

# **ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KŘEČOVICE ZA OBDOBÍ 01/2018 – 01/2022**

(s pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu  
v rozsahu zadání změny obsahující prvky regulačního plánu)  
**schválená ZO Křečovice dne 7. dubna 2022**

## **Identifikační údaje:**

Pořizovatel: Obecní úřad Křečovice zastoupený panem Robertem Nečasem, starostou obce - s osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti

Určený zastupitel: pan Robert Nečas, starosta obce

Etapa: Zpráva o uplatňování územního plánu Křečovice zpracovaná podle ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona a za použití § 47 odst. 1 téhož zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění a projednaná ve smyslu § 47 odst. 2 a 3 a upravená ve smyslu § 47 odst. 4 a následně schválená podle § 47 odst. 5 téhož zákona.

Zprávu o uplatňování vypracoval: Obecní úřad Křečovice ve spolupráci s určeným zastupitelem a osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona; odborná technická pomoc Ing. arch. Michaela Štádlarová, Ing. Milena Morávková (za tým zhotovitelů územního plánu).

**BŘEZEN 2022**

## 1. Úvodní informace

Dne 4.11.2021 rozhodlo Zastupitelstvo obce Křečovice v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písmene f) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platných předpisů (dále jen stavební zákon), a za použití § 84 odst. 2 písmene y) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích a podle § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) o pořízení zprávy o uplatňování územního plánu Křečovice – viz. usnesení č. 6/2021. Jako zastupitel určený pro spolupráci s pořizovatelem byl určen pan starosta Robert Nečas. Dále bylo rozhodnuto, že pořizovatelem bude Obecní úřad Křečovice při zajištění splnění kvalifikačních předpokladů pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona.

Zpráva o uplatňování územního plánu Křečovice je zpracována v souladu s § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška).

Zpráva o uplatňování územního plánu Křečovice se podle ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona projednává přiměřeně ve smyslu ustanovení § 47 odst. 1 – 4 stavebního zákona a při jejím schválení se použije obdobně § 47 odst. 5 stavebního zákona, neboť zpráva o uplatňování projednaná ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5, písm. e) stavebního zákona se po svém schválení podle § 47 odst. 5 stavebního zákona Zastupitelstvem obce Křečovice stane „Zadáním pro změnu č. 1 územního plánu Křečovice“. Na základě tohoto zadání bude zahájen proces pořízení návrhu změny č. 1 územního plánu Křečovice. Změna č. 1 bude pořizována zkráceným postupem pořizování změny územního plánu ve smyslu ustanovení § 55a a 55b stavebního zákona a bude obsahovat prvky regulačního plánu.

## 2. Zpráva o uplatňování územního plánu Křečovice

### a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

#### 1. Obecný popis platné územně plánovací dokumentace územního plánu Křečovice

Územní plán Křečovice nabyl účinnosti dne 23.12.2017 a dosud k němu nebyla pořízena žádná změna ani zpráva o jeho uplatňování. Dne 4.11.2021 rozhodlo zastupitelstvo obce o pořízení změny územního plánu z vlastního podnětu a na návrh navrhovatelů s ohledem na dosavadní absenci zprávy o uplatňování o jejím pořízení.

Území obce Křečovice se nachází v jihozápadní okrajové části okresu Benešov, mimo hlavní rozvojové osy okresu. Správní území obce Křečovice se skládá celkem ze šesti katastrálních území:

- Křečovice u Neveklova,
- Vlkonice u Neveklova,
- Hořetice,
- Krchleby,
- Nahoruby,
- Živohošť.

Rozvoj jednotlivých sídel je navržen v souladu s demografickým vývojem v jednotlivých sídlech a stavem veřejné infrastruktury obce. Pouze Křečovice ("středisková" obec s odpovídající občanskou vybaveností) mají potenciál rozvoje související s nárůstem počtu trvale žijícího obyvatelstva, rozvoj ostatních sídel je odstupňován dle významu. I nadále se předpokládá dojíždka části obyvatel za prací mimo obec. Charakter území s převahou obytné a rekreační funkce se nebude měnit. Sídelní struktura ani širší vztahy nejsou územním plánem zásadním způsobem měněny, nová sídla ani samoty určené pro bydlení nebo rekreaci, které by nenavazovaly na zastavěné území obce, nejsou navrhovány. Územním plánem je preferováno řešení přirozeného rozvoje sídla s převažujícím využitím pro venkovské bydlení či smíšené venkovské využití v návaznosti na stávající zastavěné území a stávající veřejnou infrastrukturu. Vhodné zastavitelné plochy jsou vytypovány i v souladu se základní strategií vývoje obce zejména na obecních pozemcích (Křečovice). Územním plánem jsou rovněž vytypovány drobné územní rezervy pro rozvoj v rámci zastavěného území. Rozvoj v návaznosti na samoty je umožněn pouze ve zcela výjimečných případech, které jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

Využití území je řešeno tak, aby byla zajištěna ochrana přírodních, historických a kulturních hodnot v území (viz. kapitola b.3) a aby nedocházelo k zatěžování životního prostředí a funkcí ekologické stability.

Územní plán zachovává stávající výrobní plochy. Stávající zařízení jsou zahrnuta do funkčního využití ploch výroby a skladování, pokud je u nich zajištěn přístup z ploch dopravní infrastruktury. Nové zastavitelné plochy výroby a skladování nejsou z důvodů dostatečných rezerv v podvyužitých výrobních areálech navrženy.

#### Kulturně-historické hodnoty

V řešeném území jsou dále jmenovitě respektovány a chráněny tyto hodnoty:

- území s archeologickými nálezy je celé správní území obce (v něm vymezené archeologické zóny I. a II. stupně);
- kulturní památky;

- části katastrů Křečovice u Neveklova a Vlkonice u Neveklova včetně sídelních útvarů či jejich částí spadající do vymezeného Regionu lidové architektury, který je nutno respektovat a chránit před nežádoucími stavebními zásahy;
- architektonicky významné stavby (historické, církevní, zemědělské/hospodářské, novodobé);
- stavby a drobné objekty kulturního či architektonického významu (pomníky, kříže, Boží muka, kapličky, zvoničky, vyhlídková místa, významné aleje apod.), které je nutno respektovat a chránit před nežádoucími stavebními zásahy.

V územním plánu z hlediska ochrany přírody a krajiny jsou respektovány:

- přírodní památka Křečovický potok včetně ochranného pásma;
- významné krajinné prvky (VKP) ze zákona: lesy, vodní toky a jejich nivy, rybníky;
- kulturní památka "Psané skály";
- kompozičně významná zeleň na veřejných prostranstvích – významné stromy a stromořadí;
- přírodní biotopy (údolní nivy a přilehlé břehové partie vodních ploch; plochy přirozených lesních společenstev, skalní defilé v údolí Mastníku - meze, remízky, doprovodná zeleň, louky a pastviny);
- nadregionální biokoridor K60 "Štěchovice – Hlubocká obora", osa vodní (V) a osa mezofilní hájová (MH);
- lokální biokoridory a lokální biocentra;
- opatření pro ochranu krajinného rázu pro krajinnou oblast ObKR37 Sedlčansko (k.ú. Krchleby, Křečovice u Neveklova, Vlkonice u Neveklova a Hořetice) a ObKR38 Střední Povltaví (k.ú. Živohošť a Nahoruby) a pro krajinné typy N16 (krajina relativně vyvážená) a R03 (krajina rekreační).

Na úseku koncepce veřejné dopravní infrastruktury je respektován stávající systém silniční dopravy zahrnující silnice II. třídy č. 105 Sedlčany - Křečovice - Neveklov a síť silnic III. třídy. Komunikační systém místních a účelových komunikací je považován za stabilizovaný a je navrženo jej místně doplňovat pouze pro potřebu připojení nových ploch pro zástavbu (konkrétně v hlavní rozvojové lokalitě v Křečovicích a v lokalitě Na Drahách).

Dále je územním plánem navrženy úpravy pro pěší propojení v Křečovicích a na Nové Živohošti.

Odstavná stání u nové zástavby musí být řešena v rámci vlastních ploch nebo vlastních objektů, stejně tak i parkovací nároky případných provozoven.

Doprava v klidu

Nová Živohošť je rekreačním střediskem regionálního významu se zaměřením na koupání a provozování vodních sportů. Postupným neustálým zahušťováním rekreační zástavby došlo k neúměrnému dopravnímu zatížení zájmového území v sezónních měsících. V návaznosti na hlavní příjezdovou trasu je situováno záchytné parkoviště. Další parkoviště je situováno v návaznosti na areály hromadné rekreace (u Juniorcampu Tobogán). Parkoviště na Nové Živohošti jsou územním plánem zařazena z hlediska funkčního využití území do ploch dopravní infrastruktury - dopravní vybavenost (DS2) s regulativy vycházející ze současného stavu využívání.

Územní plán navrhuje plochu územní rezervy UR2 pro dopravní vybavenost (parkoviště) v návaznosti na stávající plochy parkovišť na Nové Živohošti - změnou č. 1 bude prověřena možnost část plochy navazující na stávající parkoviště převést do návrhu umožňující realizaci parkoviště včetně stanovení dalších podmínek např. ozelenění celé parkovací plochy vysokou zelení.

Stávající vedení hromadné dopravy, která je zajišťována autobusovou dopravou je vyhovující a zůstává zachováno.

Železniční tratě se na území obce nenacházejí.

Vodní doprava Vltava je vodní cesta v zájmovém území dopravně významná zejména pro rekreační plavidla. Vodní tok Vltava společně s vodním tokem Mastník je územním plánem zařazen z hlediska funkčního využití území do stabilizovaných ploch dopravní infrastruktury - vodní doprava (DV) vycházející ze současného stavu využívání. Budou prověřeny a případně upraveny regulativy podmínky pro realizaci dalších zařízení a konstrukcí za účelem pro odstavování plavidel a např. mol.

Na úseku koncepce veřejné technické infrastruktury nebudou prováděny žádné nové návrhy vyjma návrhů souvisejících s napojením nových zastavitelných ploch.

Likvidace odpadních vod:

je navržena v souladu se zákonem č. 254/2001 o vodách, ve znění pozdějších předpisů v domovních ČOV popř. v bezodtokových jímkách s následným odvozem na centrální ČOV. Koncepční řešení likvidace splaškových odpadních vod na centrální ČOV bylo realizováno v Křečovicích a Nové Živohošti.

Zásobování pitnou vodou:

(Křečovice, Zhorný, Skrýšov, Krchleby, Vlkonice, Podvlkonice) Zásobování pitnou vodou je zajištěno skupinovým vodovodem Křečovice, zásobujícím osady Zhorný, Skrýšov, Křečovice, Krchleby a Vlkonice.

(Nahoruby, Poličany) Zásobování pitnou vodou zajišťováno obecním vodovodem. Vlastníkem a provozovatelem vodovodu je Obec Křečovice.

(Živohošť) Zásobování pitnou vodou je zajišťováno obecním vodovodem, kterým je zásobováno 100% obyvatel. V letních měsících zásobování vody posíleno čerpáním vody ze Slapské nádrže – zátoka Mastník. Čerpaná voda je upravována v mobilní úpravně vody. V obci se rovněž nacházejí studny k individuálnímu zásobování vodou.

(Ostatní sídelní útvary) Strážovice, Brdečný, Hůrka, Hořetice, Hodětice, Lhotka a samoty nejsou zásobeny pitnou vodou z veřejného vodovodu. Obyvatelé používají ke svému zásobování soukromé studny. Zemědělský areál Strážovice (chov prasat) používá vlastní zdroj vody.

Srážkové odpadní vody jsou v zastavěných územích zvládnány následovně: u jednotlivých nemovitostí s použitím vsaku nebo akumulačních prvků (s následným využíváním např. pro zavlažování zeleně). Dešťová kanalizace je zaústěna do nejbližších recipientních prvků a je rozvinuta v některých místních částech, jinde je využíván systém příkopů, struh a propustků.

Z hlediska zásobování el. energií je respektována stávající koncepce elektrorozvodné sítě.

Do občanské vybavenosti jsou v územním plánu Křečovice zahrnuta stávající zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1 písmene k) bodu 3. stavebního zákona. Nově navrhované plochy občanské vybavenosti nejsou.

Stávající plochy veřejných prostranství jsou územním plánem respektovány. Návrhy úpravy parteru stávajícího veřejného prostranství je podmíněno prověřit územní studií

#### Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán

Územní plán Křečovice při svém zpracování vycházel z Politiky územního rozvoje (dále jen PÚR) ČR 2008 schválené usnesením vlády ČR č. 929 dne 20. července 2009 ve znění Aktualizace č. 1. Od doby vydání územního plánu Křečovice byly schváleny aktualizace č. 2, 3, 4 a 5 (aPÚR), z nichž pro územní plán vyplynuly nové požadavky, které je nezbytné vyhodnocovat nebo zohledňovat hlavně ve vztahu k vymezeným zastavitelným plochám v ÚP a ve vztahu ke stávajícím limitům.

Aktualizace aPÚR nenavrhují do správního území obce žádný nový návrh, proto nevyvolávají potřebu vymezení nových ploch změn nebo vymezení koridorů pro zajištění územní ochrany.

Územní plán v době vydání akceptoval Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK), s nabytím účinnosti od 22.2.2012 ve znění 1. aktualizace v roce 2015. V současné době jsou již v platnosti Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění po aktualizaci č. 2 (aZÚR SK). Tato aktualizace nemá vliv na území obce Křečovice a nevyvolá tak žádnou změnu územního plánu.

Požadavky ve vztahu k aPÚR a aZÚR SK pro zpracování změny č. 1 územního plánu Křečovice jsou pak uvedeny v kapitole e) této zprávy o uplatňování.

Územní plán zohlednil územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Benešov. Pátá úplná aktualizace ÚAP včetně rozboru udržitelného rozvoje území byla provedena v roce 2020 a pro zpracování změny č. 1 územního plánu Křečovice se požadavky neměnily.

Změnou budou aktualizovány limity využití území vycházející z datové struktury ÚAP.

Ke dni 1.1.2018 byl novelizován zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon.  
Dne 29.1.2018 vstoupila v platnost novelizované vyhláška č. 500/2006Sb.

Závěr: V ÚP Křečovice jsou zapracovány, resp. zohledněny rozhodující úkoly, stanovené pro řešené území Politikou územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 a č. 5 a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č.1 a č. 2.

Změnou č.1 budou aktualizovány limity využití území vyplývající pro území obce Křečovice z aktualizovaných ÚAP ORP Benešov a dalších obdržných podkladů. Změnou ÚP bude nutné uvést územní plán Křečovice do souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb. Změnou bude prověřen obsah a struktura územního plánu dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

## 2. Vyhodnocení případných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Podle § 18 odst. 1 stavebního zákona je cílem územního plánování 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, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky generací budoucích. Vydáním územního plánu Křečovice bylo tohoto cíle dosaženo a územním plánem byly vytvořeny předpoklady pro výstavbu a předpoklady pro udržitelný rozvoj v územních podmínkách obce Křečovice. Podmínky, za nichž byl územní plán Křečovice vydán, se nezměnily tak, aby vznikla potřeba pořídit změnu územního plánu, která by měnila předpoklady pro trvale udržitelný rozvoj vyjádřené v územní plánu.

V průběhu pořizování územního plánu Křečovice nebyly projednávány takové změny v území, které by mohly mít významný vliv na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Vypracování vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo při pořizování územního plánu Křečovice požadováno. Na území obce nebyly zaznamenány činnosti, které by měly negativní dopad na území obce.

Z tohoto důvodu se pak nezpracovávalo ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území podle § 50 odst. 1 v té době platného stavebního zákona.

V době od nabytí účinnosti a uplatňování územního plánu Křečovice v praxi, nejsou známy žádné zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj v území.

Závěr: Na území obce Křečovice nejsou známé žádné záměry, které by měly negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

## 3. Vyhodnocení uplatňování – realizace jednotlivých návrhů územního plánu

Plochy zastavěného území jsou stabilizovány vyjma ploch rozvoje.

4a) Podrobné **vyhodnocení zastavitelných ploch** je pak uvedeno v níže uvedené tabulce:

Zastavitelné plochy (Z)				
číslo lokality	navrhovaný způsob využití plochy	plocha pro zástavbu (ha)	odhad počtu staveb maximální	poznámky
Z1- Křečovice	plochy smíšené obytné - venkovské [SV]	1,25	6	Cca 0,65 využívána k podnikání, jeden RD se připravuje
Z4 - Skryšov	plochy smíšené obytné - venkovské [SV]	0,9	6	plocha nevyužita
Z5 - Větrov	plochy smíšené obytné - venkovské [SV]	0,155	1	plocha nevyužita
Z6 - Krchleby	plochy smíšené obytné - venkovské [SV] ; plochy bydlení - rodinné domy venkovské [BV]	0,3710	6	v ploše postaven jeden rodinný dům s velkým zázemím SV využito z dvou třetin a BV využita z jedné poloviny (1RD vydáno stavební povolení)
Z9 - Podvlkonice	plochy smíšené obytné - venkovské [SV]	0,127	1	plocha nevyužita, obec se vyjadřovala ke stavebnímu povolení
Z10 - Podvlkonice	plochy smíšené obytné - venkovské [SV]	0,133	1	plocha nevyužita
Z13 - Hořetice	plochy smíšené obytné - venkovské [SV]	0,15	2	plocha nevyužita
Z15 - Nahoruby	plochy smíšené obytné - venkovské [SV]	0,419	2	plocha nevyužita
Z18 - Křečovice	plochy smíšené obytné - venkovské [SV]	0,08	1	plocha nevyužita
Z24 - Krchleby	plochy smíšené obytné - venkovské [SV]	0,2455	1	v ploše postaven jeden rodinný dům
celkem	plochy smíšené obytné - venkovské [SV]	2,3350	20	v plochách postaveny 4 domy
Z2 - Křečovice	plochy bydlení - rodinné domy venkovské [BV]	1,145	12	v ploše postaven jeden rodinný dům, je zpracovaná dokumentace na celou plochu k zahájení zástavby
Z3 - Křečovice	plochy bydlení - rodinné domy venkovské [BV]	0,5650	6	plocha nevyužita elektrika realizována, další příprava k zástavbě provedena (voda, kanalizace)
Z25 - Vlkonice	plochy bydlení - rodinné domy - venkovské [BV]	0,1700	1	plocha nevyužita
Z7 - Vlkonice	plochy bydlení - rodinné domy venkovské [BV]	0,5970	6	plocha nevyužita
Z8 - Vlkonice	plochy bydlení - rodinné domy - venkovské [BV]	0,1700	1	plocha nevyužita



## Zpráva o uplatňování územního plánu Křečovice

Z25 - Vlkonice	plochy bydlení - rodinné domy - venkovské [BV]	0,1240	1	plocha nevyužita
Z11 - Zádolí	plochy bydlení - rodinné domy venkovské [BV]	0,5750	5	plocha nevyužita
Z12 - Strážovice	plochy bydlení - rodinné domy venkovské [BV]	0,1710	2	plocha nevyužita
Z14 - Nahoruby	plochy bydlení - rodinné domy venkovské [BV]	0,9200	4	plocha nevyužita
Z23 - Poličany	plochy bydlení - rodinné domy venkovské [BV]	0,2480	3	plocha nevyužita
celkem	plochy bydlení - rodinné domy venkovské [BV]	4,3130	37	v plochách postaveny 4 domy
Z16 - Nová Živohošť	plochy smíšené obytné - rekreační (SR)	0,1120	1	plocha nevyužita
Z17 - Nová Živohošť	plochy smíšené obytné - rekreační (SR)	0,1700	1	plocha nevyužita
celkem	plochy smíšené obytné - rekreační (SR)	0,2820	2	
Z22 - Podvlkonice	plochy rekreace - rekreační služby (RS)	0,1300	1	plocha nevyužita
Z21- Nová Živohošť	plochy rekreace - rodinná rekreace (RI)	0,1000	1	plocha využita
Z19- Nová Živohošť	plochy rekreace - rodinná rekreace (RI)	0,8500	16	plocha částečně využita - realizováno 6 staveb
Z20- Nová Živohošť	plochy rekreace - hromadná rekreace (RH)	0,6000	1	plocha nevyužita

Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že jen menší část z navrhovaných zastavitelných ploch byla využita k výstavbě.

V obci je rozestavěno nebo připraveno k zahájení výstavby několik nových rodinných domů, případně se zástavba již prokazatelně připravuje. Na tyto plochy je ve výše uvedené tabulce částečně upozorněno.

**4.b) Vyhodnocení navržené veřejné infrastruktury:** V Křečovicích byla realizována centrální ČOV s řady splaškové oddílné kanalizace.

Závěr: V současné době nejsou známy žádné záměry související s vymezením nebo změnou vedení veřejné infrastruktury, které by bylo třeba řešit ve změně územního plánu mimo ploch souvisejících se změnou č. 1.

**4.c) Vyhodnocení lokalizace a trasování vymezených regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů:** Územním plánem Křečovice je zajištěna územní ochrana prvků územního systému ekologické stability. Respektovány jsou osy vodní a mezofilní hájová nadregionálního biokoridoru K60 "Štěchovice – Hlubocká obora" vymezené dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Osa vodní je vedena středem Vltavy, resp. středem Slapské přehrady a zahrnuje celou vodní plochu a přilehlé břehové partie. Osa mezofilní hájová je vedena mimo zastavěné území na pravém břehu Vltavy lesními porosty ve směru vrcholů Mastník -Vážná - Homole. V rámci ÚP Křečovice jsou hranice os nadregionálního biokoridoru zpřesněny a upraveny tak, aby neprocházely zastavěným územím. V trase nadregionálního biokoridoru jsou v požadované vložena lokální biocentra. Upraveno je napojení lokálních biokoridorů na nadregionální biokoridor bez jejich vzájemného křížení.

Úpravy prvků ÚSES byly provedeny autorizovanou osobou - projektantkou územních systémů ekologické stability (Ing. Milena Morávková), která je zodpovědná za správnost vymezení a upřesnění v souladu s metodickými principy vymezení ÚSES.

Závěr: Změnou budou prověřeny trasy biokoridorů a plochy biocenter a umožněny drobné úpravy v souladu s novými záměry a nadřazenou dokumentací.

4.d) Vyhodnocení vymezených koridorů a ploch pro veřejně prospěšné stavby (označení VT), veřejně prospěšná opatření (označení VU) a asanace (označení VA) pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Územním plánem Křečovice nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření s právem vyvlastnění. Změnou č. 1 nedojde k vymezení dalších veřejně prospěšných staveb nebo opatření, pro které lze práva k stavbám a pozemkům vyvlastnit.

4.e) Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO) pro které lze uplatnit předkupní právo:

Územním plánem Křečovice nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby a prostranství s předkupním právem a v rámci změny č. 1 se jejich vymezení rovněž nepředpokládá.

4.f) Vyhodnocení kapitoly: Vyhodnocení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie, nebo regulačního plánu:

Územním plánem nejsou vymezeny plochy s podmínkou dohody o parcelaci a pro nové plochy prověřované v rámci změny č. 1 se jejich vymezení rovněž nepředpokládá.

Změna územního plánu prověří plochy vymezené v územním plánu pro zpracování územní studie, územní rozsah a termíny stanovené pro jejich pořízení.

Územní studie veřejného prostranství

Územním plánem Křečovice jsou vymezeny plochy v zastavěném území k prověření územní studií – změnou dojde k prověření jejich vymezení a prověření lhůt pro jejich pořízení ( Křečovice R 1, Nová Živohošť R 2, Strážovice R 3, Hořetice R 4.

Územní studie obytné zástavby

Územním plánem jsou vymezeny zastavitelné plochy Z4 a Z7 s prověřením změn využití územní studií, stanovené podmínky lhůty pro pořízení nebyly naplněny, dojde k jejich vypuštění. V těchto plochách se doporučuje prověřit vhodnost doplnění podmínek o prvky regulačního plánu.

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv:

Změnou dojde k vypuštění územní rezervy plochy UR2, která bude prověřována jako plocha návrhová pro dopravní vybavenost. Současně dojde k posouzení možnosti změny vymezené plochy pro přístupovou cestu.

Další plocha bude ponechána beze změny.

#### 4.g) Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu Křečovice uplatněných během platnosti územního plánu

Po nabytí účinnosti územního plánu Křečovice, obdržela obec Křečovice několik podnětů ze strany veřejnosti na zpracování změny územního plánu.

Předložené podněty byly posouzeny a Zastupitelstvo obce Křečovice na svém zasedání dne 4.11.2021 rozhodlo podle § 6 odst. 5, písm. a) stavebního zákona a § 46 odst. 3 stavebního zákona, o jejich zařazení do zprávy o uplatňování a o dalším prověřování v rámci změny územního plánu. Další požadavky vyplynuly z vlastního podnětu obce.

#### **b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů**

Územně analytické podklady (dále jen ÚAP) pro území obce s rozšířenou působností (dále jen ORP) Benešov byly a jsou pořizovány v souladu s ustanovením §§ 25 - 29 stavebního zákona. Územní plán byl v souladu s požadavky vyplývajícími z ÚAP ORP Benešov. Pátá úplná aktualizace ÚAP včetně rozboru udržitelného rozvoje území byla provedena v roce 2020 a pro zpracování změny č. 1 územního plánu Křečovice se požadavky **neměnily**. Změnou budou aktualizovány limity využití území vycházející z datové struktury ÚAP.

#### **c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

c.1) Územní plán Křečovice při svém zpracování vycházel z Politiky územního rozvoje (dále jen PÚR) ČR 2008 schválené usnesením vlády ČR č. 929 dne 20. července 2009 ve znění Aktualizace č. 1. Ve vztahu k této dokumentaci pak ve svém návrhu zohlednil veškeré skutečnosti, když vyhodnotil soulad s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a to zejména ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území s cílem zachovat ráz urbanistické struktury osídlení a kulturní krajiny, i skutečnost, že řešené území se nachází mimo rozvojové oblasti a osy. Rovněž konstatoval, že řešeným územím neprocházejí koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu. Od doby vydání územního plánu Křečovice byly schváleny aktualizace č. 2, 3, 4 a 5 z nichž pro územní plán vyplynuly nové požadavky, které je nezbytné vyhodnocovat nebo zohledňovat. Požadavky ve vztahu k aPÚR pro zpracování změny č. 1 územního plánu Křečovice jsou pak uvedeny v kapitole e) této zprávy o uplatňování.

- c.2) Územní plán v době vydání akceptoval Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK), s nabytím účinnosti od 22.2.2012 ve znění 1. aktualizace v roce 2015. V současné době jsou již v platnosti Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění po aktualizaci č. 2. Z krajské dokumentace je tak v návrhu změn č. 1 územního plánu třeba zohlednit a respektovat požadavky uvedené v kapitole e) této zprávy o uplatňování.

**d) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

Správní území obce Křečovice není podle nadřazené krajské dokumentace součástí žádné rozvojové osy ani rozvojové oblasti republikového významu, ve které by bylo možné očekávat zvýšené požadavky na změny v území.

Z prověření využití navržených zastavitelných ploch je zřejmé, že je v území dostatek zastavitelných ploch a nelze tedy přímo výpočtem prokázat potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch. Odůvodňování vhodnosti ve smyslu ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona je tedy nemožné ze strany zpracovatele dokumentace požadovaným způsobem naplnit.

Podané podněty na změnu využití území, které jsou určeny k prověření ve změně č. 1 jsou vždy lokálního charakteru a řeší aktuální potřeby na rozvoj daného území, které nelze realizovat v jiné ploše již vymezené územním plánem převážně z důvodů majetkových a finančních.

Z tohoto důvodu bylo zastupitelstvem obce rozhodnuto o jejich zařazení a určení k prověření ve změně č. 1 i přes limity, kterými jsou některé plochy dotčeny. Změnou č. 1 budou zohledněny zejména konkrétní místní znalosti předmětných částí řešeného území, možnost odlivu obyvatel obce, rodinné vazby a poměry v rodině konkrétních navrhovatelů, řešení nechtěného soužití a finanční možnosti navrhovatelů. S ohledem na územní roztržitost obce a zájem o posílení trvale bydlících obyvatel v obci včetně snahy o oživení celého území obce vedlo orgán obce k rozhodnutí o zařazení níže uvedených ploch k možnosti dalšího prověřování. Osídlení v obci je velmi výrazně roztrženo do několika sídel, osad i samot. Umožnění rozšíření zástavby v nich o 1 RD nebo max. 2 RD v těchto sídlech nemůže výrazně ovlivnit nárůst obyvatel v obci ani negativně ovlivnit navazující území. Naopak posílí funkci rodinného bydlení a může omezit odliv obyvatel z obce. Vymezení plochy pro rodinnou rekreaci nemá vliv na demografické ukazatele a bude navrženo tak, aby negativně neovlivnilo navazující území, naopak vše se řešilo v dohodě s obcí s cílem zlepšení dopravní obslužnosti území.

S ohledem na prověřování možnosti vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení a rekreaci se stanovuje, že ve vztahu k vyhodnocení využití zastavitelných ploch v bodě 4.a) této zprávy o uplatňování bude při návrhu změny prověřen požadavek na odůvodnitelnost a obhajitelnost nově navrhovaných zastavitelných

ploch ve vztahu i k jiným veřejným zájmům než je pouze veřejný zájem na rozvoji území.

**e) Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu v rozsahu zadání změny**

dle postupu pořizování vedeném ve smyslu ustanovení § 55a odst. 1 stavebního zákona a 55b, tj. zkráceného postupu pořizování změny. Změna bude obsahovat prvky regulačního plánu

e.1) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury s upřesněním požadavků vyplývajících z aPÚR a aZÚR.

- Změnou dojde k prověření následujících konkrétních požadavků na změny využití území (grafické orientační znázornění požadavků na změny využití území v příloze):

1. vymezení plochy pro individuální rekreaci (RI)

Návrh na změnu využití území části pozemku par. č. 1707/78 v k.ú. Živohošť přiléhající ke stávající cestě pro výstavbu šesti chat pro individuální rekreaci (RI). Záměr se bude posuzovat i ve vztahu k možnosti vypuštění plochy UR2 a její změnu na plochu DS řešící mj. zlepšení a zkvalitnění dopravní obslužnosti území, který bude posuzován jako veřejný zájem obce. Změnou dojde k prověření vhodnosti prodloužení cesty tak, aby se zajistila dopravní napojení i dalších pozemků sloužících pro hromadnou rekreaci. Plocha změny zpracuje prvky regulačního plánu, tak aby bylo ochráněno navazující území. Plocha pozemku leží ve vymezeném lokálním biocentru LBC K60/1.1 v trase nadregionálního biokoridoru. Oprávněnost a možnost úpravy plochy vymezené pro lokální biocentrum LBC K60/1.1 musí posoudit osoba oprávněná – autor koncepce ÚSES. Zastupitelstvo obce o jejím zařazení do zadání rozhodlo dne 4.11.2021.

2. vymezení plochy pro plochy pro bydlení – rodinné domy venkovské (BV)

Návrh na změnu využití území pozemku par. č. 291/2 o rozloze 1 190 m<sup>2</sup> v k.ú. Vlkonice u Neveklova pro „výstavbu rekreačního rodinného bydlení“. Územní plán vymezil plochu pro plochu NZ2 plochy zemědělské – zahrady a sady, záhumenky. Plocha tvoří proluku mezi stávající zástavbou tvořenou plochou bydlení – rodinné domy venkovské (BV) a plochou smíšenou obytnou – venkovskou (SV). V rámci posouzení se doporučuje prověřovat plochu jako plochy bydlení –

rodinné domy venkovské (BV), kde je i v přípustném využití uvedena možnost umístění staveb pro rodinnou rekreaci. Posouzena bude vhodnost umístění objektu v ploše a stanoveny budou prostorové limity ve vztahu k hranicím lesních pozemků. Změnou se prověří vhodnost vymezení tak, aby se nevytvořila prostorově nepatrná proluka mezi plochou pro dopravní infrastrukturu a pozemkem 291/2. Zastupitelstvo obce o jejím zařazení do zadání rozhodlo dne 4.11.2021.

3. vymezení plochy pro plochy pro bydlení – rodinné domy venkovské (BV)

Návrh na změnu využití území části pozemku par. č. 106 (trvalý travní porost) a par. č. 107 (zahrada) v k.ú. Nahoruby k zástavbě rodinného bydlení. Zástavbu na části pozemku par. č. 106 je možné prověřovat výhradně v rozsahu nezbytném a to ve vazbě na pozemek par. č. 107 tak, aby se naplnila prostorová podmínka dle platného územního plánu pro umístění 1 RD při cestě. Limity pro umístění stavby - údolní niva, vodovod. Zastupitelstvo obce o jejím zařazení do zadání rozhodlo dne 4.11.2021.

4. vymezení plochy pro plochy pro bydlení – rodinné domy venkovské (BV)

**plocha je z dalšího prověřování vypuštěna.**

Návrh na změnu využití území části pozemku par. č. 932 (orná půda) v k.ú. Vlkonice u Neveklova k zástavbě rodinného bydlení. Pozemek je zemědělsky využívaný a je zařazen do II. třídy ochrany ZPF. Rozsah návrhu na změnu je možné prověřovat výhradně na části pozemku a to plochy ležící naproti stávající zástavby a to pouze v rozsahu umožňujícím výstavbu 1 RD. Pozemek je zatížen OP nadzemního vedení VN, je součástí migračního koridoru - biotop migračních druhů velkých savců a chráněného ložiskového území. Zdůvodnění dalšího vymezení plochy a odnětí ZPF. Změnou se prověří, zda veřejný zájem na rozvoji území převažuje nad výše uvedenými limity, v opačném případě bude plocha ponechána dle stávajícího stavu. Zastupitelstvo obce o jejím zařazení do zadání rozhodlo dne 4.11.2021.

5. vymezení plochy pro plochy pro bydlení – rodinné domy venkovské (BV)

Návrh na změnu využití území části pozemku par. č. 1155/6 (orná půda) v k.ú. Nahoruby k zástavbě rodinného bydlení. Samotný pozemek má rozlohu 12321 m<sup>2</sup>. Pozemek je zapojitelný ze stávající komunikace s nízkým stupněm ochrany ZPF, v blízkosti již stojí rodinné domy. Rozsah návrhu na změnu bude prověřen výhradně na části pozemku v ploše ležící v přímce se stávající zástavbou a to pouze v rozsahu umožňujícím výstavbu 1 RD navazující na st. par. č. 136. Limity pro umístění stavby - OP lesa a vodovodní síť. Zastupitelstvo obce o jejím zařazení do zadání rozhodlo dne 4.11.2021.

6. vymezení plochy pro plochy pro bydlení – rodinné domy venkovské (BV)

Návrh na změnu využití území pozemku par. č. 366/2 a 366/1 (orná půda) v k.ú. Hořetice k zástavbě rodinného bydlení. Pozemky jsou o celkové rozloze 14 888 m<sup>2</sup> a navrhovatelka žádá o jejich zařazení pro výstavbu RD. Změnou dojde k prověření možnosti pro umístění výhradně max. 2 RD. Pozemek je zemědělsky využíván a je zařazen do II. třídy ochrany ZPF. Přes pozemek je vedena místní telekomunikační síť. Jedná se o vyvýšenou a pohledově exponovanou polohu. Změnou se prověří, zda z hlediska ochrany krajinného rámce původní vesnice je rozvoj pro vymezení plochy pro 2 RD akceptovatelný a na základě posouzení navrhne prvky regulačního plánu, které omezí znehodnocení území. Změnou se prověří, zda veřejný zájem na rozvoji území převažuje nad výše uvedenými limity, v opačném případě bude plocha ponechána dle stávajícího stavu. Zastupitelstvo obce o jejím zařazení (výhradně pro max. 2 RD) do zadání rozhodlo dne 4.11.2021.

#### 7. vymezení plochy pro plochy smíšené obytné – rekreační SR

Návrh na změnu využití území pozemku par. č. 134/2 a 135/21 (ostatní neplodná půda) v k.ú. Krchleby, pozemky o celkové rozloze 950 m<sup>2</sup>, požadavek o umožnění zástavby rodinného bydlení. Pozemek parc.č. 134/2 je součástí zastavěného území ve funkci SR – plochy smíšené obytné - rekreační. Pozemek par .č. 135/2 se nachází v návaznosti na zastavěné území a je přístupný ze silnice, navazuje na vodní tok, který je součástí lokálního biokoridoru. Záměr bude prověřen s ohledem na přírodní charakter území a dalších limitů v území - historické jádro, OP silnice, OP lesa a stanovené záplavové území Vlkonického potoka. Dům pravděpodobně nahradí chatu, která zde již stojí. Změnou dojde k prověření stanovení prostorových podmínek tak, aby zástavba neměla negativní vliv na krajinný ráz. Zastupitelstvo obce o jejím zařazení do zadání rozhodlo dne 4.11.2021.

#### 8. vymezení plochy pro plochy smíšené obytné – rekreační SR

Návrh na změnu využití území pozemku par. č. 776 (orná půda) a 777 (ostatní plocha) v k.ú. Nahoruby. Požadavek o umožnění zástavby rodinného bydlení. Změnou dojde k prověření plochy výhradně pro 1 RD. Část pozemků je zařazena do ploch NSP – plochy smíšené – přírodní krajinná zeleň, která byla vymezena pro ochranu a zajištění přechodu do volné krajiny např. jako ostatní plochy krajinné zeleně tak, aby se zachovala možnost odclonění zástavby. Jedná se o vyvýšenou a pohledově exponovanou polohu mimo rámec původní vesnice. Změnou dojde k prověření stanovení prostorových podmínek tak, aby zástavba neměla negativní vliv na krajinný ráz nebo stanovení prvků regulačního plánu. Změnou se prověří, zda veřejný zájem na rozvoji území převažuje, v opačném případě bude plocha ponechána dle stávajícího

stavu. Zastupitelstvo obce o jejím zařazení (výhradně pro 1 RD) do zadání rozhodlo dne 4.11.2021.

#### 9. vymezení plochy pro plochy smíšené obytné – venkovské (SV)

Návrh na změnu využití území pozemku par. č. 460/46 (trvalý travní porost, třídy ochrany III.) v k.ú. Krchleby, pozemek jsou o celkové rozloze 1 512 m<sup>2</sup>. Požadavek o převedení pozemku do zastavitelné plochy pro výstavbu rodinného bydlení. V současné době na pozemku stojí stavba neevidovaná v kat. nemovitostí. Rozsah návrhu na změnu bude prověřován výhradně se zohledněním podmíněně přípustného využití nebo zvolením etapizace výstavby. Rozvoj bude prověřen pouze s tím, že žadatel doloží, jak zajistí adekvátní přístup k pozemku. Pro zajištění příjezdu se doporučuje prověřit možnost přes pozemky par. č. 37/16 a 452/2, kde je rovněž veden kabel místní telekomunikační sítě. Zastupitelstvo obce o jejím zařazení do zadání rozhodlo dne 4.11.2021.

#### 10. vymezení plochy pro plochy smíšené obytné – rekreační SR

Návrh na změnu využití území pozemku par. č. 1578/10 (ostatní plocha) v k.ú. Živohošť, pozemek je o celkové rozloze 3005 m<sup>2</sup>. změnou dojde k prověření vhodnosti změny pozemku do zastavitelné plochy pro výstavbu rodinného bydlení. Pozemek je vymezen jako plochy sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená zeleň (ZS) v zastavěném území. Plocha se nachází v centru Živohoště, je dobře dopravně napojena na silniční síť a svou rozlohou umožňuje i variabilní vyřešení odpadních vod. Záměr bude prověřen pro výstavbu 1 RD, budou stanoveny prostorové podmínky tak, aby se zabránilo dalšímu umístování staveb s cílem možnosti zhušťování zástavby. Zastupitelstvo obce o jejím zařazení do zadání rozhodlo dne 4.11.2021.

#### 11. vymezení plochy pro plochy smíšené obytné – venkovské (SV)

Návrh na změnu využití území pozemku par. č. 490/6 (orná půda) a část pozemku par.č. 507/53 (orná půda) v k.ú. Hořetice, k prověřování vymezení plochy o výměře cca 1400 m<sup>2</sup> na převedení do zastavitelné plochy pro výstavbu 1 RD. Pozemek přiléhá k účelové komunikaci. Dle platného územního plánu je pozemek par. č. 490/6 vymezen pro plochy smíšené – přírodní krajinnou zeleň (NSp) a pozemek parc.č. 507/53 do plochy zemědělské (NZ). Změnou dojde k prověření vhodnosti ve vztahu k možnému narušení koncepce původní hospodářské samoty- Dvory a jeho krajinný ráz. V případě, že dojde k možnosti akceptování vymezení plochy v návaznosti na stávající objekty, toto řešení bude upřednostněno. Jinak změnou dojde k prověření možnosti ozelenění



plochy nebo stanovení regulačních prvků, případně může být vymezena jiná plocha v této části obce, která by vhodněji naplňovala sledovaný cíl, tj. možnost zástavby 1 RD a tím i využití spojení s činnostmi již provozovanými ve stávajících objektech nebo v zastavěném území. Zastupitelstvo obce o jejím zařazení do zadání rozhodlo dne 4.11.2021.

#### 12. vymezení plochy pro plochy smíšené obytné – venkovské (SV)

Návrh na změnu využití území pozemku par. č. 451/1 (trvalý travní porost, třídy ochrany III.) v k.ú. Krchleby, pozemek je o celkové rozloze 4442 m<sup>2</sup> a navazuje na novou žádost podanou k zastavění pozemku par. č. 460/46. Požadavek převedení pozemku do zastavitelné plochy pro výstavbu rodinného bydlení - 2 rodinných domů. Pozemek nemá zajištěn příjezd tak, aby odpovídal současným právním předpisům. Rozsah návrhu na změnu bude prověřován výhradně se zohledněním podmíněně přípustného využití nebo zvolením etapizace výstavby. Rozvoj bude prověřen pouze po doložení, že je zajištěn adekvátní přístup k pozemku a k zástavbě na pozemku.

Záměr zasahuje do volné krajiny, kde tento musí být prověřován ve vztahu k nezastavěnému území krajiny spádující k údolní nivě, která tvoří hodnotu v území. Přes pozemek vede nadzemní vedení VN s OP. V rámci prověřování budou stanoveny podmíněně přípustné podmínky.

Změnou dojde k prověření stanovení prostorových podmínek tak, aby zástavba neměla negativní vliv na krajinný ráz, bylo zajištěno odpovídající dopravní napojení a stanovení podmínek ve vztahu k nadzemnímu vedení. Změnou se prověří, zda veřejný zájem na rozvoji tohoto území převažuje nad zájmem ochrany nezastavěného území, jinak bude plocha ponechána dle stávajícího ÚP. Plocha může obsahovat prvky regulačního plánu. Zastupitelstvo obce o jejím zařazení (výhradně pro 2 RD) do zadání rozhodlo dne 4.11.2021.

Požadavky vyplývající z vyhodnocení připomínek:

##### a) vymezení plochy pro plochy smíšené obytné – venkovské (SV)

Návrh na změnu využití území pozemku par. č. 25 (ostatní plocha) v k.ú. Vlkonice u Neveklova, pozemek navazuje na zastavěné území sídla a umožní realizaci 1 RD.

##### b) vymezení plochy pro plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ).

Návrh na změnu využití pozemku p.č. 608/2 v k.ú. Hořetice. V současné době je dle kat. nemovitostí pozemek veden jako plochy vodní, v územním plánu jako plochy vodní a vodohospodářské (VV). Tato již desítky let neslouží tomuto účelu, uprostřed plochy jsou vybudovány sádky, které jsou kat. oddělení, mají samostatná parc. č. Tyto musí mít zajištěn např. příjezd vozidel a další činnosti nezbytné pro jejich řádné

využití, které však nelze s ohledem na stanovené podmínky v plochách VV realizovat. Návrh změny bude vymezen za účelem umožnění zástavby podporující podnikání s možností rozšíření činností o další aktivity. Změna využití pozemku je s ohledem na stávající stavby vhodná, nová zástavba nebude mít negativní vliv na stavby za hranici tohoto pozemku. Změnou může dojít k posouzení a doplnění podmíněně přípustného využití plochy.

13. Navrhované dílčí změny uvedené v bodech 1., 2., 3., 5., 7., 9., 10., a) a b) této kapitoly nebude mít s ohledem na jejich rozsah a charakteristiku, zásadním zásahem do základní koncepce rozvoje stanovené územním plánem. Návrhy uvedené v bodech 6., 8., 11. a 12. budou důkladně prověřeny zejména s ohledem na komplikovanost území, krajinný ráz (viz. tabulková příloha) a všechny další limity, které se v území nacházejí ve vztahu k veřejným zájmům včetně architektonického a urbanistického dědictví. V případě posouzení jejich nevhodnosti nebudou tyto položky součástí návrhu výroku změny, ale v odůvodnění změny budou důvody jejich neakceptování uvedeny.

14. Navrhované dílčí změny nekladou žádné požadavky na novou veřejnou infrastrukturu, kromě zajištění přístupnosti (viz. bod 9. 12.), zlepšení a zkvalitnění dopravní obslužnosti území (viz. bod 1.), případně jejich posouzení bude navrženo podmíněně přípustné využití ploch ve vztahu k hlukové zátěži.

15. Návrhem Změny č. 1 územního plánu Křečovice budou upraveny podmínky ve vztahu k umístování staveb, zařízení a činnostem s ohledem na možnost rozvoje přístavišť, mol a všech dalších zařízení sloužících k ukotvení plavidel. Posouzení zohlední všechny souvislosti v území.

16. Změnou dojde k posouzení možnosti upravení prostorových podmínek, tak aby se podpořila a nevyloučila zástavba a činnosti v oblasti podnikání (doporučuje se prověřovat možnost zohlednění velikosti pozemku ve vztahu k celkovému % zastavění a stanovení limitních ukazatelů pro stavby určené k podnikání).

17. Změnou bude prověřována možnost doplnění prvků regulačního plánu, které již nešly s ohledem na § 43 stavebního zákona v průběhu procesu pořizování územního plánu do dokumentace doplnit, protože tato možnost nebyla zapracována do zadání územního plánu.

Prvky regulačního plánu budou stanoveny pro vymezené zastavitelné plochy, případně pro historické jádra jednotlivých sídel nebo samot. Dále může dojít k doplnění prvků regulačního plánu týkajících se celého řešené území obce.

Změnou se doporučuje prověřovat:

- tvary střech a užití střešní krytiny jak pro stavby hlavní stavby, tak pro stavby vedlejší včetně změn prováděné u dokončené stavby (stavebních úprav, nástaveb, přístaveb),
- umístění zástavby ve vztahu k veřejnému prostranství
- nepřípustnost umístování výrobků, které plní funkci stavby.

18. Změnou se prověří možnost stanovení minimální velikosti nového stavebního pozemku pro výstavbu RD nebo k rekreaci v zastavěném území s možností doplnění dalších podmínek.

19. Změnou dojde k prověření možnosti doplnění podmínek prostorového uspořádání v nezastavěném území ve vazbě na § 18 odst. 5 SZ.

20. Změna č. 1 územního plánu Křečovice zohlední, případně uvede do souladu následující skutečnosti vyplývající z platné legislativy a z platných nadřazených dokumentací aPÚR a aZÚR:

1.1 Ve vztahu k aPÚR se stanovuje požadavek na vyhodnocení návrhem změn dotčených republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje.

1.2 Politika územního rozvoje vymezuje specifické oblasti, ve kterých se projevují aktuální problémy republikového významu. Území obcí v ORP Benešov spadá do SOB9 - Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem Z dalších kapitol aPÚR pro zpracování změny č. 1 územního plánu Křečovice vyplývá zpracovat požadavky, které v této oblasti směřují k předcházení suchu. Vymezení oblasti stanovuje Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a Úkoly pro územní plánování, která přispívají k lepšímu nakládání s vodou v intravilánu a v krajině, což přispívá k naplňování řady prioritních cílů především v oblasti vodního hospodářství. V platném územním plánu je již tento prioritní cíl zahrnut, zpracováno je řešení aktuálního problému ohrožení území suchem. Územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro:

- podporu *přírodního vodního režimu v krajině a zvyšování retenční schopnosti území* (pozemky podél vodních toků vyhrazené funkcím NZ1 – plochy zemědělské – nivy, NSp – krajinná zeleň, zvyšování podílu zeleně – založení prvků ÚSES, včetně liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravnění, doplnění ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí);
- *revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a obnovu vodních prvků v krajině* (stanoveny podmínky pro využití ploch NZ1 a NSp s funkcí vodohospodářskou; hlavním využitím je mj. revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch);
- *zvyšování odolnosti půdy erozi* (založení prvků ÚSES, zachování katastrálně evidovaných trvalých travních porostů, návrh prvků s protierozním účinkem, návrh ploch smíšených nezastavěného území NSp);
- *hospodaření se srážkovými vodami v zastavěném a zastavitelném území* - vsakování dešťových vod nebo jejich

zadržení na pozemku před jejich svedením do oddílné dešťové kanalizace vycházející z platných prováděcích předpisů;

- pro rozvoj a údržbu *vodohospodářské infrastruktury* (likvidace odpadních vod je navržena v souladu se zákonem č. 254/2001 o vodách, ve znění pozdějších předpisů, v domovních ČOV popř. v bezodtokových jímkách s následným odvozem na centrální ČOV. Koncepční řešení likvidace splaškových odpadních vod na centrální ČOV bylo realizováno v Křečovicích a Nové Živohošti. Systém zásobování pitnou vodou vyhovuje a nebude se měnit ani v budoucnosti, připojenost bude dokončena realizací vodovodních přípojek. V obci se rovněž nacházejí studny k individuálnímu zásobování vodou.
- 1.3 Změna ÚP Křečovice musí respektovat Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ve znění po 2. aktualizaci ZÚR), především musí být respektovány Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedené v bodech v člancích 01–09 ZÚR SK. Změna ÚP neobsahuje takové nové záměry, které by přesahovaly na území sousedních obcí.
- 1.4 Správní území obce Křečovice není v aZÚR SK vedeno ve vymezených rozvojových oblastech a osách republikového, nebo krajského významu, ani není součástí specifických oblastí krajského významu.
- 1.5 Územní plán Křečovice již respektuje pro řešené území z této dokumentace vyplývající požadavky ochrany:
  - ochrany systému nadregionálního ÚSES – vymezeny a zpřesněny jsou osy vodní a mezofilní hájová nadregionálního biokoridoru K60 "Štěchovice – Hlubocká obora";
  - ochrany maloplošných zvláště chráněných území (PP Křečovický potok), bude prověřeno vymezení přírodní památky v územním plánu obce Křečovice a její ochranné pásmo v koordinačním výkrese platného územního plánu a v textové části s uvedením základních informací (název, kód, předmět ochrany);
  - ochrany nerostného bohatství (CHLÚ, ložisko);
  - vodních zdrojů;
  - dopravní infrastruktury (vodní cesta, silnice II. a III třídy, cyklotrasa),
  - technické infrastruktury (významné radioreléové paprsky),
  - poddolovaná území (plocha, bod) jako limit v území.
- 1.6 Změnou ÚP budou respektována opatření pro ochranu krajinného rázu pro krajinnou oblast ObKR37 Sedlčansko a ObKR38 Střední Povltaví (k.ú. Živohošť a Nahoruby) a pro krajinné typy N16 (krajina relativně vyvážená) a R03 (krajina rekreační). Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání při výstavbě by mělo přispět k citlivému začlenění nově navržené zástavby do

okolní zástavby i do krajiny, prioritou je ochrana pohledově exponovaných horizontů.

- 1.7 Změnou budou respektovány a zapracovány nové limity využití území: záplavové území Vlkonického potoka včetně aktivní zóny a biotop migrační trasy velkých savců.

21. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činností obcí – požadavky na koordinaci ploch a koridorů VPS a VPO

ZÚR SK v území vymezuje jako veřejně prospěšné opatření s možností vyvlastnění nadregionální biokoridor NK 60 "Štěchovice – Hlubocká obora", osu vodní a osu mezofilní hájovou. V rámci ÚP Křečovice byly hranice obou os nadregionálního biokoridoru zpřesněny a upraveny tak, aby neprocházely zastavěným územím, doplněny jsou vloženými lokálními biocentry, zajištěna je návaznost systému za hranicí obce. Ochranná zóna NRBK není definována legislativou a dle Metodiky vymezení ÚSES a nejsou již ochranné zóny u NRBK v územních plánech vymezovány. Jako VPO s možností vyvlastnění jsou vymezovány jen ty části ÚSES, které nejsou funkční a je u nich možnost výkupu pro budoucí realizaci. Vzhledem k tomu, že nadregionální biokoridory včetně vložených biocenter jsou funkční, není třeba Změnou ÚP Křečovice vymezovat VPO s možností vyvlastnění.

*pozn.: Orgán ochrany přírody KÚSK příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů k Územnímu plánu Křečovice (2016) sdělil, že z hlediska kompetencí svěřených úřadu (tj. z hlediska regionálních a nadregionálních územních systému ekologické stability, zvláště chráněných území v kategorii přírodní rezervace a přírodní památky a jejich ochranných pásem, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, ptačích oblastí a evropsky významných lokalit) nemá připomínky k předloženému návrhu územního plánu Křečovice.*

22. Předmětná změna územního plánu nebude mít zásadní významné dopady na ochranu a rozvoj území.
23. Navrhovanými změnami nebude nově dotčen žádný pozemek určený k plnění funkce lesa.
24. Jednotlivými dílčími návrhy změny nejsou dotčeny žádné nemovité kulturní památky.
25. Předmětná změna aktualizuje hranice zastavěného území a bude zpracována podle aktuálních právních předpisů na úseku územního plánování (aktualizace kapitol dle vyhlášky).
26. Při návrhu změny se bude zpracovatel řídit zásadami ustanovením § 5 odst. 1 zákona ochrany ZPF, navrhne a zdůvodní takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

27. Při návrhu změny bude navrženo řešení, které umožní umístění zástavby, co nejdále od lesních pozemků. V textové části je možné využít např. podmíněně přípustné využití, tj. až na základě prokázání vhodnosti umístění zástavby.

28. Změna územního plánu bude v části odůvodnění doplněna o požadavek MO. V koordinačním výkrese, který je součástí odůvodnění, bude do legendy doplněn text: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

V Odůvodnění, v kapitole Zvláštní zájmy Ministerstva obrany bude uvedeno znění: Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

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

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a WN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

e.2) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit – žádné další požadavky mimo plochy již v dokumentaci vymezené nebudou v rámci pořízení změny č. 1 územního plánu Křečovice nově prověřovány.

ÚP Křečovice jsou vymezeny plochy územní rezervy (vymezená plocha, kde dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil budoucí využití).

Označení plochy: UR1

Možné budoucí využití: územní rezerva určená převážně pro plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV) ve Křečovicích.

Plocha UR1 bude i nadále ponechána beze změny.

Označení plochy: UR2

Možné budoucí využití: územní rezerva určená převážně pro plochy dopravní infrastruktury - dopravní vybavenost (DS2) - parkoviště s přístupovou cestou na Nové Živohošti.

Celá plocha UR 2 bude prověřována k zařazení do plochy návrhové.

e.3) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO) a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo – v rámci pořízení změny č. 1 územního plánu Křečovice nebudou uplatňovány žádné nové požadavky na vymezení VPS, VPO a asanací.

e.4) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci – s ohledem na povahu pořizované změny nebudou v rámci pořízení změny č. 1 územního plánu Křečovice uplatňovány z výše uvedených požadavků.

Územní studie veřejného prostranství

Územním plánem Křečovice jsou vymezeny plochy v zastavěném území k prověření územní studií . Plochy budou ponechány beze změn.

Územní studie obytné zástavby

Územním plánem jsou vymezeny zastavitelné plochy Z4 a Z7 s prověřením změn využití územní studií – z důvodu uplynutí stanovené lhůty pro její pořízení, bude změnou požadavek vpuštěn.

e.5) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- Obsahový standard návrhu změny č. 1 územního plánu Křečovice bude odpovídat ustanovení § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a příloze č. 7 k této vyhlášce.
- Návrh změny č. 1 územního plánu Křečovice, bude zpracován nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydán a v měřítku 1 : 5 000.
- Pro účely veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona, odevzdán v celkovém počtu dvou kompletních vyhotovení (textová i grafická část) a dále na CD nosiči ve formátu \*.pdf.
- Návrh změny č. 1 územního plánu Křečovice upravený na základě výsledků veřejného projednání a po vydání stanoviska krajského úřadu bude odevzdán pro účely vydání změny podle § 54 stavebního zákona v jednom kompletním vyhotovení a dále na CD nosiči ve formátu \*.pdf a ve strojově čitelném formátu. Po vydání změny v zastupitelstvu obce bude zpracováno a odevzdáno úplné znění územního plánu po změně č. 1 a to celkem ve 4 kompletních vyhotoveních včetně nosiče CD, kde bude úplné znění předáno ve strojově čitelném formátu.
- Při zpracování změny musí být respektována vnitřní provázanost s původní dokumentací. Změnou nebude měněna její obsahová struktura.
- Členění odůvodnění bude vycházet z Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci a bude

doplněno požadavky uvedenými v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a z náležitostí vyplývajících ze správního řádu, s tím, že u kapitol zpracovávaných pořizovatelem (postup pořízení, způsob řešení připomínek, návrh na rozhodnutí o námitkách bude uvedeno – na základě výsledků projednání doplní pořizovatel).

f) **Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

S ohledem na povahu jednotlivých dílčích změn blíže specifikovanou v kapitole e), podkapitole e.1) pod body 1 - 12, se uplatnění požadavku na zpracování vyhodnocení vlivů návrhu této dílčí změny na udržitelný rozvoj území nepředpokládá. Návrh jednotlivých dílčích změn je situován mimo hranice ptačích oblastí a evropsky významných lokalit (EVL) NATURA 2000, které se na správním území obce nenachází.

Ostatní změny se týkají doplnění nebo úprav textové části a stanovení podmínek pro novou zástavbu tak, aby se vhodnějším způsobem zohlednily historické a architektonické vazby na stávající zástavbu, např. stanovením prvků regulačního plánu. Tyto požadavky na doplnění prostorových podmínek nezakládají možnost vyžadovat posuzování dokumentace z hlediska udržitelného rozvoje.

g) **Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu -**  
V rámci návrhu změny územního plánu nebudou s ohledem na její povahu řešeny žádné varianty.

h) **Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Navrhovaná změna podstatně neovlivňuje koncepci stanovenou v platném územním plánu a z tohoto důvodu pořízení nového územního plánu není požadováno.

i) **Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

Při zpracování zprávy o uplatňování územního plánu nebyly v době od nabytí účinnosti a uplatňování územního plánu Křečovice v praxi zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území a z tohoto důvodu není nutné navrhopat žádná opatření ani požadavky na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci.



V území řešeném změnou se nenachází žádná evropsky významná lokalita (EVL) NATURA 2000 ani ptačí oblast. Konstatujeme, že záměry prověřované změnou tedy nebudou umístovány v předmětu ochrany EVL NATURA 2000, ani v ptačí oblasti, ani v jejich bezprostředním kontaktu a svým charakterem a ani rozsahem nebudou mít na území NATURA 200 – EVL ani ptačí oblasti žádný vliv.

Vzhledem k povaze návrhů na prověření změny uvedených v projednávané zprávě o uplatňování v kapitole e), podkapitole e.1) pořizovatel nepředpokládá ani uplatnění požadavku na posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, neboť navrhovaná změna svým charakterem rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 k tomuto zákonu, nezakládá.

Příslušné dotčené orgány – Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ve svých stanoviscích:

č.j. 016386/2022/KUSK ze dne 08. 02. 2022 vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 dle ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a nemá ke koncepci žádné připomínky

č.j. 016304/2022/KUSK ze dne 28. 2. 2022, orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a návrhu zprávy o uplatňování územního plánu, který obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Křečovice na životní prostředí (tzv. SEA).

**j) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Ze zpracované zprávy o uplatňování územního plánu nevyplývají žádné návrhy, které by měly být uplatňovány a následně řešeny v rámci aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.