifikace využití současné zástavby bez nároků na nové zábory půdního fondu a je podpořeno hospodárné využití veškeré dostupné technické i dopravní infrastruktury.

## 11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

### **Zákon č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 5, písm. f)**

Změna č. 2 odstraňuje koridor územní rezervy D602 pro vysokorychlostní železniční dopravu Praha - Brno, úsek Poříčany – hranice a nahrazuje jej plnohodnotným koridorem nad plochami s rozdílným způsobem využití pro vysokorychlostní železniční dopravu CNZ.D216. To vše na podkladu nadřazené územně plánovací dokumentace – ZÚR SK.

## 12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

Níže jsou vypsané a vyhodnoceny jednotlivé navrhované změny Územního plánu Zbýšov tak, jak o nich v rámci obsahu Změny č. 2 rozhodlo zastupitelstvo obce Zbýšov dne 19. 12. 2022 svým usnesením č. 203/2022.

1) Bude prověřena možnost vzniku zastavitelné plochy s funkčním využitím bydlení v rodinných domech - venkovské na ploše pozemku: pozemková parcela číslo 177/2 v katastrálním území: Krchlebská Lhota.

Předmětný pozemek je Změnou č. 2 zařazen do zastavitelné plochy Z.84 s funkčním využitím Bydlení – v rodinných domech – venkovské. Do této zastavitelné plochy je dále přiřazen i drobný sousední pozemek p. č. 177/3 v k. ú. Krchlebská Lhota. Pozemky tvoří funkční i prostorový celek a jejich tříštění do odlišných ploch s rozdílným způsobem využití by postrádalo urbanistickou logiku. Takto bude možné vytvořit jeden plnohodnotný stavební pozemek.

Vymezením této zastavitelné plochy v rámci zastavěného území je podpořena i žádoucí intenzifikace využití ve stávající zástavbě bez nároků na nové zábory půdního fondu a posíleno hospodárné využívání dostupné technické i dopravní infrastruktury. To má pozitivní dopad např. i na řádné nakládání s veřejnými financemi.

2) Bude prověřena možnost a stanoveny podmínky pro využití území plochy územní rezervy označené v Územním plánu Zbýšov „R6“ – lokalita vhodná pro akumulaci povrchových vod Březí. Územní rezerva je převzata z nadřazené územně plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. V souladu s vydaným Generelem území chráněných pro akumulaci povrchových vod a základními zásadami využití těchto

území bude stanoveno, jakým způsobem lze v tomto území měnit dosavadní využití, umísťovat stavby a provádět další činnosti, které neznemožní nebo podstatně neztíží budoucí využití území pro lokalizaci nádrže.

Změna č. 2 na základě požadavku z obsahu i s ohledem na aktuální podobu dokumentace ZÚR SK stanovila specifické podmínky využití pro tuto plochu rezervy. Došlo tím ke zpřísnění podmínky využití pro tuto plochu územní rezervy R6 LOKALITA PRO VHODNOU AKUMULACI POVRCHOVÝCH VOD BŘEZÍ, která je v platném ÚP Zbýšov vymezená právě na podkladě nadřazené dokumentace – ZÚR SK. Tímto krokem je tak, mimo jiné, zdůrazněna např. v ZÚR SK stanovená priorita územního plánování č. 05A ve znění: „Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umísťování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.“

3) Bude prověřena možnost změny funkčního využití ploch pozemků: pozemková parcela číslo 443/1 a stavební parcela číslo 50/2 v katastrálním území: Chlum u Zbýšova z plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci na plochu bydlení – v rodinných domech venkovské.

Předmětné pozemky jsou změnou č. 2 zařazeny do plochy přestavby P.17 s funkčním využitím Bydlení – v rodinných domech – venkovské. Důvodem je především narovnání stavu v dotčené lokalitě, kdy sousední zastavěný stavební pozemek disponuje číslem popisným (č. p. 26), zatímco stavba na předmětných pozemcích pouze číslem evidenčním (č. e. 6). V praxi tak může docházet k vytváření nerovného přístupu vůči oběma trvale obývaným nemovitostem např. při výkonu samosprávy (nárok na realizaci a provoz dostupné veřejné infrastruktury, svoz odpadu apod.).

Nad rámec výše vypsáního doplnilo zastupitelstvo obce Zbýšov dne 28.3.2023 svým usnesením č. 52/2023 požadavky na obsah změny č. 2 o zrušení jedné z podmínek pro uspořádání území stanovených v rámci regulativů ploch rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci ve znění „úpravy stávajících objektů nesmí měnit jejich charakter a objem“.

Z hlediska formálního lze takovýto požadavek, s důrazem na maximální efektivnost a hospodárnost celého procesu pořizování (jakékoliv) územně plánovací dokumentace, považovat za akceptovatelný. Důvodem je zejména:

- povaha úpravy, která nemá charakter zásadní změny koncepce rozvoje území obce, ochrany nebo rozvoje jeho hodnot, nedochází k vymezení nové zastavitelné plochy apod.;
- s ohledem na předchozí bod povaha úpravy, jež by samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry generovala významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptáčích oblastí podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, ani se nejedná o úpravu, kterou by bylo nutné posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí podle § 10i zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů;
- fáze v rámci níž došlo k doplnění požadavku do návrhu změny č. 2 a totiž zpracování návrhu pro potřeby veřejného projednání (§ 55b odst. 1 zákona 183/2006 Sb.). V rámci samotného veřejného projednání tak dojde k plnohodnotnému posouzení, zda předmětnou úpravou nebyly negativně dotčeny veřejné zájmy nebo zda nebylo negativně dotčeno vlastnictví konkrétních pozemků a staveb. Příslušný dotčený orgán se tak bude moci vyjádřit prostřednictvím stanoviska, vlastníků prostřednictvím případné námítky a kdokoliv prostřednictvím připomínky.

Z hlediska obsahového potom lze konstatovat, že smysl rušené podmínky působí nelogicky a nejednoznačně, což může mimo jiné představovat komplikace v rámci následného rozhodování v území. Rušená podmínka totiž omezuje případné úpravy stávajících staveb pro rodinnou rekreaci, ale nijak již neomezuje případné stavby nové. Takováto regulace je o to problematičtější, že hned druhá (a zároveň poslední) podmínka pro uspořádání území naopak umožňuje stávající objekty transformovat na objekty pro trvalé bydlení a tím tedy, oproti předchozí podmínce, podporuje snahu o intenzifikaci dotčených ploch.

Veškeré formální náležitosti týkající se změny územního plánu, tedy především nezbytná standardizace (v souladu s § 20a zákona č. 183/2006 Sb.), aktualizace zastavěného území (v souladu s § 58 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.), koordinace využívání území s ohledem na nadřazené dokumentace atd. jsou předmětem paralelně pořízené Změny č. 3 ÚP Zbýšov, jejímž obsahem bylo právě především formální aktualizace vyplývající přímo ze zákona č. 183/2006 Sb.

Grafické části odůvodnění (výkres širších vztahů a výkres předpokládaných záborů půdního fondu) nejsou součástí dokumentace Změny č. 2. V těchto výkresech nedochází v rámci Změny č. 2 k žádným úpravám, nejsou nijak měněny.

### **13. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE ODST. 4 (§ 53 ZÁKONA Č. 183/2006 Sb.)**

*Zákon č. 183/2006 Sb., § 53 odst. 5, písm. a)*

Výsledek přezkoumání bude doplněn za základě výsledků projednání.

### **14. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

*Vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7, část II., odst. 1, písm. c)*

Změna č. 2 nevymezuje záležitost nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR SK.

### **15. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**

*Vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7, část II., odst. 1, písm. d)*

Změna č. 2 nevymezuje nové zastavitelné plochy, plochy přestavby ani plochy změn v krajině, v jejichž důsledku by bylo nutné vyhodnocovat zábor zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkce lesa. Změna č. 2 odstraňuje koridor územní rezervy D602 pro vysokorychlostní železniční dopravu Praha - Brno, úsek Poříčany – hranice a nahrazuje jej plnohodnotným koridorem nad plochami s rozdílným způsobem využití pro vysokorychlostní železniční dopravu CNZ.D216. To vše na podkladu nadřazené územně plánovací dokumentace – ZÚR SK, v rámci níž k vyhodnocení předmětného koridoru již došlo a to samostatnou dokumentací „Vyhodnocení vlivů návrhu 9. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje na udržitelný rozvoj území“. Na úrovni územního plánu dochází pouze ke zohlednění.

### **16. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ**

*Vyhláška č. 500/2004 Sb., správní řád, § 172*

Bude doplněno za základě výsledků projednání.

## 17. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

**Vyhláška č. 500/2004 Sb., správní řád, § 172**

Bude doplněno za základě výsledků projednání.

**Textová část Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Zbýšov obsahuje 19 číslovaných stran.**

**Grafická část Změny č. 2 ÚP Zbýšov obsahuje následující výkres:**

1 Koordinační výkres

1 : 5 000

## 18. OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP ZBÝŠOV

1.	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	1
2.	VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM .....	1
2.1.	Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP Zbýšov s Politikou územního rozvoje ČR .....	1
2.2.	Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP Zbýšov s dokumentací vydanou krajem .....	3
3.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNU, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	5
3.1.	Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s cíli územního plánování .....	5
3.2.	Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s úkoly územního plánování .....	6
4.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	8
5.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	9
5.1.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.....	9
5.2.	Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	9
6.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .	9
7.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....	10
8.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY .....	10
9.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY .....	10
9.1.	Odůvodnění vymezení zastavěného území.....	10
9.2.	Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	10
9.3.	Odůvodnění urbanistické koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	10
9.4.	Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury .....	11
9.5.	Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny, ÚSES.....	12
9.6.	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 .....	12
9.7.	Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo .....	12
9.8.	Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření .....	12
9.9.	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	12

9.10.	Odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno dohodou o parcelaci .....	13
9.11.	Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vypracováním územní studie.....	13
9.12.	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.....	13
10.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	14
11.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	14
12.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM .....	14
13.	VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE Odst. 4 (§ 53 ZÁKONA Č. 183/2006 Sb.) ... ..	16
14.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....	16
15.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	16
16.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ .....	16
17.	VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK .....	17
18.	OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP ZBÝŠOV .....	18