

**Návrh změny č. 2 územního plánu  
BYSTŘICE**

**ODŮVODNĚNÍ pro veřejné projednání**

**TEXTOVÁ ČÁST**

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

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

**Únor 2022**

## Obsah

1.	Postup při pořízení změny územního plánu.....	3
2.	Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	4
3.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území .....	4
4.	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	5
5.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	5
6.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	5
7.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 .....	6
8.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	6
9.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. vybrané varianty .....	6
10.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	7
11.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	7
12.	Vyhodnocení splnění požadavku zadání.....	8
13.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	8
14.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL).....	8
15.	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění.....	8
16.	Vyhodnocení připomínek .....	11
17.	Údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů grafické části.....	11

# 1. Postup při pořízení změny územního plánu

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

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

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

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

Předmětem změny ÚP jsou pouze dílčí úpravy, které nejsou v rozporu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje ČR. Správní území obce se nenachází v rozvojové oblasti, rozvojové ose.

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

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

Předmětem změny ÚP jsou pouze dílčí úpravy, které nejsou v rozporu se ZÚR StČK.

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

Úpravy provedené v rámci změny č. 2 nejsou v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Jsou stanoveny podmínky využití, podlažnosti, které respektují celkový charakter spíše suburbánní zástavby Jarkovic.

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

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

Obsah textové dokumentace změny ÚP je v souladu s § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Grafická část dokumentace změny ÚP je zpracována dle vyhlášky 500/2006, přílohy č. 7.

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

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

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

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

*Bude doplněno.*

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

*Bude doplněno.*

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

Na základě návrhu obsahu změny č. 2 územního plánu Bystřice Krajský úřad Středočeského kraje **nepožadoval** zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 2 územního plánu Bystřice na životní prostředí (SEA). Proto nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

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

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

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

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

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

V následující tabulce jsou uvedeny všechny měněné lokality s jejich stručným odůvodněním (vše spadá do kat. území Jírovice):

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
<b>Lokalita Z2/1</b> <i>k.ú. Jírovice - parc. č. 1139/20, 1139/21, 1139/22, 1139/23, 1139/24, 1139/25, 1139/26, 1139/27, 1139/28, 1139/29, 1139/30, 1139/31, 1139/32, 1139/33, 1139/34, 1139/35, 1139/36, 1139/37, 1139/38,</i>	Změna funkčního uspořádání u původní zastavitelné plochy <b>Z.JIR.23</b> , nově značeno jako <b>Z.JIR.23a</b> : Změna funkční plochy části parcely 1139/13 ze ZV-N na plochy bydlení v bytových domech BH-N, zbytek plochy a část pozemku 1139/61 zůstává jako plocha veřejného prostranství - veřejná zeleň ZV-N, zastavitelná plocha <b>Z.JIR.23b</b> . Změna funkční plochy části parcely	Jedná se o území, které navazuje na stávající zastavěné území a je dlouhodobě již parcelně vymezeno. Změnou se mění statut lokality - vyšší hustota s ohledem na fakt aktuální technické připravenosti investora. Lokalita bude disponovat samostatným zdrojem odkaňalování - čištění odpadních vod a bude napojena na kapacitní přivaděč vodovodu. Zástavba bude velikostně a plošně diferenciována.

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
1139/39, 1139/40, 1139/41, 1139/42, 1139/43, 1139/44, 1139/45, 1139/46, 1139/47, 1139/48, 1139/49, 1139/50, 1139/51, 1139/51, 1139/52, 1139/53, 1139/54, 1139/55, 1139/56, 1139/57, 1139/58, 1139/59, 1139/60, 1139/61, 1139/62, 1139/63, 1139/64, 1127, 1139/78, 1139/13, parc. st. č. 296	1139/57, 1139/58, 1139/59 z BI-N na plochy bydlení v bytových domech BH-N, zastavitelná plocha <b>Z.JIR.23c</b> . Změna funkční plochy parcely 1139/41 a části 1139/58 z BI-N na plochy občanské vybavenosti OV-N a plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň ZV-N, zastavitelná plocha <b>Z.JIR.23d</b> . Vymezení zastavitelné plochy <b>Z.JIR.23e</b> část pozemku 1139/78, část 1139/60 a část 1139/59 jako plocha technické infrastruktury TI-N (pro výstavbu ČOV a vodojemu).	

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

V rámci změny č. 2 se nevymezují nové zastavitelné plochy, jde o změnu vnitřního funkčního uspořádání u původní zastavitelné plochy **Z.JIR.23**. K nepatrnému rozšíření (o 1 475 m<sup>2</sup>) oproti původnímu rozsahu zastavitelné plochy dochází pouze na jejím severovýchodním okraji, kde se nově vymezuje plocha technické infrastruktury TI-N (**Z.JIR.23e**), která bude sloužit pro stavbu vodojemu a ČOV a tato úprava souvisí se změnou zrealizovaného sedlčanského vodovodního přivaděče. Plocha reaguje na suburbanizační rozvoj rozvojové osy Benešov- PÚR. Lokalita je vhodně umístěna při komunikaci a v rámci Jarkovic se jedná o bezprostředně využitelné území jádrové části sídla.

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

Řešené lokality v rámci změny č. 2 nemají vliv na širší vztahy v území, ovlivňují pouze svoje nejbližší okolí. Plocha je do určité míry autonomní, počítá se prvky občanské vybavenosti, která bude mít spádový přesah do nejbližšího okolí.

## 12. Vyhodnocení splnění požadavku zadání

Návrh změny č. 2 územního plánu Bystřice je zpracován v souladu s návrhem obsahu změny č. 2 dle ust. § 55a stavebního zákona, který byl schválen zastupitelstvem města Bystřice usnesením č. 2 ze dne 8. 9. 2021. Návrh obsahu změny č. 2 byl plně respektován.

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

Takové plochy ani koridory nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nejsou vymezeny.

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

V rámci změny č. 2 se nevymezují nové zastavitelné plochy, jde o změnu vnitřního funkčního uspořádání u původní zastavitelné plochy Z.JIR.23, nově značené jako Z.JIR.23a. K nepatrnému rozšíření (o 1 475 m<sup>2</sup>) oproti původnímu rozsahu zastavitelné plochy dochází pouze na jejím severovýchodním okraji, kde se nově vymezuje plocha technické infrastruktury TI-N (Z.JIR.23e), která bude sloužit pro stavbu vodojemu a ČOV a tato úprava souvisí se změnou zrealizovaného sedlčanského vodovodního přivaděče.

Viz přehled níže, kde jsou v první tabulce vyhodnoceny návrhové funkční plochy dle nového členění navrženého v rámci změny č. 2 a ve druhé tabulce je zobrazen původní zábor této lokality.

Je patrné, že rozdíl je pouze 0,1475 ha, o který se záборы v rámci změny č. 2 navyšují, jak je již uvedeno a odůvodněno v prvním odstavci.

**Záборы pro nově členěné funkční plochy v rámci původní zastavitelné plochy Z.JIR.23:**

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Rozšíření záboru (ha)	Celková rozloha navržené plochy (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých druhů pozemku (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)	
						orná půda	zahrady	Ovocné sady	trv. travní porosty	III.	V.



Z2/1a	Z.JIR.23a	Plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské BI-N		8,4086	8,4086	8,4086				1,5319	6,8767
Z2/1b	Z.JIR.23b	Plochy bydlení v bytových domech BH-N		0,3717	0,3717	0,3717				0,3717	
Z2/1c	Z.JIR.23c	Plochy bydlení v bytových domech BH-N		0,6827	0,6827	0,6827				0,5982	0,0845
<b>Plochy bydlení celkem</b>					<b>9,4630</b>						
Z2/1d	Z.JIR.23d	Plochy občanského vybavení OV-N		0,1784	0,1784	0,1784				0,0898	0,0886
<b>Plochy občanského vybavení celkem</b>					<b>0,1784</b>						
Z2/1f	Z.JIR.23d	Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň ZV-N		0,1635	0,1635	0,1635				0,1133	0,0502
Z2/1g	Z.JIR.23a	Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň ZV-N		0,1356	0,1356	0,1356				0,0678	0,0678
Z2/1h	Z.JIR.23b	Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň ZV-N		0,2124	0,2124	0,2124				0,2124	
<b>Plochy veřejných prostranství celkem</b>					<b>0,5115</b>						
Z2/1e	Z.JIR.23e	Plochy technické infrastruktury TI-N	0,1475	0,1960	0,1960	0,1960				0,1960	
<b>Plochy technické infrastruktury celkem</b>					<b>0,1960</b>						
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>					<b>10,3489</b>	<b>10,3489</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>3,1811</b>	<b>7,1678</b>

#### Původní zábory pro plochu Z.JIR.23 v ÚP Bystřice:

Č. lok. záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých druhů pozemku (ha)				Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)				
				orná půda	zahrady	ovocné sady	trv. travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.
133	Z.JIR.23	Plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské BI-N	9,7519	9,7519						2,5961	6,3417	0,8141
<b>Plochy bydlení celkem</b>			<b>9,7519</b>									
146	Z.JIR.23	Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň ZV-N	0,5160	0,5160						0,5160		
<b>Plochy veřejných prostranství celkem</b>			<b>0,5160</b>									

ZÁBOR ZPF CELKEM	10,2679	10,2679						3,1121	6,3417	0,8141
------------------	---------	---------	--	--	--	--	--	--------	--------	--------

Lokalita záboru	Zastavitelná plocha	Způsob využití plochy	Odůvodnění
Lokalita Z2/1a <i>kat. Jírovice</i>	Z.JIR.23a	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI-N	Jedná se o zástavbu, která byla v územním plánu dlouhodobě vymezena, upravují se nově podmínky využití. Území navazuje na stávající územní plán, je prostorově diferenciováno, sevřeno zástavbou a údolní nivou v cípu plochy zemědělského pozemku
Lokalita Z2/1b <i>kat. Jírovice</i>	Z.JIR.23b	Plochy bydlení v bytových domech BH-N	Plocha je funkční součástí ploch Z.JIR.23a, vhodně je doplňuje v rámci středové partie pozemku.
Lokalita Z2/1c <i>kat. Jírovice</i>	Z.JIR.23c	Plochy bydlení v bytových domech BH-N	Plocha je funkční součástí ploch Z.JIR.23a, vhodně je doplňuje v rámci středové partie pozemku.
Lokalita Z2/1d <i>kat. Jírovice</i>	Z.JIR.23d	Plochy občanského vybavení OV-N	Plocha je doplňující součástí ploch Z.JIR.23a, vhodně je doplňuje v rámci středové partie pozemku, poskytuje prvky občanské vybavenosti s přesahem do nejbližšího okolí.
Lokalita Z2/1e <i>kat. Jírovice</i>	Z.JIR.23e	Plochy technické infrastruktury TI-N	Nezbytné technické zázemí, situované v gravitačně nejnižším místě.
Lokalita Z2/1f <i>kat. Jírovice</i>	Z.JIR.23d	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV-N	Nezbytné podíly ploch veřejné zeleně, s vazbami na středové partie obytné zóny.
Lokalita Z2/1g <i>kat. Jírovice</i>	Z.JIR.23a	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV-N	Nezbytné podíly ploch veřejné zeleně, s vazbami na středové partie obytné zóny.
Lokalita Z2/1h <i>kat. Jírovice</i>	Z.JIR.23b	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV-N	Nezbytné podíly ploch veřejné zeleně, s vazbami na středové partie obytné zóny.

## 15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

## 16. Vyhodnocení připomínek

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

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

Textová část odůvodnění návrhu změny č. 2 územního plánu Bystřice obsahuje 11 stran formátu A4.

Textová část přílohy odůvodnění návrhu změny č. 2 územního plánu Bystřice – Srovnávací text obsahuje 104 stran formátu A4.

Grafická část odůvodnění návrhu změny č. 2 územního plánu Bystřice obsahuje 3 výkresy:

01	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
02	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 10 000
03	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000

Grafická část odůvodnění, skládající se z výše uvedených výkresů, je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy.