

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽEHUŠICE



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

ETAPA:
**NÁVRH ZMĚNY ÚP
PRO PROJEDNÁNÍ**

Požizovatel dokumentace:

Úřad městyse Žehušice
Hlavní 107, 285 75 Žehušice

Objednatel:

Zhotovitel:

zakázka:

Datum:



Městys Žehušice

Atelier AURUM s.r.o., Pardubice

Projektant: Ing. Pavel Petřů
25/01

12/2025



Ve spolupráci zpracovali:

zpracovatel a pořizovatel Změny č. 2 Územního plánu Žehušice

zpracovatel změny územního plánu:

**Atelier AURUM s.r.o.,
Pardubice**



Br. Veverkových 2722, 530 02 Pardubice
tel.: 466 612 213
mob.: 602 137 322
aurum@aurumroom.cz
www.aurumroom.cz
www.uzemniplany.eu

Autorský kolektiv:

Projektant:

Ing. Pavel Petřů, A.2 4476

Zpracovatelský kolektiv:

Ing. arch. Ivana Petřů, A.0 0966
Ing. arch. Dana Suchánková
Ing. arch. Jana Půlpytlová
Ing. Anna Vogelová

pořizovatel změny územního plánu:

Úřad městyse Žehušice

Hlavní 107,
285 75 Žehušice

**Zodpovědná osoba pořizovatele:
Josef Hrubeš**

Osoba splňující požadavky pro výkon územně
plánovací činnosti dle § 44 zákona č. 283/2021
Sb., ve znění pozdějších předpisů:

Ing. Josef Filipi

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP ŽEHUŠICE

Obsah:

a)	STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	7
b)	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	7
c)	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	14
d)	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....	15
e)	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY	28
f)	ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI.....	29
g)	SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	29
h)	STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10g ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	30
i)	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3.....	30
j)	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	53
k)	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	53
l)	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	56
m)	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	56
n)	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ	59
o)	POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM	59
p)	TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN	59
q)	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI ..	60

SEZNAM ZKRATEK A VYSVĚTLENÍ POJMŮ

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
čj.	číslo jednací
čl.	článek textové části platného územního plánu (doplněno jeho číselnou identifikací), pokud z kontextu neplyne jiný význam
ČOV	čistírna odpadních vod
DI	dopravní infrastruktura
DO	dotčený orgán
EÚČ	evidence územně plánovací činnosti
HOZ	hlavní odvodňovací zařízení
JS, Standard	jednotný standard (dle SZ)
k. ú.	katastrální území, pokud je uváděno v souvislosti s konkrétním pozemkem
kap., podkap.	kapitola, podkapitola
KN	katastr nemovitostí
KPÚ	komplexní pozemkové úpravy
KPZ	Žehušicko – památková zóna; krajinná památková zóna (KPZ)
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
Nový SZ	Zákon č. 283/2021, Stavební zákon
ORP	obec s rozšířenou působností
p. č.	parcelní číslo
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR	Politika územního rozvoje České republiky
RD	rodinný dům
RP	regulační plán
RZV	rozdílný způsob využití
SK	Středočeský kraj
SZ	zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, dále i jen jako „stavební zákon“
TI	technická infrastruktura
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
VKP	významný krajinný prvek
VP	veřejné projednání
VPS	veřejně prospěšná stavba
VPO	veřejně prospěšné opatření
Změna č. 2, Zm2, ZM2	Změna č. 2 Územního plánu Žehušice
ZM	Zastupitelstvo městyse
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje
ŽP	životní prostředí

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽEHUŠICE

II.A - TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení Změny č. 2 ÚP Žehušice bylo rozhodnuto na základě návrhu obsahu změny, který schválilo Zastupitelstvo městyse Žehušice na svém jednání dne 22. 5. 2024.

Dále bude doplněno po projednání změny územního plánu.

Zpracoval: Pořizovatel

b) VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

b) 1. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ § 38 SZ	NAPLŇOVÁNÍ CÍLŮ V RÁMCI ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP ŽEHUŠICE
<i>(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.</i>	<p>Platný územní plán Žehušice byl zpracován s cílem vytvoření podmínek pro vyvážený rozvoj správního území. Změna č. 2 vytváří podmínky pro možnost realizace záměrů dle návrhu obsahu změny, který obsahuje požadavky k prověření v návrhu změny č. 2, které schválilo zastupitelstvo městyse. Jedná se o dvě nové plochy pro rozvoj bydlení a převedení ÚPD do jednotného standardu v souladu s platnými právními předpisy. Respektovány a doplněny jsou prvky ÚSES, plochy stabilizované i pro rozvoj zeleně.</p> <p>Změny č. 2 vymezuje jako stabilizované části zastavitelných ploch, na kterých je zástavba již zrealizována.</p>
<i>(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.</i>	<p>Platný Územní plán prověřil předpoklady a požadavky na další rozvoj sídel. Tyto jsou nadále sledovány a prověřovány. Změna č. 2 prověřuje konkrétní požadavky na základě obsahu změny, který schválilo ZM. Urbanistická koncepce, včetně koncepce uspořádání krajiny je při řešení Změny č. 2 respektována a dále rozvíjena. Zohledněny jsou úpravy ÚSES v souladu s nadřazenou ÚPD – ZÚR SK. Stanoveny jsou prvky zelené infrastruktury včetně podmínek jejich využití.</p>
<i>(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.</i>	<p>Úpravy řešené Změnou č. 2 jsou navrhovány tak, aby byl v maximální možné míře chráněn charakter sídla, jejich částí, kvalita prostředí a zajištěna ochrana krajinného rázu. Podmínky pro rozvoj jsou navrhovány s ohledem na ochranu hodnot krajinné památkové zóny Žehušicko, ve které se řešené území nachází.</p>
<i>(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a</i>	<p>Platná územně plánovací dokumentace respektuje</p>

<p><i>civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a 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 ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.</i></p>	<p>kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území. Vyznačuje jako limity využití území veškeré známé limitující údaje o řešeném území (dle aktuálních dat ÚAP). Stejně principy jsou respektovány při zpracování Změny č. 2 ÚP Žehušice. Prověřeno bylo vymezení hranice zastavěného území v rozsahu celého řešeného území v souladu s platnou legislativou.</p> <p>Změna č. 2 vytváří podmínky pro možnost umístění nových záměrů jen drobnými úpravami dokumentace ve smyslu vymezení nových ploch ve vazbě na zastavěné území, které nemají potenciál ovlivnění stanovených zásad jednotlivých koncepcí.</p> <p>Změna č. 2 respektuje koncepcí stanovené platnou ÚPD. Do nezastavěného území je Změnou č. 2 umísťována, resp. upřesněna plocha změny v krajině zejména v návaznosti na systém ÚSES. Změna č. 2 rozšiřuje již vymezenou zastavitelnou plochu Z.4 (součást zastavěného území), nově vymezená zastavitelná plocha Z.12 leží v návaznosti na zastavěné území, vyplňuje volný prostor podél stávající sinice II. třídy mezi částmi zastavěného území jižně od Žehušic. Specifikovány jsou části systému zelené infrastruktury (nosné a podpůrné) včetně podmínek pro jejich využití.</p>
<p><i>(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.</i></p>	<p>Platný územní plán koordinuje veřejné a soukromé zájmy, byl v souladu se stavebním zákonem projednán a posouzen. Stejně tak bude i Změna č. 2 zákonným postupem projednávána, posuzována a dle výsledků projednání případně upravena. Po jejím vydání se stane závazným dokumentem pro rozhodování v území a bude jedním z nástrojů pro práci orgánů územního plánování.</p>

ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ § 39 SZ	NAPLŇOVÁNÍ ÚKOLŮ V RÁMCI ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP ŽEHUŠICE
<p><i>(1) Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména:</i></p> <p><i>a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,</i></p> <p><i>b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,</i></p> <p><i>c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,</i></p>	<p>a) Záměry řešené Změnou č. 2 ÚP Žehušice respektují hodnoty řešeného území v souladu se ZÚR Sk. Změna č. 2 nemění koncepcí stanovené platným ÚP, zásadním způsobem neovlivňuje přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty řešeného území.</p> <p>b) Změna č. 2 ve svém řešení nemění zásady stanovených koncepcí rozvoje ani ochrany hodnot. Systémy technické infrastruktury byly převzaty z aktuálních dat ÚAP a z podkladů od obce. Podmínky pro uspořádání zástavby jsou stanoveny s ohledem na ochranu výše uvedených hodnot včetně hodnot krajinné přírodní zóny Žehušicko, ve které se řešené území nachází. Doplněn je systém zelené infrastruktury – nosné a podpůrné prvky.</p> <p>c) Změna č. 2 vytváří podmínky pro možnost realizace záměrů schválených ZM Žehušice v obsahu změny. Záměry jsou Změnou č. 2 ÚP prověřeny s ohledem na</p>

<p>d) <i>stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,</i></p> <p>e) <i>vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,</i></p> <p>f) <i>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 energetické koncepce a klimatické cíle státu,</i></p> <p>g) <i>stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury. Pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace</i></p>	<p>výše uvedené aspekty, s ohledem na veřejné zájmy bude Změna č. 2 prověřena a posouzena v rámci projednání návrhu změny, a to zejména ze strany dotčených orgánů. Pokud jsou záměry umísťované v lokalitě, kde může dojít k negativnímu ovlivnění např. obytného území, je tato skutečnost v textové části uvedena.</p> <p>d) Záměry vymezované Změnou č. 2 zásadně nemění prostorové uspořádání území, částečně se jedná o vymezení stabilizovaných ploch v zastavěném území dle stávajícího využití, dále jsou prověřeny požadavky na vymezení nových návrhových ploch pro rozvoj bydlení. Respektována je urbanistická struktura sídla. S ohledem na zachovalou strukturu spíše venkovské zástavby v centru městyse doplněná o lokalitu se zástavbou spíše městského charakteru (lokalita Za Humny), jsou navrženy podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu v zastavitelných plochách tak, aby nebyly narušeny hodnoty KPZ. Cílem návrhu změny je prověřit požadované záměry pro výstavbu a vymezit zastavitelné plochy v optimální poloze a rozsahu tak, aby původní struktura sídla byla co nejméně narušena a došlo k jejímu vhodnému doplnění. Podmínky pro novou zástavbu zohledňují polohu řešeného území v krajinné památkové zóně. Struktura zástavby v sídle Bojmany je respektována.</p> <p>e) Změna č. 2 respektuje koncepcí rozvoje území stanovené platným ÚP. Nové záměry jsou vymezovány s ohledem na charakter stávající zástavby a charakter území. Při stanovení podmínek prostorového uspořádání je respektováno zejména uspořádání a výšková hladina stávající okolní zástavby, její hmotové charakteristiky, zohledněny jsou hodnoty KPZ. Respektovány jsou nejen urbanistické a architektonické hodnoty, ale také estetické hodnoty, kulturní a přírodní (např. zeleň v sídle, v krajině, plochy lesů, nivy vodních toků – zejména Doubravy a Brslenky).</p> <p>f) Změna č. 2 respektuje podmínky stanovené platnou ÚPD a vytváří podmínky pro rozvoj v rozsahu dle požadavků obsahu změny. Změna č. 2 ÚP Žehušice vymezuje nové plochy pro bydlení. Stanoveny jsou podmínky pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. Změnou č. 2 jsou stanoveny podmínky pro umístění výroben elektrické energie z obnovitelných zdrojů, které zohledňují zejména krajinné hodnoty v řešeném území a identifikované cílové kvality krajiny, dálkové pohledy na sídlo a kvalitu zemědělské půdy. Umístění těchto zařízení v zastavěném území bude možné pouze jako součást konstrukcí staveb, s ohledem na nenarušení hodnot KPZ.</p> <p>g) Viz d) a e)</p>
--	--

<p><i>a cestovního ruchu,</i></p> <p><i>h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopvat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,</i></p> <p><i>i) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),</i></p> <p><i>j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,</i></p> <p><i>k) Vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,</i></p> <p><i>l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,</i></p> <p><i>m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu</i></p> <p><i>n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území</i></p> <p><i>o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany</i></p> <p><i>p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezením zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,</i></p> <p><i>q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,</i></p> <p><i>r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,</i></p>	<p>h) Viz. bod d) a e)</p> <p>i) Řešení Změny č. 2 nestanovuje etapizaci.</p> <p>j) Změna č. 2 vytváří podmínky pro možnost realizace záměrů schválených ZM Žehušice v obsahu změny. Záměry jsou Změnou č. 2 ÚP prověřeny s ohledem na výše uvedené aspekty, s ohledem na veřejné zájmy bude Změna č. 2 prověřena a posouzena v rámci projednání návrhu změny, a to zejména ze strany dotčených orgánů.</p> <p>k) Změna č. 2 nevymezuje nové veřejně prospěšné stavby. Jako VPO jsou vymezeny plochy pro ÚSES. Respektována je ZÚR SK.</p> <p>l) Podmínky využití ploch s RZV, zejména těch, které jsou vymezeny v nezastavěném území, jsou doplněny tak, aby zde bylo možno realizovat stavby a zařízení pro eliminaci nebezpečí ohrožení území.</p> <p>m) Změna č. 2 upřesňuje podmínky využití ve smyslu např. stanovení koeficientu zastavění u nových zastavitelných ploch, jeho výše je strukturovaná podle lokality, resp. charakteru území.</p> <p>n) Změna č. 2 respektuje urbanistickou koncepci stanovenou platným ÚP. Rozvojové lokality jsou situovány ve vazbě na infrastrukturu sídel tak, aby nároky na vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů byly co nejmenší.</p> <p>o) Obsah změny, resp. zadání změny ÚP Žehušice, neobsahuje požadavek na vymezení takových ploch. Stávající objekty v zájmu MO jsou respektovány a vyznačeny v grafické příloze – koordinační výkres.</p> <p>p) Změna č. 2 nevymezuje nové transformační plochy.</p> <p>q) Řešení Změny č. 2 nenavrhuje asanační, rekonstrukční ani rekultivační zásahy do území.</p> <p>r) Změna č. 2 se této problematiky nedotýká.</p>
---	---

s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.	s) Při projednání obsahu změny (resp. zadání) nebylo požadováno zpracování posouzení na území soustavy „NATURA“ a tudíž nejsou návrhem Změny č. 2 navrhována žádná kompenzační opatření.
--	--

VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ - § 40 SZ	ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽEHUŠICE
<p>(1) Úkolem územního plánování je také posoudit vlivy politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území. Za tímto účelem se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen „vyhodnocení vlivů“).</p> <p>(2) Vyhodnocení vlivů se zpracovává k návrhu politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu, je-li vyžadováno posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.</p>	<p>Vyhodnocení vlivů Změny č. 2 nebylo vyžádáno.</p> <p>Na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje (č.j. 031052/2024/KUSK, sp. zn. SZ_032052/2024/KUSK ze dne 21. 3. 2024) není součástí Změny č. 2 ÚP Žehušice vyhodnocení vlivů na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, protože v příslušných stanoviscích krajský úřad, jako příslušný úřad, vyloučil možný významný negativní vliv obsahu změny na životní prostředí a nepožadoval toto hodnocení.</p> <p>Pro návrh Změny č. 2 tudíž není ve fázi návrhu pro projednání zpracováno posouzení jejího vlivu na udržitelný rozvoj území.</p>

ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ § 41 SZ Charakter území	ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP ŽEHUŠICE
<p>Charakter území se určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.</p>	<p>Podmínky pro nově navrhované záměry jsou stanoveny tak, aby záměry v zastavitelných plochách neměly potenciál zásadní změny celkového charakteru území, vhodně navazují na zastavěné území nebo jsou jeho součástí. Stanovené podmínky jsou cíleny na ochranu kulturních hodnot KPZ, vycházejí z charakteru zástavby v lokalitě budoucího rozvoje.</p> <p>ÚP Žehušice stanovuje charakter území, charakteristické znaky stávající zástavby v sídlech, které jsou popsány zejména v urbanistické koncepci i v jiných podmínkách ÚP. Zásady prostorového uspořádání zástavby jsou navrhovány s ohledem na zachování stávající urbanistické struktury dané lokality, na její vhodné doplnění, zohledněna je hustota zastavění apod.</p> <p>Změna č. 2 respektuje koncepci uspořádání krajiny dle platného ÚP, do volné krajiny nejsou navrhovány nové záměry pro zástavbu. Dále jsou respektovány přírodní hodnoty, vymezen systém ÚSES a doplněny plochy změn v krajině v návaznosti na prvky ÚSES. Krajina je větší části využívána k zemědělským, chovatelským a pěstebním účelům. Řešené území je součástí KPZ – krajinného celku a historického prostředí (struktura sídel, památkové objekty, kompoziční záměry v krajině, měřítko zástavby, síť komunikací, vodních ploch a toků). Vzhledem k terénním podmínkám se uplatňuje v dálkových pohledech objekt</p>

	<p>kostela jako lokální dominanta a přírodně hodnotné prvky – přírodní prvky (dále např. vzrostlá zeleň jako součást remízků, zeleň v sídle, liniová zeleň podél dopravních a vodních linií a vodních ploch apod.). Změna ÚP upřesňuje systém zelené infrastruktury včetně podmínek jejího využití s cílem zachování a posílení ekostabilizačních funkcí.</p>
--	---

Z výše uvedeného přezkoumání vyplývá, že Změna č. 2 ÚP Žehušice je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování a vytváří potenciál pro jejich soustavné naplňování při uplatňování ÚP.

b) 2. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Změna územního plánu je zpracována v souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů a prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

Soulad návrhu Změny č. 2, resp. soulad měněných částí ÚP s jednotlivými ustanoveními SZ a příslušných vyhlášek, je popisován vedle této kapitoly i v celém textu tohoto odůvodnění, zejm. pak v kapitole i) tohoto odůvodnění. Věcný obsah grafické i textové části Zm2 je zpracován ve vazbě na platnou územně plánovací dokumentaci a v souladu s přílohou č. 8 SZ.

Obecná část vyhodnocení souladu Změny č. 2 s požadavky stavebního zákona

- k § 27 SZ - Zastupitelstvo obce Žehušice schválilo obsah změny (resp. zadání) pro zpracování návrhu změny, je příslušným zastupitelstvem k vydání Změny č. 2. V těchto záležitostech rozhoduje v samostatné působnosti.
- k § 38 a 39 SZ - Soulad návrhu Změny č. 2 s cíli a úkoly územního plánování je popsán v příslušné kapitole tohoto odůvodnění.
- k § 46 SZ - Pořizovatelem Změny č. 2 je Úřad městyse Žehušice, který územně plánovací činnost provádí prostřednictvím osoby splňující kvalifikační požadavky pro výkon) územně plánovací činnosti, oprávněnou osobou dle § 44 je Ing. Josef Filipi.
- k § 14 SZ - Zhotovitelem Změny č. 2 je na základě uzavřené smlouvy o dílo společnost Atelier AURUM s.r.o., IČ 42937680. Projektantem je Ing. Pavel Petrů, autorizovaný architekt – č. autorizace 04476, typ autorizace A.2 (pro obor územní plánování), který je v souladu s ust. § 4 a § 17 zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě oprávněn vypracovávat mj. územně plánovací dokumentaci.
- k § 49 SZ - Určeným zastupitelem je Josef Hrubeš (starosta obce).
- k § 12 písm. p SZ - Nadřazenou územně plánovací dokumentací pro územní plán Žehušice (který je navazující územně plánovací dokumentací) jsou ZÚR SK. Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s nadřazenou ÚPD je provedeno v příslušné kapitole tohoto odůvodnění.
- k § 70 odst. 3 SZ - Pro pořizování a vydávání ÚP je závazná politika územního rozvoje. Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s PÚR je provedeno v příslušné kapitole tohoto odůvodnění.
- k § 74 – dne 14. 10. 2024 úřední deska MMR ČR – První Územní rozvojový plán byl schválen usnesením vlády ČR č. 581 ze dne 28. 8. 2024. S ohledem na § 319 odst. 5 zák. č. 283/2021 Sb., ze kterého vyplývá, že pro první rozvojový plán se nepoužije § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona do doby vydání jeho změny, nebylo vyhodnocení souladu Změny č. 2 s Územním rozvojovým plánem provedeno.
- Návrh Změny č. 2 obecně respektuje zásady a požadavky SZ stanovené zejm. v § 4 – 14 (užívané pojmy obsažené ve SZ), § 57 (koordinační výkres), § 59 (jednotný standard), § 72 (příslušná podrobnost, obsah dokumentace, § 73 (závaznost nadřazené ÚPD, zpřesňování koridorů vymezených v nadřazené ÚPD), § 80 až

§ 84 (účel a základní obsahové náležitosti územního plánu; platný ÚP není územním plánem s prvky regulačního plánu, prvky regulačního plánu nejsou součástí Změny č. 2).

- Postup pořízení probíhá v souladu s příslušnými ustanoveními SZ, zejm. s § 108, § 111, § 93 až 104, § 105 SZ.
- k § 111 odst. 4 SZ – Zastupitelstvo obce rozhodlo o pořízení Změny č. 2 ÚP zkráceným postupem, což lze považovat za rozhodnutí o sloučení společného jednání a veřejného projednání.
- k § 112 SZ - Změna č. 2 uvádí územní plán do souladu s nadřazenou ÚPD.
- k § 60 SZ - Mapovým podkladem pro Změnu č. 2 je katastrální mapa (digitální katastrální mapa aktuální k 03. 04. 2025) a dále také vybraná poskytnutá data ÚAP ORP Čáslav. Mapový podklad nebyl po provedeném vlastním průzkumu území doplněn, tudíž záznam o provedeném doplnění nebyl u pořizovatele uložen. Digitální technická mapa obce nebyla pro zpracování návrhu Změny č. 2 využita.
- V souladu s § 57 bude po vydání změny zpracováno úplné znění ÚP (tj. účinné znění ÚP se zpracovanými změnami provedenými Změnou č. 2). Vydaná změna i úplné znění ÚP budou opatřeny záznamem o účinnosti (viz § 105 odst. 3 a § 57 odst. 4 SZ).

Vyhodnocení souladu vybraných částí řešení Změny č. 2 s požadavky stavebního zákona

- k § 59 SZ - Změna č. 2 mj. formálně mění funkční využití, které je dáno vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, resp. mění seznam ploch s RZV, a to v souladu se zavedeným „jednotným standardem“.
- k příloze č. 8 k SZ - Změna č. 2 doplňuje vybrané kapitoly do textové části ÚP v souladu s aktuálně platnou legislativou, obsah textové části je aktualizován v souladu s požadavky příslušných ustanovení.
- k § 116 SZ - Změna č. 2 aktualizuje zastavěné území v souladu s požadavky SZ – viz podkap. i) 6.1.
- k § 122 SZ - Změna č. 2 upřesňuje podmínky pro rozhodování v nezastavěném území - viz změny podmínek pro využití ploch s RZV.
- Odůvodnění návrhu Zm2 obsahuje v době jeho zpracování dostupné informace, důvody jednotlivých výroků a úvahy, kterými se projektant řídil při zpracování návrhu. To vše za účelem poskytnutí (pokud možno) všech potřebných informací při projednávání návrhu i při vydávání Zm2. Cílem zpracovaného odůvodnění je i zajištění budoucí přezkoumatelnosti opatření obecné povahy v případě, že bude v budoucnosti Zm2 přezkoumávána.
- Pro údaje o limitech využití území, které jsou vyznačeny např. v grafické příloze odůvodnění – Koordinační výkres, byla využita data poskytnutých ÚAP SO ORP Čáslav.

Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s vyhláškou č. č. 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu

- Návrh Změny č. 2 obecně respektuje zásady a požadavky stanovené tímto předpisem. Zavedení jednotného standardu je samostatně odůvodněno v příslušné kapitole. Zásadním aspektem je, že se nejedná o zpracování nového ÚP, ale o transformaci platného ÚP do JS. Z tohoto důvodu je základním předpokladem i cílem jednotlivých měněných částí „formálnost změn“, protože zavedení jednotného standardu by nemělo zásadně měnit vliv ÚP na vlastnická práva. Lze konstatovat soulad zejm. s požadavky stanovenými v § 10 (obecné požadavky), § 12 (Změna č. 2 je zpracovávána v prostředí CAD, odkazy na požadavky stanovené v příslušných přílohách vyhlášky), § 13 – 14 (vymezování ploch a koridorů), vybraná ustanovení z § 15 - § 33 (plochy s RZV).
- Při zpracování Změny č. 2 bylo postupováno v souladu s 3. vydáním metodického pokynu MMR ČR „Standard vybraných částí územního plánu (verze 1. 7. 2024)“.

Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu

- Tato vyhláška stanovuje podrobné požadavky na vymezování pozemků, požadavky na umístování staveb a technické požadavky na stavby. Přímou se tedy nedotýká územního plánu, nicméně je žádoucí příslušné požadavky při řešení ÚP přiměřeně zohledňovat, a to zejm. již při vymezování ploch a při stanovování

podmínek pro využití ploch a koridorů v ÚP. Za stěžejní pro tyto účely lze obecně považovat zejm. § 9 (veřejná a uliční prostranství), § 7 (parkovací stání; vč. Přílohy vyhlášky č. 1).

Z výše uvedeného vyplývá, že návrh Změny č. 2 Územního plánu Žehušice je zpracován v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavebním zákonem a vyhláškami č. 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu, a vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v jejich znění účinném k datu předání návrhu Změny č. 2 k vyhodnocení podle § 93 odst. 2 SZ.

c) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Řešení Změny č. 2 územního plánu Žehušice respektuje požadavky zejména:

- zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Protože Změna č. 2 zajišťuje soulad platného ÚP s aktuální platnou legislativou, koncepce nejsou měněny a věcné změny představují nové zastavitelné plochy, významnější změnou jsou úpravy vymezení skladebných částí ÚSES v souladu se ZÚR SK, dále jsou respektovány významné přírodně cenné části krajiny, skladebné části územního systému ekologické stability, stabilizovány a respektovány jsou plochy lesa, vodní plochy a toky, plochy nelesní zeleně;
- zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Vyznačeny a respektovány jsou (nemovitě) kulturní památky, respektovány jsou objekty lokální historické hodnoty, urbanistická struktura, území s archeologickými nálezy, krajinná památková zóna;
- zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů (správní řád). Textová část územního plánu je rozdělena na část výrokovou a část odůvodnění;
- zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, důsledky řešení změny územního plánu jsou vyhodnoceny v příslušné kapitole odůvodnění změny ÚP;
- vyhlášky č. 271/2019 Sb. Ministerstva životního prostředí, která upravuje postupy k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Odůvodnění návrhu ÚP respektuje obsah přílohy k vyhlášce, zejména tabulku 2 – Záběr zemědělského půdního fondu v návrhu změny územního plánu.
- vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. S ohledem na skutečnost, že změna územního plánu nenavrhuje nové záměry související s ochranou obyvatelstva, obsahuje výroková část jen obecné zásady této problematiky řešené již platným ÚP.
- dalších zvláštních předpisů např.:
 - zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů (silniční zákon), ve znění pozdějších předpisů;
 - zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon);
 - zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (lesní zákon);
 - zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů (horní zákon);
 - zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů;
 - zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

a dalších.

Vyhodnocení výsledků projednání (§ 98 zák. č. 283/2021 Sb.) bude doplněno po projednání.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

d) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

d) 1. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

(dále jen PÚR nebo PÚR ČR)

Jednou z nutných podmínek pro vydání ÚP i pro vydání všech jeho změny bylo mj. ověření, že tyto nejsou v rozporu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

PÚR ČR byla schválena dne 20. 7. 2009 usnesením vlády č. 929.

Aktualizace PÚR ČR v pořadí, v jakém nabyly platnosti a jsou závazné pro pořizování ÚPD a pro rozhodování v území, a to v souladu s § 31 odst. 4 stavebního zákona:

Aktualizace č. 1 schválena usnesením vlády č. 276 dne 15. 4. 2015,

Aktualizace č. 2 a č. 3 (závazné od 1. 9. 2019),

Aktualizace č. 5 (závazná od 11. 9. 2020),

Aktualizace č. 4 (závazná od 1. 9. 2021),

Aktualizace č. 6 (závazná od 1. 9. 2023),

Aktualizace č. 7 (závazná od 1. 3. 2024),

Změna č. 9 (závazná od 1. 3. 2025),

Změna č. 8 (závazná od 1. 10. 2025).

Vzhledem k tomu, že poslední změna č. 1 Žehušice nabyla účinnosti OOP 05. 01. 2018, tzn. nabyl své účinnosti před Aktualizacemi č. 2 až 7 PÚR ČR a Změnou č. 9 a č. 8. Prověřován a vyhodnocen je tedy soulad Změny č. 2 ÚP Žehušice s PÚR - ÚZ PÚR ČR (ve znění závazném od 1. 10. 2025). Pro Změnu č. 2 ÚP Žehušice z PÚR vyplývá především soulad s celostátními prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje (viz tabulka 1 níže).

tab. 1 - vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP Žehušice s celostátními prioritami územního plánování stanovenými v PÚR ČR

Celostátní priority týkající se řešení Změny č. 2	Naplnění priorit v rámci řešení Změny č. 2 ÚP Žehušice
<p><i>(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivitu. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hodnoty jsou ve veřejném zájmu chráněny již v platném ÚP - navržené plochy pro zeleň jako součást systému ÚSES jsou vymezeny také jako veřejně prospěšná opatření, změna ÚP nemění prvky koncepcí stanovených v platném ÚP, krajina je chráněna a nejsou navrhovány záměry v rozporu s principy udržitelného rozvoje; stanoveny a upraveny jsou podmínky prostorového uspořádání zástavby s ohledem na ochranu stávající struktury sídla a hodnot v území, respektovány jsou hodnoty krajinné památkové zóny. • Možnosti rozvoje sídla byly změnou navrhovány s ohledem na reálné podmínky, při zohlednění hospodárného využívání zastavěného území a s ohledem na minimalizaci záborů zemědělského půdního fondu při snaze vytvoření podmínek pro další reálný rozvoj sídla.
<p><i>(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Změnou ÚP navrhované úpravy se dotýkají především zastavěného území nebo se jedná o zastavitelné plochy v návaznosti na něj. Změna č. 2 nevymezuje nové záměry na kvalitních půdách. Navrhované řešení je řádně odůvodněno. Nové záměry jsou vymezovány především pro bydlení – rozšíření již vymezené zastavitelné plochy Z.4 v zastavěném území a v návaznosti na zastavěné území pak nová zastavitelná plocha Z.12.
<p><i>(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci a negativními</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Změnou nejsou měněny v platném ÚP stanovené podmínky tvořící prevenci vzniku sociální segregace. Záměry nemají

<p><i>vlivy na sociální soudržnost obyvatel.</i></p>	<p>potenciál zhoršit míru segregace.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Záměry řešené Změnou č. 2 navazují na stávající strukturu sídla nebo ji vhodně doplňují, případně je upravováno využití již vymezených zastavitelných ploch. Změna řeší nové zastavitelné plochy zejména pro bydlení, plochu změny v krajině v souvislosti s prvky ÚSES, aktualizovány jsou systémy technické infrastruktury.
<p><i>(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Změna ÚP nezasahuje do koncepcí stanovených platnou ÚPD. Platná ÚPD pracovala s celým řešeným územím komplexně, prověřovala jeho stav a možnosti dalšího rozvoje. Změna ÚP prověřuje podmínky pro vytvoření možností rozvoje s ohledem na konkrétní požadavky uvedené v obsahu změny. • Jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj stávajících funkcí v sídle – zejména pro bydlení. Vymezeny jsou také plochy změn v krajině (např. smíšené krajinné všeobecné, zeleň krajinná). Respektovány jsou kulturní, civilizační a přírodní hodnoty v území. • Spolupráce projektanta se zástupci obce probíhala již od počátku zpracování Změny č. 2 ÚP.
<p><i>(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Změna č. 2 nemá potenciál k naplnění této priority.
<p><i>(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Změnou nejsou vymezovány zastavitelné plochy pro plochy zemědělské výroby. Vytvořené podmínky umožní stabilizaci funkcí zemědělské výroby v sídle a zajištění pracovních příležitostí. • Změna č. 2 neredukuje rozsah vymezených ploch pro funkci výroby a občanského vybavení, ve kterých mohou být realizovány záměry, které mohou být zdroji pracovních příležitostí. Upraveno je využití zastavitelné plochy Z.5 (občanské vybavení – komerční zařízení), vlastník pozemku má zájem o rozvoj bydlení v této lokalitě. Podmínky pro plochy s RZV – bydlení venkovské však umožňují kromě bydlení také realizaci záměrů občanského vybavení, nerušící řemeslné výroby apod.
<p><i>(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Změna č. 2 prověřuje konkrétní požadavky, o kterých rozhodlo ZM Žehušice v rámci obsahu změny.
<p><i>(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Stávající zemědělské areály jsou respektovány, umožněna je jejich transformace. • Zastavitelné plochy jsou vymezeny v zastavěném území nebo v přímé návaznosti na něj, v dosahu veřejné infrastruktury, což minimalizuje nároky na rozšíření dopravní a technické infrastruktury.

<p>území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.</p>	
<p>(20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umístování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Změna nevymezuje žádné záměry významně ovlivňující charakter krajiny. • Nová lokalita pro rozvoj bydlení vymezovaná Změnou č. 2 jižně od Žehušic vyplňuje volný prostor mezi sídlem a víceúčelovým areálem s malou čerpací stanicí pohonných hmot. Podmínky pro využití lokality jsou stanoveny s ohledem na ochranu veřejného zdraví, krajinného rázu území a zachování hodnot KPZ. • Upřesněno je vymezení skladebných částí územního systému ekologické stability, vyznačeny byly linie zeleně plnící funkci interakčních prvků v krajině (doprovodná zeleň cestní sítě apod.). • Respektovány jsou stávající vodní toky a plochy. Respektováno je vymezení ploch změn v krajině pro nové vodní plochy.
<p>(20a) Vytvářet podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umístování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Řešeného území se nedotýká migračně významné území. • Žehušice a Bojmany budou i nadále rozvíjeny jako samostatná sídla. • Dopravní síť pro silniční dopravu je v řešeném území stabilizována. Státní silniční síť a účelové a místní obslužné komunikace trasované řešeném území jsou vymezeny jako plochy s RZV - doprava silniční - DS.
<p>(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Řešení Změny č. 2 se nedotýká ploch vymezených pro funkci veřejné zeleně v platné ÚPD ve smyslu vymezení nových ploch, ale vymezením stabilizovaných a navržených ploch dle platného ÚP. Plochy významné veřejné zeleně jsou vymezeny jako ZP - zeleň parková a parkově upravená, ZK – zeleň krajinná. Chráněny jsou také stabilizované plochy veřejné zeleně v centru sídla, v uličních prostorech a podél průjezdných komunikací.
<p>(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Řešení Změny č. 2 se netýká primárně problematiky a podmínek rozvoje cestovního ruchu. Zásady stanovené platným ÚP jsou respektovány. • Respektovány jsou cyklistické trasy navrhované dle ÚAP. • Žehušice nejsou centrem osídlení v turisticky atraktivní oblasti.
<p>(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Změna č. 2 ÚP Žehušice respektuje stanovenou koncepci

<p><i>pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umístování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat potřebu a možnosti umístění odpočívek, které budou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).</i></p>	<p>dopravy v řešeném území.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Respektována je stanovená koncepce technické infrastruktury, nejsou navrhovány záměry, které by ovlivňovaly trasy sítí nebo plochy staveb a zařízení technické infrastruktury vyznačené v platné ÚPD, respektovány jsou údaje aktuálních ÚAP.
<p><i>(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit.</i></p> <p><i>Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu.</i></p> <p><i>Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou, pěší).</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Respektovány jsou zásady a podmínky stanovené platnou ÚPD. • Respektován je stávající systém dopravy silniční. • Podmínky pro využití zastavitelných ploch vymezovaných v blízkosti místních komunikací jsou stanoveny s ohledem na ochranu veřejného zdraví. • Obec zlepšuje systém dopravy s cílem zlepšit bezpečnost a plynulost při pohybu pěších.
<p><i>(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a skladování na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových, logistických nebo zemědělských areálů.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Změna č. 2 nevymezuje nové zastavitelné plochy v blízkosti smíšených výrobních ploch. Zastavitelná plocha Z.12 je vymezena v blízkosti areálu s ČS PHM, plochu je možné využít za splnění podmínky prokázání ochrany veřejného zdraví a bezpečnosti. Uspořádání zástavby a členění území bude prověřeno územní studií, jejímž zpracováním je podmíněno využití této plochy.
<p><i>(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Platný ÚP vymezuje mj. pole a trvalé travní porosty, plochy smíšené krajinné všeobecné, zeleň krajinnou. Podmínky využití těchto ploch s RZV jako jedno z přípustných využití uvádí stavby, zařízení a opatření ke snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. • Stanoveny jsou podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu a eliminace ohrožení území suchem. • V zastavěném území je dbáno na zadržení srážkových vod

<p><i>zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.</i></p> <p><i>V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.</i></p> <p><i>Při vymezení zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.</i></p>	<p>v místě jejich spadu, případně je zadržovat pro další využití nebo regulovaně vypouštět.</p>
<p><i>(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Záplavového území a jeho aktivní zóna jsou vymezeny na vodních tocích – Doubrava a Brslenka. Do těchto území nejsou Změnou č. 2 vymezovány žádné nové záměry. Vzhledem k tomu, že byly aktualizovány údaje ohledně vyhlášených záplavových území a jejich aktivních zón, byly v již vymezených zastavitelných plochách platným ÚP a nově dotčených záplavovým územím a aktivní zónou, doplněny Změnou č. 2 podmínky pro jejich využití. • Záplavové území a jeho aktivní zóna byly Změnou č. 2 vymezeny v souladu s aktuálními daty ÚAP ORP Čáslav.
<p><i>(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Respektovány jsou zásady stanovené platným ÚP. Koncepce dopravní ani technické infrastruktury není Změnou č. 2 měněna, pouze jsou aktualizovány systémy vodovodů a kanalizací, které jsou již zrealizovány nebo v realizaci.
<p><i>(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezení ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Platná ÚPD stanovila základní koncepci rozvoje území obce, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury. Tyto nejsou Změnou č. 2 měněny. • Změna č. 2 doplňuje podmínky pro veřejnou infrastrukturu – jejíž součástí je také zelená infrastruktura a stanovuje podmínky využití těchto ploch s ohledem na zachování a podporu ekostabilizačních funkcí. • Pro zastavitelnou plochu Z.12 je stanovena podmínka vymezení veřejného prostranství v souladu s platnými právními předpisy, zohledněny budou podmínky ochrany hodnot KPZ Žehušicko.
<p><i>(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mimo rámec změny ÚP obce velikosti Žehušice. Priorita se váže především na problematiku městské hromadné dopravy – na řešení ÚPD větších sídel. • Doplněna je síť místních a účelových komunikací pro zlepšení prostupnosti území. Podél tras těchto komunikací je situována liniová a doprovodná zeleň, která bude respektována.

<p>kvalitní životní prostředí. Zlepšovat prostupnost měst a obcí pro environmentální šetrné formy dopravy a vytvářet podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.</p>																																						
<p>(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Respektovány jsou zásady stanovené platným ÚP. 																																					
<p>(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Realizace FVE je umožněna jako součást zástavby, ve volné krajině vzhledem k zemědělsky využívaným plochám a ochraně přírodních a kulturních hodnot, včetně ochrany krajinného rázu a ochrany hodnot KPZ, je umístování těchto zařízení dle podmínek v ÚP omezeno. 																																					
<p>(31a) Prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezování ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezování ploch a koridorů pro přepravní síť.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tato priorita není předmětem Změny č. 2 ÚP, která zahrnuje pouze dva konkrétní požadavky na prověření využití požadovaných pozemků. 																																					
<p><u>3. Sídlní struktura, rozvojové oblasti a osy</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Z hlediska sídlní struktury jsou Žehušice obcí s více než 500 obyvateli. V obci se nachází základní občanská vybavenost: obecní úřad, ZŠ, MŠ, kostel, kaple, hřbitov, knihovna, zámek, tvrz, obora, obec je obsluhována veřejnou dopravou (silniční). Obec není zařazena v žádné z kategorií center osídlení vyšší a střední (A-D), vzhledem k počtu obyvatel ani v kategoriích E-G – nižší a malá. <p>Tab. 1 Kategorie center osídlení ČR</p> <table border="1" data-bbox="743 1395 1466 1585"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Kategorie center</th> <th colspan="2">Počet obyvatel (v tisících) cca¹</th> </tr> <tr> <th>Centra</th> <th>Spádové území (včetně centra)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">A</td> <td rowspan="2">Vyšší</td> <td>Významná</td> <td>100</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>Ostatní</td> <td>50</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">C</td> <td rowspan="2">Střední</td> <td>Významná</td> <td>20</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Ostatní</td> <td>15</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>Nižší</td> <td>Významná</td> <td>10</td> <td>obvykle > 20</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td></td> <td>Ostatní</td> <td>5 (3)</td> <td>obvykle > 20 (10)</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>Malá</td> <td></td> <td>2 (1)</td> <td>obvykle > 5</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> • Řešené území není součástí žádné rozvojové oblasti ani osy. 	Kategorie center		Počet obyvatel (v tisících) cca ¹		Centra	Spádové území (včetně centra)	A	Vyšší	Významná	100	200	Ostatní	50	100	C	Střední	Významná	20	40	Ostatní	15	30	E	Nižší	Významná	10	obvykle > 20	F		Ostatní	5 (3)	obvykle > 20 (10)	G	Malá		2 (1)	obvykle > 5
Kategorie center				Počet obyvatel (v tisících) cca ¹																																		
		Centra	Spádové území (včetně centra)																																			
A	Vyšší	Významná	100	200																																		
		Ostatní	50	100																																		
C	Střední	Významná	20	40																																		
		Ostatní	15	30																																		
E	Nižší	Významná	10	obvykle > 20																																		
F		Ostatní	5 (3)	obvykle > 20 (10)																																		
G	Malá		2 (1)	obvykle > 5																																		
<p><u>4. Specifické oblasti</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • SOB09 – specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem • SOB10 - 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 • SOB11 - 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 	<ul style="list-style-type: none"> • Řešené území je součástí specifické oblasti SOB9. Podmínky pro zlepšení a podporu vodního režimu jsou doplněny např. do podmínek pro plochy s RZV (viz níže). • SOB10, SOB11 - Úkoly pro územní plánování stanovené pro tyto specifické oblasti jsou aplikovatelné za podmínky platnosti příslušné právní úpravy, přičemž zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů nabytí účinnosti 01. 08. 2025. Součástí Obsahu změny č. 2 Územního plánu Žehušice, který byl schválen před nabytím účinnosti příslušného zákona, není a ani nemůže být požadavek na vymezení akceleračních oblastí. Akcelerační oblasti nejsou vymezeny ani v nadřazené 																																					

energie.	<p>územně plánovací dokumentaci. Změna č. 2 tedy nevymezuje akcelerační oblasti dle § 5, odst. (1) zák. 249/2025 Sb. V obecné rovině jsou úkoly pro územní plánování pro specifické oblasti SOB10 a SOB11 řešeny platným ÚP Žehušice. Žádné jiné podklady s vymezením oblastí vhodných pro realizaci výše zmíněných zařízení v řešeném území nebyly doposud zpracovány.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Žádné požadavky na vymezení samostatných ploch pro zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů nebyly součástí obsahu změny, problematika bude případně řešena v následné změně ÚP. Změna č. 2 stanovuje podmínky umožňující realizaci FVE jako součást staveb. Podmínky pro umístění těchto zařízení jsou stanoveny také pro volnou krajinu, ve které nesmí být narušen krajinný ráz území, narušeny kulturní a přírodní hodnoty, zohledněny budou dálkové pohledy na sídlo, nesmí být narušeny hodnoty KPZ apod.
5. <u>Záměry dopravní infrastruktury</u>	<ul style="list-style-type: none"> • PÚR ČR nevymezuje v řešeném ani kontaktním území záměry dopravní infrastruktury.
6. <u>Záměry technické infrastruktury a související záměry</u>	<ul style="list-style-type: none"> • PÚR ČR nevymezuje v řešeném ani kontaktním území záměry technické infrastruktury.

Řešené území je součástí specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 4 stanovuje tyto úkoly pro územní plánování:

Úkoly pro územní plánování	Naplnění úkolů v rámci řešení Změny č. 2 Územního plánu Žehušice
a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulacních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),	<p>Platný územní plán respektuje síť vodních toků a vodní plochy v řešeném území, respektuje břehovou a doprovodnou zeleň, vytváří podmínky pro doplnění liniové zeleně v krajině podél vodních toků a cest. Změna č. 2 ÚP nemění koncepci uspořádání krajiny stanovenou platným ÚP Žehušice.</p> <p>Změna č. 2 doplňuje obecné podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu a eliminace ohrožení území suchem. Respektuje stávající vodní plochy a toky.</p>
b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,	Možnost realizace revitalizačních úprav a renaturace vodních toků je jedno z přípustných, resp. podmíněně přípustných využití ploch s RZV nezastavěného území.
c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,	Tento úkol je plněn již v platném ÚP např. tím, že pro návrhové plochy je stanoven koeficient zastavění a Zm2 doplněn koeficient zeleně pozemku pro možnost zasakování srážkových vod v místě dopadu. Také Změna č. 2 doplňuje podmínky pro řešení koncepce uspořádání krajiny s ohledem na možné maximální zasakování dešťové vody v místě spadu.
d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,	V platném ÚP jsou respektovány plochy trvalých travních porostů. Respektovány a vyznačeny jsou linie hlavních odvodňovacích zařízení, respektováno je také jejich manipulační pásmo.
e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých	Úkol je plněn již v platném ÚP, Změna č. 2 respektuje síť vodních toků a vodní plochy v řešeném území.

<i>hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,</i>	
<i>f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny,</i>	Podmínky pro zlepšení přirozeného vodního režimu jsou uvedeny v podmínkách ploch s RZV.
<i>g) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v návaznosti na veřejnou infrastrukturu</i>	Územní plán vytváří podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody s cílem zajistit hospodaření se srážkovými vodami v místě jejich spadu, přispět k obnově přirozeného vodního režimu a zajistit efektivní a udržitelné nakládání s vodními zdroji. Stanovené podmínky a opatření přispívají ke zmírnění dopadů klimatických změn.
<i>h) vytvářet územní podmínky pro řešení protipožární ochrany,</i>	Podmínky řešení protipožární ochrany jsou respektovány dle platného ÚP. Případné požadavky budou řešeny následnou změnou ÚP.
<i>i) vytvářet podmínky pro odvádění a čištění odpadních vod v souladu s plány rozvoje vodovodů a kanalizací.</i>	Pokud budou definovány konkrétní záměry např. v PRVK, Změna ÚP nemění zásady koncepce vodního hospodářství, dochází pouze k aktualizaci na základě již zrealizovaných systémů, případně dle podrobnější dokumentace.

Závěr: Změna č. 2 ÚP Žehušice je řešena v souladu s požadavky PÚR ČR.

d) 2. Soulad s Územním rozvojovým plánem

Dne 14. 10. 2024 úřední deska MMR ČR – První Územní rozvojový plán byl schválen usnesením Vlády ČR č. 581 ze dne 28. 8. 2024. S ohledem na § 319 odst. 5 zák. č. 283/2021 Sb., ze kterého vyplývá, že pro první rozvojový plán se nepoužije § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona do doby vydání jeho změny, nebylo vyhodnocení souladu Změny č. 2 s Územním rozvojovým plánem provedeno.

d) 3. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou Středočeským krajem – Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje

(dále jen ZÚR Sk; vydané Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 29. 4. 2010, nabyly účinnosti dne 15. 5. 2010.) Následné aktualizace ZÚR Sk:

Aktualizace č. 1 nabyly účinnosti dne 26. 8. 2017,

Aktualizace č. 2 nabyly účinnosti 4. 9. 2018,

Aktualizace č. 3 a 10 nabyly účinnosti 9. 11. 2023,

Aktualizace č. 6 nabyly účinnosti 3. 11. 2022,

Aktualizace č. 7 nabyly účinnosti 25. 8. 2022,

Aktualizace č. 11 nabyly účinnosti 4. 1. 2024,

Aktualizace č. 8 nabyly účinnosti 26. 4. 2024,

Aktualizace č. 9 nabyly účinnosti 26. 11. 2024,

Aktualizace č. 12 nabyly účinnosti 12. 4. 2025,

Aktualizace č. 14 nabyly účinnosti 15. 4. 2025,

Aktualizace č. 15 nabyly účinnosti 26. 6. 2025,

Aktualizace č. 16 nabyly účinnosti 26. 6. 2025.

ÚP Žehušice nabylo účinnosti OOP 30. 07. 2013, dále byla zpracována jeho Změna č. 1, která nabylo účinnosti 5. 1. 2018.

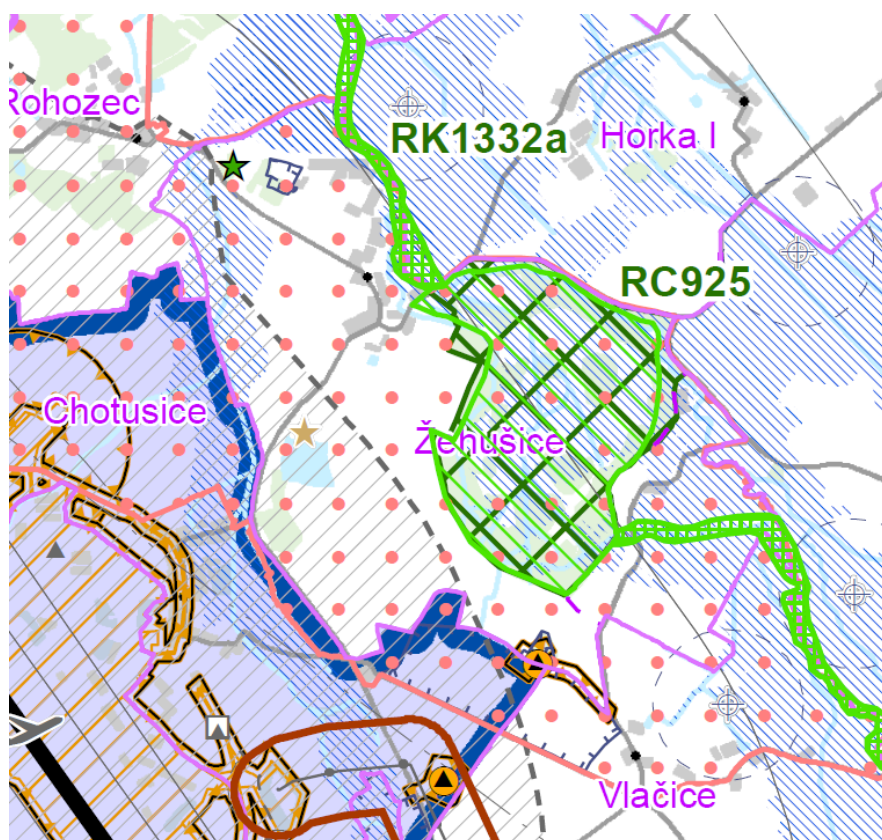
Ve Změně č. 2 je prověřován její soulad se ZÚR Sk ve znění všech jejích Aktualizací č. 1-12, 14 – 16.

Záměry řešené Změnou č. 2 ÚP Žehušice nemění stanovené zásady a podmínky koncepce rozvoje území, urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury ani koncepce uspořádání krajiny. Řešená problematika nemá zásadní vliv na širší vztahy v území a výše uvedené koncepce.

Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje stanovené priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje jsou naplňovány platnou ÚPD. Záměry řešené Změnou č. 2 ÚP Žehušice nemění stanovené zásady a podmínky koncepce rozvoje území, urbanistické koncepce ani koncepce uspořádání krajiny, řešená problematika nemá zásadní vliv na širší vztahy v území a výše uvedené koncepce.

Předmětem Změny č. 2 je kromě věcných změn také převedení územního plánu do jednotného standardu v souladu s platnými právními předpisy.

Obr. 1: Výřez z Koordinačního výkresu platné ZÚR Sk:



Další jevy vyznačené v koordinačním výkresu ZÚR Sk:

- Krajinná památková zóna
- Maloplošné ZCHÚ přírody < 10 ha
- Maloplošné ZCHÚ přírody > 10 ha
- Nevýhradní evidované ložisko (subregistr D) < 10 ha
- Ochranné pámo vodního zdroje 1. a 2. stupně
- ÚSES – regionální biocentrum a biokoridor
- Zájmové území MO
- Objekt důležitý pro obranu státu < 10 ha
- Záplavové území
- Významné hlukové pásmo letiště

Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s jednotlivými čl. ZÚR Sk, které se dotýkají řešeného území nebo problematiky dotčené Změnou č. 2 ÚP Žehušice

A. PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

(06) vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit na:

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
- b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
- c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské a venkovské urbanistické struktury a architektonické a přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;
- d) upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;
- e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů

Podmínky a) – c) jsou naplňovány již platnou ÚPD. Změna č. 2 respektuje všechny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a zachovává koncepci ochrany a rozvoje těchto hodnot definovanou v ÚP Žehušice. Změna č. 2 vymezuje dvě nové zastavitelné plochy pro bydlení, které se však nacházejí v návaznosti na zastavěné území a zásadním způsobem nemění zásady stanovené platným ÚP. Neovlivňují podmínky udržitelného rozvoje území. Do ÚP jsou zapracovány podmínky pro koncepci uspořádání krajiny - „krajinu zvýšených přírodních a kulturních hodnot“.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

- a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;
- b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužitých objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území
- c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace – vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:
 - poznávací a kongresové turistiky
 - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v dalších rozvojových oblastech
 - krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha
- d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);
- e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;
- f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;

rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

Řešené území není součástí žádné rozvojové osy ani oblasti. Podmínky pro posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí jsou naplňovány již platnou ÚPD. Platný ÚP rozděluje nezastavěné území do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití, pro které stanovuje podmínky využití. Při vymezení ploch je zohledněn stav v území, jeho charakter, přírodní hodnoty a limity využití území. Změna č. 2 respektuje zásady stanovené v platném ÚP, nejsou měněny zásady urbanistické koncepce, koncepce uspořádání krajiny atd. respektovány jsou podmínky pro rozvoj rekreace navržené již platnou ÚPD. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny v zastavěném území nebo v návaznosti na něj. V plochách nezastavěného území je umožněna realizace staveb a zařízení pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a ohrožení a pro odstraňování jejich důsledků vč. protipovodňových opatření, opatření ke snížení ohrožení území vodní erozí a zvýšení retenční schopnosti krajiny. Nové záměry navazují na stávající zástavbu, nacházejí se zejména v návaznosti na zastavěné území a neovlivňují zásadním způsobem charakter krajiny. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny s ohledem na zachování charakteru území a hodnot krajinné přírodní zóny Žehušicko. Respektován je ÚSES dle ZÚR Sk, upraveno je trasování RBK.1333, který je veden částečně po vodním toku Doubrava a částečně po Žehušickém náhonu. RBC.925 Žehušická obora je respektováno.

Změna č. 2 respektuje vymezené kulturní památky, ÚAN (upřesněny dle ÚAP), podmínky prostorového uspořádání zástavby jsou stanoveny s ohledem na zachování hodnot urbanistické struktury sídla.

B. ROZVOJOVÉ OBLASTI A OSY, CENTRA OSÍDLENÍ KRAJSKÉHO VÝZNAMU

Řešené území není součástí žádné rozvojové oblasti ani osy vymezené v ZÚR Sk.

C. SPECIFICKÉ OBLASTI

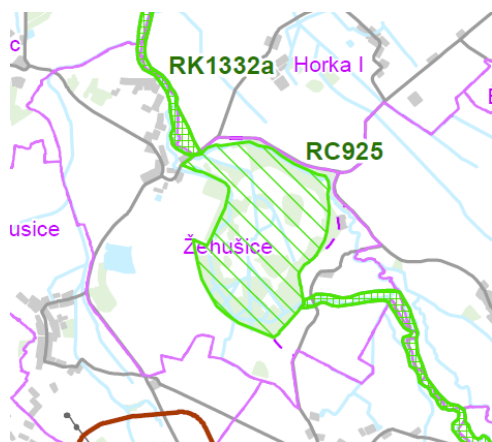
(85) ZÚR vymezuje v souladu s Politikou územního rozvoje ČR specifickou oblast SOB 9 v rozsahu celého Středočeského kraje, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem.

Řešené území se nachází ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu a eliminace ohrožení území suchem jsou Změnou č. 2 doplněny do podmínek ploch s RZV zejména nezastavěného území, respektovány a chráněny jsou stávající plochy zeleně v řešeném území a navrženo jejich doplnění, které byly stanoveny již v platném ÚP. Do podmínek pro plochy s RZV jsou doplněny podmínky umožňující revitalizační úpravy vodních toků a renaturační procesy, realizaci opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a ohrožení a pro odstraňování jejich důsledků vč. protipovodňových opatření, opatření ke snížení ohrožení území vodní erozí a zvýšení retenční schopnosti krajiny.

D. PLOCHY A KORIDORY, VČETNĚ PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ÚSES A ÚZEMNÍCH REZERV

V řešeném území nejsou vymezovány ZÚR žádné koridory nebo plochy pro záměry dopravní a technické infrastruktury.

D.5 Plochy a koridory ÚSES



Změna č. 2 upřesňuje vymezení prvků ÚSES na regionální a lokální úrovni. Při úpravě systému ekologické stability byl zohledněn ÚSES dle platného ÚP. Respektováno je vymezení RBC.925 Žehušická obora a RBK. 1332a Žehušická obora – Záboří nad Labem. Trasa RBK.1333 byla Změnou č. 2 upravena v souladu se ZÚR Sk – napojení na stávající RBC je navrženo v trase stávajícího Žehušického náhonu (jižně od Bojman). Zbývající trasa jižním směrem vede po vodním toku Doubrava. Prvky ÚSES zahrnují přírodně hodnotné lokality, případně jsou pro jejich založení a zajištění funkčnosti systému vymezeny plochy změn v krajině. Označení a grafické vyjádření je řešeno v souladu s JS.

Prvky regionálního a lokálního ÚSES jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření.

E. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ KRAJE

E.1 Přírodní hodnoty území kraje

(197) Přírodními hodnotami kraje se rozumí:

g) krajinářsky hodnotná území – krajinné památkové zóny Žehušicko, přírodní parky a přírodní aspekty cílových kvalit krajin

h) významné krajinné prvky mimo území chráněných krajinných oblastí;

i) skladebné části ÚSES;

l) nejkvalitnější zemědělské půdy v klimaticky příznivých regionech (Polabí, Povltaví)

Změna č. 2 respektuje přírodní hodnoty kraje vymezené v řešeném území. Podmínky pro návrhové plochy jsou stanoveny s ohledem na ochranu těchto přírodních hodnot. Změna č. 2 respektuje zásady stanovené pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a zároveň umožňuje rozvoj těchto území. Přírodní hodnoty jsou ve změně ÚP vymezeny a chráněny (např. krajinná památková zóna Žehušicko). Pokud dochází k záboru chráněných půd, je toto řádně odůvodněno – viz kap. *i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty a n) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa*. Podmínky pro výškové stavby (např. větrné elektrárny) jsou stanoveny s ohledem na ochranu krajinného rázu. V území krajinné památkové zóny jejich umístění není vhodné. Chráněno je také území nivy vodního toku Doubrava, Brslenka a Žehušický náhon, nejsou zde umístovány žádné záměry, respektováno je vymezení prvků ÚSES (regionální a lokální úrovně).

E.2 Kulturní hodnoty území kraje

(199) Kulturními hodnotami kraje se rozumí památkově chráněná území a objekty:

h) krajinné památkové zóny – Osovsko a Žehušicko

Pro nově vymezované zastavitelné plochy jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání tak, aby byla vhodně doplněna stávající struktura sídla. Vzhledem k tomu, že rozvoj je navrhován v území KPZ Žehušicko, jsou zohledněny podmínky pro ochranu jejích hodnot. Z tohoto důvodu je také pro nově vymezovanou zastavitelnou plochu Z.12 jako podmínka pro rozhodování stanoveno zpracování územní studie, která navrhne podrobnější členění lokality včetně podmínek pro zástavbu, chráněn bude vizuální obraz sídla. Podmínky pro rozvojové lokality jsou stanoveny s ohledem na ochranu a respektování kulturně historických hodnot území, krajiny, architektonických a urbanistických znaků sídla, včetně jejich vnějšího obrazu. Nová zástavba bude vhodně navazovat a doplňovat stávající strukturu a charakter zástavby v sídle. Respektována a vymezena jsou území s archeologickými nálezy.

F. STANOVENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJIN, VČETNĚ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO JEJICH ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ

(203a) Na území kraje se vymezují krajinné typy („krajiny“). Krajinám se stanovují cílové kvality, případně specifické podmínky pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit krajin.

(203b) Cílové kvality jsou formulovány s cílem zajištění ochrany stávajících krajinných hodnot a vytvoření předpokladů pro vznik hodnot nových. Cílové kvality vyjadřují vize budoucí podoby vlastních krajin.

(204) ZÚR vymezují na území kraje následující krajinné typy (v grafické části jsou označeny uvedenými kódy a číselným indexem):

H – krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot

Zásady stanovené pro plánování změn v území a rozhodování s cílem zajištění krajinných hodnot příslušné cílové kvality krajiny jsou doplněny do textové části do kap. *1.e Koncepce uspořádání krajiny...*

(220) ZÚR vymezují krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot v částech území kraje s těmito cílovými kvalitami:

a) významné zastoupení přírodních krajinných struktur a kulturně historických nebo urbanistických a architektonických

hodnot v území mimo vyhlášené chráněné krajinné oblasti.

Řešené území je součástí krajinné památkové zóny Žehušicko, která je cenná dochovaným barokním urbanismem a komponovanou krajinou s parky a oborami. Podmínky pro novou zástavbu v zastavitelné ploše Z.12 jsou navrženy s ohledem na ochranu kulturních hodnot v území. Lokalita bude prověřena územní studií, která navrhne řešení a uspořádání plochy tak, aby zástavba vhodně navázala na stávající urbanistickou strukturu sídla, na její dopravní a technickou infrastrukturu. Podmínky pro rozvojovou plochu jsou Změnou č. 2 stanoveny s ohledem na zachování a respektování charakteristického vzhledu sídla. Nová zástavba bude respektovat typické měřítko obce, její dominanty, členění a hierarchii veřejných prostranství a sídelní zeleně.

G. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

ZÚR SK nevymezují v řešeném území žádné veřejně prospěšné stavby.

G.8 Veřejně prospěšná opatření – ÚSES

(237) ZÚR vymezují tyto plochy a koridory ÚSES, v rámci nichž jsou veřejně prospěšná opatření navržena pro nefunkční biocentra a biokoridory, veřejně prospěšná opatření lze také navrhnout jen pro nefunkční části biocenter a biokoridorů.

V řešeném území jsou vymezeny tato VPO – RC 925, RK 1333, RK 1332a. Tyto plochy jsou Změnou č. 2 respektovány a také vymezeny jako veřejně prospěšná opatření. Jejich označení a grafické zobrazení respektuje požadavky jednotného standardu.

Z výše uvedeného vyplývá, že Změna č. 2 ÚP Žehušice je zpracována v souladu se ZÚR Sk.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

e) VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY

Změny č. 2 je zpracována na základě schváleného Návrhu obsahu změny č. 2 Územního plánu Žehušice a Zastupitelstvem městyse Žehušice bylo schváleno dne 22. 5. 2024.

Schválený text obsahuje dva podněty na změnu využití pozemků a převedení ÚP do jednotného standardu v souladu s platnými právními předpisy.

Obsah změny byl zpracována před 1. 7. 2024, před nabytím účinnosti zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v aktuálním znění a jeho prováděcí vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu v platném znění, v souladu s přechodnými ustanoveními je Obsah změny považován za zadání dle nového stavebního zákona.

Změna č. 2 je zpracována v souladu s § 323 NSZ, tedy v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon včetně vyhl. č. 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu v platném znění.

Vyhodnocení:

1) *Prověřit možnou změnu využití plochy pozemku p.č. 1498 v k.ú. Žehušice z plochy zemědělská zahradnictví a plochy občanského vybavení komerčního zařízení na plochu bydlení venkovského charakteru.*

Možnost změny využití požadovaného pozemku byla změnou č. 2 prověřena a na jeho části byla vymezena nová zastavitelná plocha Z.12. Vzhledem k situování území v KPZ Žehušicko, byla jako podmínka pro rozhodování v území stanoveno zpracování územní studie, která rozvojovou lokalitu prověří podrobněji. Podmínky prostorového uspořádání zástavby zohledňují polohu v území s přírodními, kulturními hodnotami a zachovalou komponovanou krajinou a urbanistickou strukturou sídel. Zastavitelná plocha je vymezena jako plocha s RZV – bydlení venkovské – BV stejně jako nejbližší plochy bydlení.

2) *Prověřit možnou změnu využití částí ploch pozemků 240/1 a 240/180 v k.ú. Žehušice a to z navržené plochy ZP – veřejného prostranství na plochu bydlení venkovského charakteru, jak jsou již navrženy zbylé části dotčených pozemků.*

Změna č. 2 požadavek prověřila a navrhla sjednocení využití požadovaných částí pozemků s navazujícími plochami většího rozvojového území se zástavbou spíše příměstského typu. Návrh uvažuje s rozšířením zastavitelné plochy Z.4 (BI – bydlení individuální). Zarovnání zastavitelné plochy umožní efektivnější členění na pozemky pro výstavbu RD a navázání stávající rastrový systém v lokalitě.

3) *Převedení Územního plánu Žehušice do jednotného standardu v souladu s § 20a zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění*

Změna č. 2 je zpracována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon včetně vyhl. č. 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu v platném znění (viz. Metodické sdělení k postupu pořizování územních plánů a jejich změn po 30. 6. 2024, vydané MMR).

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

f) ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Změna č. 2 je zpracována na základě schváleného Návrhu obsahu změny č.2 ÚP Žehušice.

Návrh obsahu změny byl projednán s KrÚ Sk. Ze stanovisek, která vydal KÚ Sk vydal (ze dne 21.3.2024, č.j.: 031052/2024/KUSK, sp. zn.: SZ_032052/2024/KUSK) vyplývá následující:

- 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, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 2 Územního plánu Žehušice na životní prostředí (tzv. SEA).
- Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), sděluje podle § 45i odst. 1 zákona, že lze vyloučit významný vliv návrhu obsahu změny č. 2 Územního plánu Žehušice, samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry, na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen "EVL") a ptačích oblastí soustavy Natura 2000.
- předložený koncepční materiál nebude mít vliv mít negativní vliv na uvedené zájmy ochrany přírody
- není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na ŽP.
- Nad rámec stanoviska uplatňovaného ke změně územního plánu podle § 55a odst. 2 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném k 31. 12. 2023, resp. v souladu s ustanovením § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v přechodném období, tj. od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024, sděluje orgán ochrany přírody, na základě kompetencí stanovených § 77a zákona v souladu s § 154 zákona č. 500/2004 Sb., o správním řízení (správní řád), ve znění pozdějších předpisů, že z hlediska ochrany zvláště chráněných území kategorie přírodní rezervace a přírodní památka, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, jakož i vymezení regionálních a nadregionálních prvků územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) má k předkládané koncepci připomínky. Krajský úřad upozorňuje, že s ohledem na respektování základních ochranných podmínek zvláště chráněných druhů živočichů, ve smyslu ust. § 50 zákona je třeba, při realizaci stavby (načasování stavebních prací), respektovat jarní a podzimní tah obojživelníků-ropuchy obecné (*Bufo bufo*), skokana štihlého (*Rana dalmatina*), skokana zeleného komplex (*Pelophylax esculentus* s. l.) a ropuchy zelené (*Bufo viridis*), kteří byli v okolí zaznamenány dle údajů v Nálezové databázi ochrany přírody, Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, a kteří mohou potenciálně přes místo stavby migrovat v návaznosti na nedaleký biotop - rozlehlou pískovnu z části v sukcesním vývoji, místy s rákosinovými stanovišti s vrbinami, v obvodu s travnatými prolukami a doprovodnými porosty dřevin, která se nachází jižně od místa řešené koncepce. Výkopy a další případné, jako pasti působící, překážky na stavbě, je třeba upravit tak, aby živočichům umožňovali jejich opuštění. V případě výkopů a jam to znamená upravit vždy minimálně jednu stranu do takového sklonu, který umožní uvážnějším živočichům její opuštění. V místě koncepce ani v jejím okolí se na území v působnosti Krajského úřadu nenachází prvky regionálního ani nadregionálního územních systémů ekologické stability, zvláště chráněná území v kategorii přírodní památka, přírodní rezervace nebo jejich ochranná pásma.

S ohledem na výše uvedené nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

S ohledem na skutečnosti uvedené v kap. f) nebylo vyhodnocení vlivů Změny č. 2 na udržitelný rozvoj zpracováno, tudíž nebylo ani zohledněno.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

h) STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10g ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

S ohledem na skutečnosti uvedené v kap. f) nebylo vyhodnocení vlivů Změny č. 2 na životní prostředí ve fázi návrhu pro projednání zpracováno, proto nebude uplatněn postup podle ust. § 100 stavebního zákona.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

i) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3

Zdůvodnění přijatého řešení je popsáno v i dalších kapitolách tohoto odůvodnění, zejm. v kap. g), a proto je nutné pracovat koordinovaně i s dalšími kapitolami, jelikož se vzájemně doplňují.

i) 1. Východiska, výchozí podklady

Stav územního plánu Žehušice je popsán v kapitole i) 1.. Zhotovitelem Změny č. 2 je právnická osoba, tj. Atelier "AURUM" s.r.o., IČ 42937680.

Výchozími podklady pro zpracování návrhu Změny č. 2 jsou:

- ÚP Žehušice (nabytí účinnosti 30. 7. 2013), zpracovatel: Ing. arch. Rostislav Jukl (č. autorizace 00962)
- Změna č. 1 ÚP Žehušice (nabytí účinnosti 05. 01. 2018), zpracovatel: Ing. arch. Rostislav Jukl (č. autorizace 00962)
- ÚZ po vydání změny č. 1, zpracovatel: Ing. arch. Rostislav Jukl (č. autorizace 00962)
- PÚR ČR, ZÚR Sk, v platném znění k datu 07/2025,
- stavební zákon a jeho prováděcí předpisy v platném znění,
- 6. aktualizace ÚAP ORP Čáslav z r. 2025,
- mapový podklad – v souladu se SZ je využita katastrální mapa aktuální k datu 03. 04. 2025, mapový podklad není doplňován na základě skutečností zjištěných vlastním průzkumem v území,

Dalšími podklady poskytnutými objednatelem pro zpracování návrhu Změny č. 2 jsou např.:

- Zvýšení dopravní bezpečnosti v obci Žehušice (DpSP, 12/2021, zprac. IROP Olomouc)
- Vodovod, vodovodní přípojky – Bojmany (DÚR, 2014, Ing. Ondřej Štěpán, Projekční činnost)
- Bojmany, ČOV a tlaková splašková kanalizace (ZDS, 1082016, REC projekt)
- Studie zásobování pitnou vodou – Městys Žehušice (SOLICITE s.r.o., 2017)
- Zaměření skutečného provedení stavby vodovodu – Žehušice (Ing. Dvořák, GEOS geodetická kancelář, Kutná Hora, 2003)

i) 2. Obsah dokumentace Změny č. 2 ÚP Žehušice a jejího odůvodnění:

Obsah dokumentace Zm2 vyplývá zejm. ze zákona č. 283/2021 sb., stavební zákon v platném znění, z přílohy č. 8 a z obsahu platného ÚP. Změna územního plánu je řešena zkráceným postupem pořizování a zpracovává se, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Vzhledem k tomu, že Změna č. 2 obsahuje mimo jiné i požadavek na zpracování vybraných částí ÚP Žehušice v jednotném standardu dle zákona č. 283/2021 Sb., je měněnou částí ÚP celé řešené území.

Pro odlišení, které části Změny č. 2 jsou „věcnými změnami ÚP“ (tj. zásahy, které mají dopad na vlastnická práva nebo na ochranu veřejných zájmů, resp. které mají vliv na koordinaci veřejných a soukromých zájmů) a které představují pouze „formální změnu ÚP“ (především zajištění souladu s aktuálními právními předpisy vč. zavedení jednotného standardu), tj. např. změny terminologie související se změnou právních předpisů, přesun části textu na jiné místo v textové části apod.), slouží v textu s vyznačením změn žluté podbarvení věcně měněných částí. V grafické části odůvodnění jsou věcné změny samostatně zobrazeny ve výkrese 7 - SCHÉMA VĚCNÝCH ZMĚN.

Zpracovanou textovou částí návrhu Zm2 ÚP, tj. tzv. výrokovou částí Zm2, se mění textová část územního plánu. S ohledem na rozsah a množství jednotlivých zásahů (měněných částí textové části ÚP) generovaných požadavkem zavedení standardu a věcnými změnami a zejména z důvodu přehlednosti a možnosti systémového posouzení navrhovaných změn je textová část Změny č. 2 („výrok“) řešena takto:

- Části textu týkající se podmínek pro plochy s RZV byly seřazeny dle vyhlášky č. 157/2024 o ÚAP, ÚPD a JS vzhledem k tomu, že se jedná o formální úpravu, nejsou barevně odlišeny. Definování a projednávání jednotlivých měnících výroků v těchto hodně měněných částech by neúměrně zatěžovalo všechny dotčené osoby, jednalo by se o nepřehledné, matoucí řešení.
- Textová část Změny č. 2 ÚP Žehušice je zpracována formou vyznačení změn navrhovaných Změnou č. 2 do účinného textu ÚP (tj. do textové části ÚP po vydání Změny č. 1), barevně jsou vyznačeny úpravy navrhované Změnou č. 2, tento text má podobu „srovnávacího“ textu.
- Úpravy související s věcnými změnami jsou podbarveny žlutě.

Obdobně grafická část Změny č. 2 vyjadřuje a představuje měněné části v grafické části ÚP, resp. v příslušných výkresech ÚP. Vzhledem ke zpracování vybraných částí ÚP Žehušice v jednotném standardu je ve výkresech 1, 2, 3, 4 měněnou částí celé řešené území.

Grafická část Zm2 obsahuje:

- 1 Výkres základního členění území
- 2 Hlavní výkres
- 3 Schéma koncepce veřejné infrastruktury – doprava a technická infrastruktura (nový název výkresu)
- 4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Úplné znění ÚP po vydání Změny č. 2 bude obsahovat textovou část ÚP a všechny výkresy grafické části ÚP, dále navíc z odůvodnění koordinační výkres. Tyto výkresy budou zobrazovat všechny jevy v aktuální a platné podobě. Vydaná změna ÚP i úplné znění ÚP včetně jeho grafické části se po vydání Změny č. 2 opatří záznamem o účinnosti.

Textová část odůvodnění Zm2 je zpracována v rozsahu dle právních předpisů. Součástí textové části odůvodnění je také text územního plánu s vyznačením změn.

Grafická část odůvodnění Zm2 obsahuje:

- 5 Koordinační výkres
- 6 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu
- 7 Schéma věcných změn (*týká se jevů zobrazených ve výkrese základního členění území a v hlavním výkresu*)

i) 3. Zpracování vybraných částí ÚP Žehušice v jednotném standardu

Jedním z požadavků obsahu změny je požadavek na zpracování vybraných částí ÚP Žehušice v jednotném standardu (dále i „JS“) dle § 59 zákona č. 283/2021 Sb. a v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a JS v platném znění, resp. při zohlednění metodického pokynu MMR ČR „Standard vybraných částí územního plánu (verze 1. 7. 2024), 3. vydání“.

Měněny jsou názvy a příslušná označení (kódy) ploch s rozdílným způsobem využití, a to v celém ÚP. V grafické části bylo upraveno barevné vyznačení ploch s rozdílným způsobem využití a jejich identifikátory (kódy), a to vše

s využitím této převodové tabulky (řazení ploch s RZV odpovídá již řazení dle kategorií (první úroveň) dle „Standardu“):

ÚP Žehušice		Změna č. 2 ÚP Žehušice (<i>jednotný standard ÚP</i>)	
Index (kód) plochy s RZV	Název plochy s RZV	Index (kód) plochy s RZV	Název plochy s RZV (<i>druhá úroveň</i>)
BV (<i>v kroužku</i>)	plocha bydlení – městského charakteru	BV	bydlení venkovské
BV	plocha bydlení – venkovského charakteru	BI	bydlení individuální
DB	plocha bydlení - vícepodlažní	BH	bydlení hromadné
OV	plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura	OV	rekreace individuální
OK	plocha občanské vybavení – komerční zařízení	OK	občanské vybavení komerční
OS	plocha občanské vybavení – tělovýchovná sportovní zařízení	OS	občanské vybavení sport
OH	plocha občanské vybavení – hřbitovy	OH	občanské vybavení hřbitovy
ZP	plocha veřejných prostranství	ZP	zeleň parková a parkově upravená
ZZ	plocha zahrad	ZZ	zeleň zahradní a sadová
		ZO	zeleň ochranná a izolační
ZD	plocha smíšená nezastavěného území I.	ZK	zeleň krajinná
PA	plocha zeleně – zámecký park	ZX	zeleň jiná
SM	plocha obytná smíšená	SX	smíšené obytné jiné
DO	plocha dopravní infrastruktury	DS	doprava silniční
TV	plocha technické infrastruktury	TU	technická infrastruktura všeobecná
DV	plocha výroby a skladování – drobné výroby	VD	výroba drobná a služby
VZ	plochy výroby a skladování - zemědělské	VZ	výroba zemědělská a lesnická
	plocha vodní a vodohospodářská	WT	vodní a vodních toků
	plocha zemědělská	AU	zemědělské všeobecné
ZA	plocha zemědělská - zahradnictví	AX	zemědělské jiné
ZL	plocha lesní	LU	lesní všeobecné
ZN	plocha smíšená nezastavěného území II.	MU	smíšené krajinné všeobecné

pozn.: V textové části ÚP došlo ke změně řazení tabulek jednotlivých ploch s RZV dle řazení jednotného standardu, s čímž souvisí změna pořadí jednotlivých podmínek ploch s RZV (tato změna řazení není pro přehlednost dalších úprav v tabulkách vyznačena revizemi jako měněná část), protože se jedná o čistě formální záležitost.

Upraveno bylo identifikační označení ploch změn v souladu s JS.

Platný ÚP		Změna č. 2
Z1	→	Z.1
Z2	→	Z.2
Z3	→	Z.3
Z4	→	Z.4 (rozšíření plochy)
Z5	→	zrušeno – součást nové zastavitelné plochy Z.12 (BV)
Z6		zrušeno – není vyznačeno v grafických přílohách – zjevná nesrovnalost (zřejmě plocha se stávající ČSPHM jižně od Žehušic)
Z7	→	zrušeno - prostavěno
Z8	→	Z.8
Z9	→	zrušeno - prostavěno
	→	Z.10 (doplněno chybějící označení)
	→	Z.11 (doplněno chybějící označení)
		Z.12 (zastavitelná plocha vymezená ZM2)
	→	K.1 (doplněno chybějící označení)
	→	K.2 (doplněno chybějící označení)
	→	K.3 (doplněno chybějící označení)
	→	K.4 (doplněno chybějící označení)
	→	K.5 (doplněno chybějící označení)
		K.6 (plocha změny v krajině vymezená ZM2)

Označení nové zastavitelné plochy vymezené Změnou č. 2 navazuje na číselnou řadu převedenou z platného ÚP dle JS, tabulce jsou označeny červeným písmem.

Zrušeny byly VPS, jejichž vymezení již není aktuální – jedná se zejména o koridory pro vedení technické infrastruktury – již zrealizováno, případně v realizaci. Dále o VPS dopravní infrastruktury, které městyš řeší jiným způsobem – např. „PD Zvýšení dopravní bezpečnosti v obci Žehušice“.

Upraveno bylo identifikační označení VPO tak, že za standardizovanou část identifikátoru je vložena tečka, další (většinou číselné) označení je upraveno v souladu s JS, v grafické části bylo změněno barevné vyznačení VPS a VPO.

Upraveno bylo identifikační označení ÚSES tak, že za zkratku odpovídající typu prvku dle ÚSES je vložena tečka, kterou je oddělen kód a případný název prvku ÚSES (např. RBC Žehušická obora → RBC.925. Žehušická obora), v grafické části bylo změněno barevné vyznačení ÚSES.

Doplněno bylo identifikační označení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno prověřením územní studií (US.1) včetně lhůty pro vložení ÚS do národního geoportálu územního plánování.

i) 4. Odůvodnění řešení grafické části změny

Zavedení jednotného standardu (tzn. zajištění souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a JS v platném znění, resp. dle metodického pokynu MMR ČR „Standard vybraných částí územního plánu (verze 1. 7. 2024)“ je chápáno jako formální úprava. Níže jsou uvedena specifika a další obecné aspekty přístupu k jednotlivým

výkresům Zm2 (vlastní řešení jednotlivých lokalit a dalších věcných změn je odůvodněno a popsáno v dalších částech tohoto dokumentu).

1 Výkres základního členění území

Grafická podoba výkresu je upravena dle požadavků jednotného standardu, resp. jevy platného ÚP včetně věcných změn, ve výkrese je zobrazeno celé řešené území. Legenda výkresu je nahrazena novou přepracovanou legendou doplněnou o věcné změny řešené Zm2.

Věcné změny navržené Zm2, týkající se řešené problematiky, jsou do tohoto výkresu zapracovány v JS. Samostatně jsou zobrazeny ve výkrese č. 7 *Schéma věcných změn*.

2 Hlavní výkres

Grafická podoba výkresu je upravena dle požadavků jednotného standardu, ve výkrese je tedy zobrazeno celé řešené území (tzn. výkres je nahrazen v celém svém rozsahu a má podobu úplného znění ÚP po Zm2). Legenda výkresu je nahrazena novou přepracovanou legendou. Jedná se o „formální úpravy“ v souladu se zavedením JS.

Věcné změny navržené Zm2 jsou do tohoto výkresu zapracovány, jsou vyjádřeny v souladu se „standardem“. Pro odlišení, které části hlavního výkresu jsou Zm2 věcně měněny (tzn. např. nové či rušené plochy změn, nová či rušená hranice zastavěného území (nebo její úsek), úprava ÚSES aj.), je zpracován výkres odůvodnění č. 7 *Schéma věcných změn*, kde jsou právě věcné změny vyznačeny samostatně.

3 Koncepte veřejné infrastruktury – doprava a technická infrastruktura

Upraven byl název této grafické přílohy (přidáno slovo „schéma“) z důvodu zachování původní grafické podoby výkresu bez nutnosti standardizování původních jevů. Nový název odpovídá znázorněné problematice, která se týká nejen technické infrastruktury, ale také dopravy. Grafická podoba výkresu není upravena dle požadavků jednotného standardu, protože právní předpisy jevy tohoto výkresu nestandardizují. Upraveny jsou pouze jevy, které jsou standardizované zejména s ohledem na barevné vyjádření (např. plochy s RZV). Ve výkrese jsou zobrazeny věcné změny navržené Zm2 týkající se tohoto výkresu – aktualizace stávajících tras sítí TI (elektro, vodovod, kanalizace), aktualizace limitů (úprava vymezení) dle aktuálních dat ÚAP aj. Tato grafická příloha v plném rozsahu nahrazuje grafickou přílohu č. 3 *Technická infrastruktura* platného ÚP

4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Grafická podoba výkresu je měněna dle požadavků jednotného standardu, ve výkrese je tedy zobrazeno celé řešené území.

Věcné změny navržené Zm2, týkající se dotčené problematiky, jsou do tohoto výkresu zapracovány v souladu s JS. Rušené jevy dopravní a technické infrastruktury jsou barevně odlišeny (šedá barva a původní označení je červeně přeškrtnuto), dále jsou ze zobrazení vypuštěny jevy, které se netýkají řešené problematiky (např. hranice k.ú., zastavěné území, zastavitelné plochy, plocha lesní, plocha vodní). V legendě výkresu jsou vyznačeny úpravy navržené ZM2.

5 Koordinační výkres - odůvodnění

V tomto výkrese je zobrazeno vymezení všech jevů vč. těch, které řeší Změna č. 2 jako měněné části, a dalších jevů, např. limitů využití území aktualizovaných dle aktuálních dat ÚAP. Grafická podoba výkresu, resp. jeho obsahu, který odpovídá hlavnímu výkrese, je upravena dle požadavků jednotného standardu, ve výkrese je tedy zobrazeno celé řešené území (tzn. výkres má podobu odpovídající úplnému znění ÚP po Zm2).

Věcné změny navržené Zm2 jsou do tohoto výkresu zapracovány, jsou zobrazeny v souladu s JS.

Aktualizováno bylo vyznačení některých limitů dle ÚAP ORP Čáslav. (viz. níže kap. i)5).

Širší vztahy - odůvodnění

Řešení Změny č. 2 neovlivní širší vztahy v území, proto není výkres samostatně zpracován. Změnou č. 2 jsou řešeny požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch. (Schéma širších vztahů viz kap.h) 19. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

6 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - odůvodnění

Výkres odůvodňující vliv navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond je zpracován. Příslušná problematika je vyhodnocena v kapitole m) tohoto odůvodnění.

Dále byla zpracována grafická příloha (**7 Schéma věcných změn**) zobrazující samostatně věcné změny řešené Změnou č. 2 a to z důvodu přehlednosti. Součástí této přílohy jsou věcné změny týkající se především Výkresu základního členění území a Hlavního výkresu. V příloze č 7 jsou také zobrazeny úpravy legendy Hlavního výkresu platného ÚP.

Účelem a cílem zpracování schématu je snadnější identifikace splnění konkrétních požadavků obsahu Změny č. 2, které vyplynuly např. z požadavků obce nebo z nutnosti ochrany veřejných zájmů, resp. koordinace veřejných a soukromých zájmů (tzv. „věcné“ změny), a jejich odlišení od „formálních“ změn, které v tomto schématu zobrazeny nejsou.

i) 5. Aktualizace limitů a ostatních omezujících vlivů

Aktualizováno bylo vyznačení většiny limitů dle 6. aktualizace ÚAP pro ORP Čáslav z roku 2024. Jedná se především o ostatní limity a ochranné režimy, trasy inženýrských sítí byly aktualizovány také dle podkladů objednatele.

i) 6. Úprava textové části ÚP, aktualizace názvů kapitol textové části územního plánu, doplnění kapitol

V souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění byly aktualizovány názvy některých kapitol textové části ÚP, některé byly doplněny. Textová část územního plánu byla upravena s ohledem na její hlavní funkci – tj. stanovení podmínek pro využití ploch, které jsou vymezeny v řešeném území. Některé podmínky pro rozhodování byly přeformulovány s ohledem na jejich jednoznačnost, aktualizovány s ohledem na změnu stavu v území, informativní text byl vypuštěn.

i) 6.1. Aktualizace vymezení zastavěného území - Změny v kap. „1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ“ a v příslušných grafických přílohách ÚP

Je změněno datum, ke kterému bylo vymezeno zastavěné území v platném ÚP (31. 12. 2017). Tento je nahrazen novým, aktuálním datem – **03. 04. 2025**, které odpovídá datu vydání použitého mapového podkladu.

Zastavěné území bylo Změnou č. 2 prověřeno v rozsahu celého řešeného území, tj. v rozsahu celého (správního) území obce Žehušice.

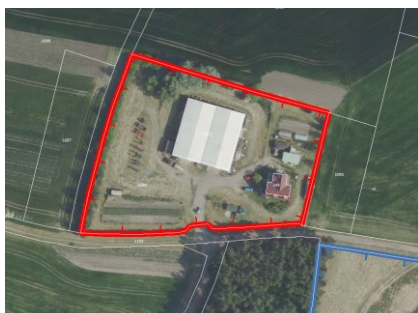
Do zastavěného území jsou tedy Změnou č. 2 zahrnuty nově především pozemky, které vyhovují podmínkám uvedeným v § 116 odst. 3 SZ:

- zastavěné stavební pozemky,
- stavební proluky,
- další oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky,
- veřejná prostranství,
- pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území a dráhy v části procházející intravilánem a ostatními pozemky zastavěného území,
- další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.

Řešení je dokumentováno na záznamu úprav hranice zastavěného území do leteckého snímku a vyznačení ve schématu věcných změn Změny č. 2 ÚP Žehušice.

Hranice ZÚ byla aktualizována, a to včetně nového vymezení stabilizovaných ploch s příslušným způsobem využití, v těchto lokalitách:

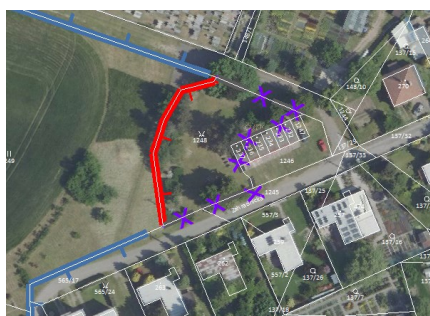
- Západně od Žehušic – rozšíření zastavěného území o zastavěný stavební pozemek včetně souvisejících pozemků pod společným oplocením



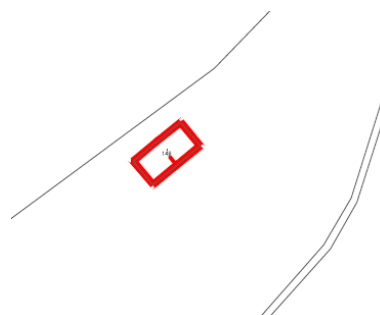
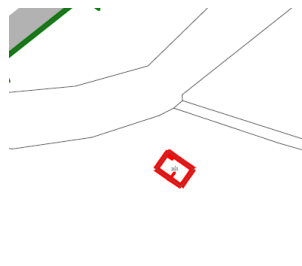
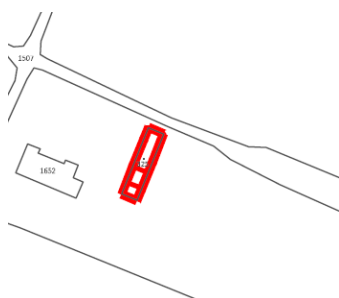
- západní část Žehušic – rozšíření zastavěného území o zastavěný stavební pozemek v zastavitelné ploše pův. ozn. Z7, zastavitelná plochy Z7 je vypuštěna z řešení ÚP.



- jihozápadní část Žehušic - rozšíření zastavěného území o plochu veřejné zeleně, která je užívána pro odpočinkové aktivity, sport a rekreaci, jsou zde instalované branky, lavičky. Jedná se o součást systému veřejné zeleně v sídle.



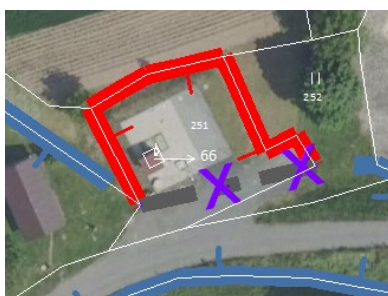
- východní část Žehušic – rozšíření zastavěného území o zastavěné stavební pozemky, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří



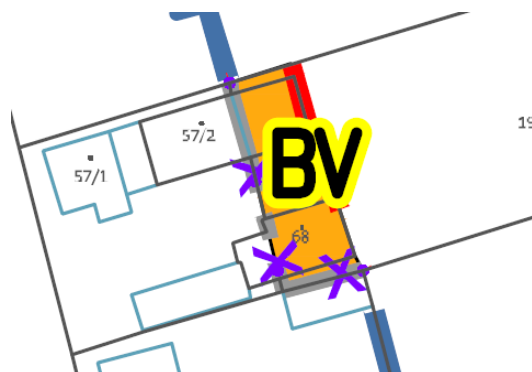


1590/1

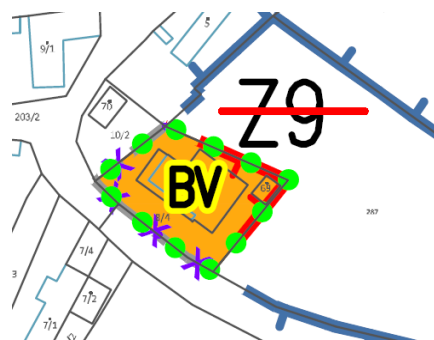
- východní okraj Bojman - rozšíření zastavěného území o pozemek – druhem zastavěná plocha a nádvoří, již zrealizovaná ČOV



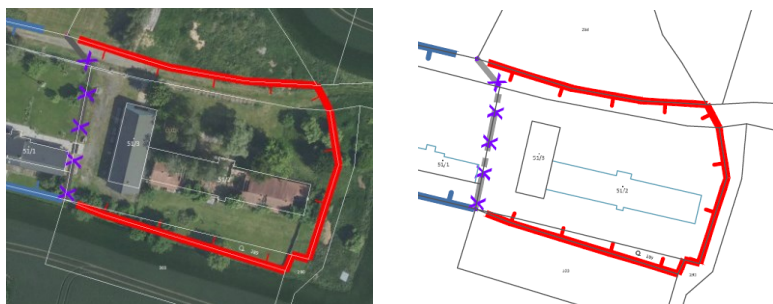
- východní okraj Bojman – rozšíření zastavěného území o pozemky – druhem zastavěná plocha a nádvoří



- jihovýchodní část sídla Bojmany – rozšíření zastavěného území o zastavěné stavební pozemky v zastavitelné ploše pův. ozn. Z9



- východní okraj řešeného území – rozšíření zastavěného území o pozemky – druhem zastavěná plocha a nádvoří, zastavěný stavební pozemek (stávající zemědělské objekty v oploceném areálu)



i) 6.2. Změny v kap. „2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ“

Textová část této kapitoly je upravena s ohledem na soulad s pojmy v novém stavebním zákoně, jedná se o formální úpravy. Obecné popisné informace jsou ze závazné (výrokové) části vypuštěny, výroková část je upravena tak, aby obsahovala konkrétní podmínky a regulativy pro rozhodování o využití a uspořádání řešeného území. Text některých kapitol byl v souladu se stavebním zákonem přeformulován do podmínek pro rozhodování.

Podkapitola b) ochrana a rozvoj hodnot území, b1) urbanistická struktura – doplněn text ohledně respektování podmínek ochrany hodnot krajinné památkové zóny Žehušicko. Vzhledem k tomu, že řešené území je součástí KPZ, která je vymezena za účelem ochrany komponované krajiny včetně sídel, je nutné navrhnout podmínky v ÚP tak, aby nedocházelo k jejímu narušení nevhodnými zásahy v území.

Podkapitola b2) kulturní hodnoty

Upraven byl seznam kulturních památek dle aktuálních údajů NPÚ. Upřesněn text podmínek týkajících se ochrany hodnot KPZ.

Zrušen text podkap. b3), který pouze popisoval vývoj sídel a řešeného území. Jedná se o informativní text, vhodný do textové části odůvodnění.

Podkapitola Ochrana proti hluku – doplněna podmínka ohledně dodržování hygienických limitů na úseku ochrany veřejného zdraví. Podmínka doplňuje níže uvedený text.

i) 6.3. Změny v kap. „3. URBANISTICKÁ KONCEPCE“

Změna č. 2 upravuje terminologii tak, aby byla v souladu se stavebním zákonem. Výroková část územního plánu by měla obsahovat konkrétní podmínky a regulativy pro rozhodování o využití a uspořádání řešeného území. Změna č. 2 obecné popisné informace ze závazné (výrokové) části vypouští, části textu byly přeformulovány do jednoznačných podmínek, některé podmínky byly doplněny.

a) Urbanistická koncepce

Součástí urbanistické koncepce rozvoje území je také zelená infrastruktura (plochy, prvky přírodního a polopřírodního charakteru), která zajišťuje širokou škálu ekosystémových služeb.

Lokalita „Za Humny“ – text zastavitelné plochy Z.4 byl aktualizován s ohledem na úpravy navrhované ZM2. Zmínka o územní studii v centru Žehušic byla vypuštěna, není již aktuální. Není uvedena v žádné jiné kapitole textové části ÚP, ani v jeho grafických přílohách (např. Výkres základního členění území).

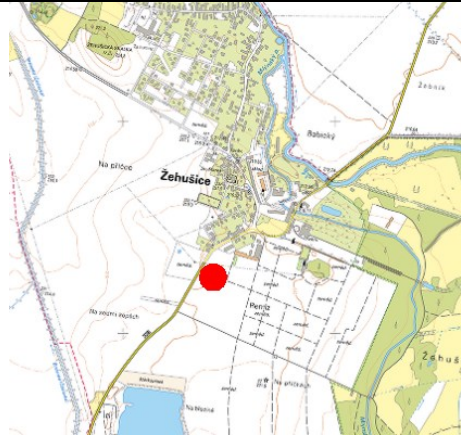

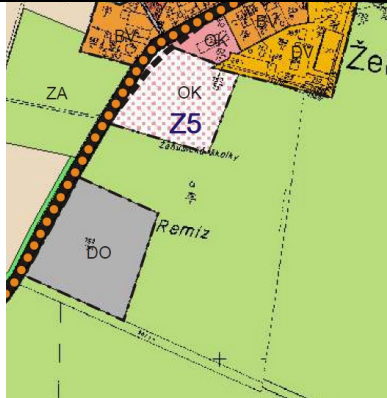
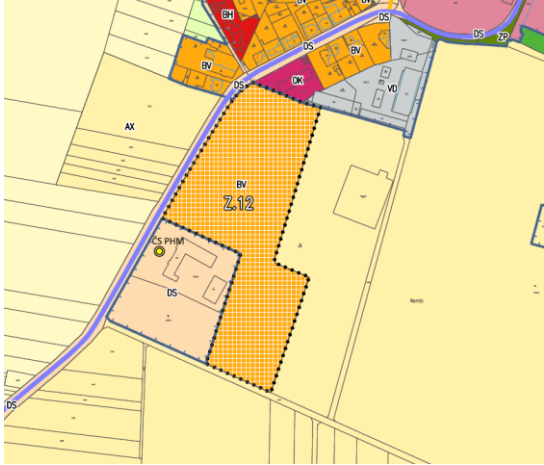
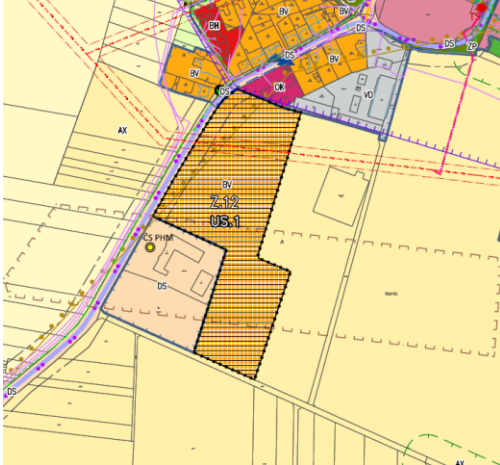
Doplněna nově navrhovaná zastavitelná plocha Z.12 – pro rozvoj bydlení.

Obecné popisné informace jsou ze závazné (výrokové) části vypuštěny, výroková část obsahuje konkrétní podmínky a regulativy pro rozhodování o využití a uspořádání řešeného území.

Vypuštěn je text týkající se lokality Druhanic, protože dle aktuálních údajů KN byla upravena hranice řešeného území a Druhanice již nejsou součástí řešeného území, ale sousedícího k.ú. Chotusice.



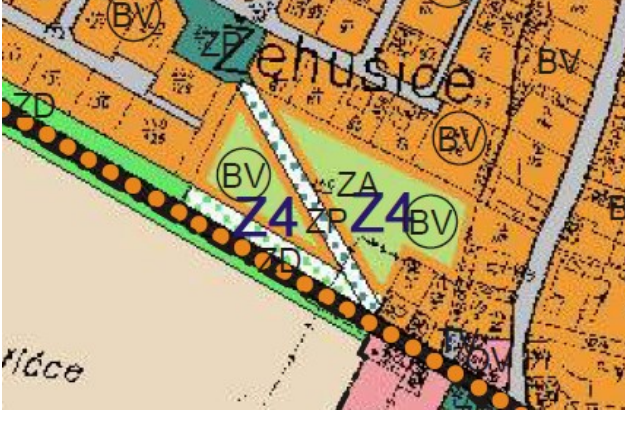
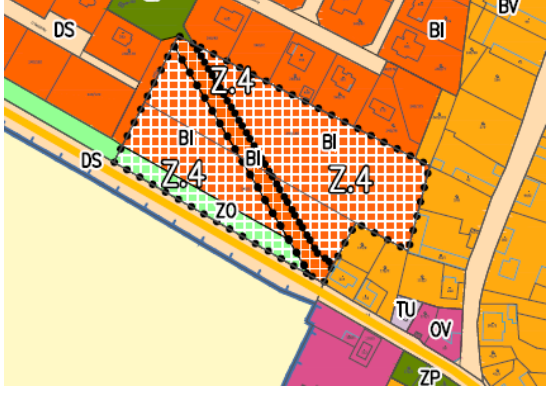
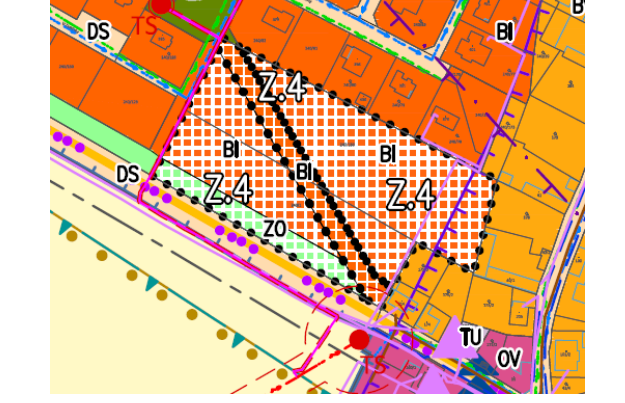
b) Vymezení zastavitelných ploch

Na základě úpravy limitů dle aktuálních dat ÚAP ORP Čáslav, byly doplněny podmínky využití již vymezených zastavitelných ploch. Tyto podmínky se týkají především záplavového území Q 100 a jeho aktivní zóny. Jedná se zastavitelné plochy vymezené platným ÚP: Z.1, Z.2, Z.3, Z.4; dále pak nově vymezované zastavitelné plochy Z.12.

Zastavitelná plocha Z.12			
Lokalizace			
V platné ÚPD	<p>- Jižně od městyse Žehušice - vymezena jako plocha zemědělská - zahradnictví, v části vymezena zastavitelná plocha Z5 – plocha občanského vybavení – komerční zařízení</p>		
Řešení Změny č. 2 ÚP Žehušice			
RZV	BV – bydlení venkovské	BPEJ/třída ochrany	3.55.00/IV.
Výměra	3,89 ha	Druh pozemků	Ovocný sad
Základní aspekty řešení	<ul style="list-style-type: none"> • Dle návrhu obsahu změny je prověřován požadavek na využití části pozemku pč 1498 na rozvoj bydlení. Změna č. 2 vymezuje novou zastavitelnou plochu jako plochu s RZV – bydlení venkovské BV. • Žehušice mají největší rozvojovou plochu pro rodinnou zástavbu téměř prostavěnou (lokalita „Za Humny“), také ostatní zastavitelné plochy jsou postupně naplňovány. Městys usiluje také o zajištění udržitelného rozvoje svého území, 		

		<p>proto podporuje vznik dalšího rozvojového území.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Navržené podmínky pro využití plochy s RZV umožňují realizaci zástavby rodinných domů. Plocha vyplňuje volný prostor mezi stávajícím sídlem a víceúčelovým areálem s malou ČSPHM. Území je v současné době využíváno jako zahradnictví, pěstební plochy. • Řešené území je součástí krajinné památkové zóny Žehušicko, která je ojedinělým zachovalým dokladem barokního urbanismu a barokní komponované krajiny zahrnující aleje, parky, obory Žehušicko–Novodvorského panství. Městys Žehušice jsou vesnického charakteru se zachovanou historickou urbanistickou strukturou, v jejím centru se nachází „starý zámek“ východně od něj pak krajinářský park s alejí směřující k Žehušické oboře. Části krajinného celku Žehušicka vykazují významné kulturní hodnoty, proto urbanistické a prostorové uspořádání nová zástavby nesmí tyto hodnoty narušovat. Zásady prostorového uspořádání pro novou zástavbu jsou stanoveny s ohledem na polohu zastavitelné plochy v KPZ a ochranu jejich hodnot. • Členění území bude prověřeno územní studií, která navrhne vhodné navázání nejen na stávající strukturu sídla ale také na komponovanou krajinu. Lokalita bude doplněna vzrostlou zelení – např. aleje v uličních prostorech, odclonění areálu s ČSPHM. Řešeno bude pozitivní vnímání lokality při dálkových pohledech. Zpracování územní studie je stanoveno jako podmínka pro rozhodování v území. • Nevhodné je uspořádání kobercové zástavby rodinných domů. • Nová zástavba bude ve výškové hladině max. 1NP+P, se sklonitou střechou – sedlovou, valbovou. Vzhledem k převažující rozloze a venkovskému prostředí Žehušic je navržena min. velikost pozemku RD 900 m². Zástavba vhodně naváže na stávající urbanistickou strukturu sídla. Nebudou vytvářeny nevhodné pohledové dominanty a narušeno panorama sídla. • Vzhledem k tomu, že rozloha zastavitelné plochy je nad 2 ha, bude v ploše vymezeno veřejné prostranství o rozsahu min. 5% z rozlohy návrhové plochy pro bydlení, do výměry VP se nezapočítávají pozemní komunikace. • Využití plochy bude prověřeno s ohledem na případnou potřebu úpravy prostorových parametrů stávající silnice II. třídy (např. narovnání oblouku), dále bude řešeno doplnění pěšího propojení se sídlem a přístup k zastávkám HD. Posouzeny budou případné negativní vlivy z provozu malé ČSPHM. • Pro bydlení venkovské je stanoven koeficient zeleně (BV – min. 0,4), který udává minimální rozlohu plochy určenou pro biologicky aktivní plochy – zeleně, schopné zasakování srážkové vody. • <u>Limity a další omezení využití území:</u> např. plocha leží při možném liniovém zdroji negativních vlivů na ŽP a veřejné zdraví (silnice II. třídy), plocha leží v KPZ Žehušicko, využití plochy je omezeno trasou vrchního vedení elektro a jeho OP, ložiskem nevyhrazeného nerostu, okrajově je dotčena lokalitou krajinného rázu – region lidové architektury - Kutnohorsko. Dle údajů KÚ Sk (č.j.: 031052/2024/KUSK) - citace: <i>Krajský úřad upozorňuje, že s ohledem na respektování základních ochranných podmínek zvláště chráněných druhů živočichů, ve smyslu ust. § 50 zákona je třeba, při realizaci stavby (načasování stavebních prací), respektovat jarní a podzimní tah obojživelníků-ropuchy obecné (Bufo bufo), skokana štíhlého (Rana dalmatina), skokana zeleného komplex (Pelophylax esculentus s. l.) a ropuchy zelené (Bufotes viridis), kteří byli v okolí zaznamenány dle údajů v Nálezové databázi ochrany přírody, Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, a kteří mohou potenciálně přes místo stavby migrovat v návaznosti na nedaleký biotop - rozlehlou pískovnu z části v sukcesním vývoji, místy s rákosinovými stanovišti s vrbinami, v obvodu s travnatými prolukami a doprovodnými porosty dřevin, která se nachází jižně od místa řešené koncepce. Výkopy a další případné, jako pasti působící, překážky na stavbě, je třeba upravit tak, aby živočichům umožňovali jejich opuštění. V případě výkopů a jam to znamená upravit vždy minimálně jednu stranu do takového sklonu, který umožní uvážnějším živočichům její opuštění.</i>
--	--	---

Rozšíření zastavitelné plochy Z.4

Lokalizace				
V platné ÚPD	<ul style="list-style-type: none"> - Západní část městyse Žehušice - vymezena jako plocha ZP – plocha veřejných prostranství 			
Řešení Změny č. 2 ÚP Žehušice				
RZV Výměra	BI – bydlení individuální 1,87 ha		BPEJ/třída ochrany Druh pozemků	3.55.00/IV. Orná půda
Základní aspekty řešení	<ul style="list-style-type: none"> • Dle návrhu obsahu změny je prověřován požadavek městyse na využití částí pozemků pč. 240/1 a 240/180 na rozvoj bydlení. Změna č. 2 vymezuje novou zastavitelnou plochu jako plochu s RZV – bydlení individuální BI, jedná se o rozšíření zastavitelné plochy Z.4. • Lokalita je součástí většího rozvojového území na západní straně sídla. Jedná se o zarovnání a zkompaktnění zbytkové plochy vymezené pro bydlení. • Navržené podmínky pro využití plochy s RZV umožňují realizaci zástavby rodinných domů a efektivnější využití dotčených pozemků pro cca 10 RD. • Řešené území je součástí krajinné památkové zóny Žehušicko, která je ojedinělým zachovalým dokladem barokního urbanismu a barokní komponované krajiny zahrnující aleje, parky, obory Žehušicko–Novodvorského panství. Části krajinného celku Žehušicka vykazují významné kulturní hodnoty, proto urbanistické a prostorové uspořádání nová zástavby nesmí tyto hodnoty narušovat. Zásady prostorového uspořádání pro novou zástavbu jsou stanoveny s ohledem na polohu 			

		<p>zastavitelné plochy v KPZ a ochranu jejich hodnot.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nová zástavba vhodně naváže na stávající založenou urbanistickou strukturu v lokalitě. Nebudou vytvářeny nevhodné pohledové dominanty a narušeno panorama sídla. • Pro bydlení venkovské je stanoven koeficient zeleně (BI – min. 0,4), který udává minimální rozlohu plochy určenou pro biologicky aktivní plochy – zeleně, schopné zasakování srážkové vody. • Jižně od lokality je vymezen pás izolační a ochranné zeleně. Zeleně by měla ochránit a odclonit obytné území před případnými negativními vlivy z provozu na přilehlé komunikaci. • Limity a další omezení využití území: např. plocha leží při možném liniovém zdroji negativních vlivů na ŽP a veřejné zdraví (silnice II. třídy), plocha leží v KPZ Žehušicko, v ÚAN I., využití plochy je omezeno trasami a OP stávající ch inženýrských sítí.
--	--	--

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Změna č. 2 doplňuje text s možností využití pro občanské vybavení také jiné plochy s RZV.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Vzhledem k rozsahu nově vymezované zastavitelné plochy Z.12 pro rozvoj bydlení, bude nutné v souladu s vyhl. 157/2024 Sb. o ÚAP, ÚPD a JS vymezit veřejné prostranství v rozsahu min. 5% z návrhové plochy pro bydlení. Pro plochu Z.12 je jako podmínka pro rozhodování v území stanoveno zpracování územní studie, která navrhne členění plochy včetně veřejného prostranství.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Zrušen text týkající se územní studie, nebyla dosud zpracována, plocha pro ÚS není součástí žádné grafické přílohy platného ÚP, ani příslušné kapitoly textové části, zřejmě se jedná o zjevnou nesprávnost.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Zrušen text týkající se Druhanic, které se staly součástí sousedícího k.ú. Chotusice.

PLOCHY ZVLÁŠTNÍHO ÚČELU – PRO OBRANU STÁTU

Změna č. 2 vypouští informativní text, který již není aktuální. Základní podmínky byly přesunuty do následující kapitoly textové části ÚP. Podrobné požadavky na ochranu zájmů MO jsou součástí textové části odůvodnění.

i) 6.4. Změny v kap. „4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY“

Změna č.2 vypouští informativní text – širší vztahy, dále text o správci silnic. Text je pouze informativní, nestanovuje podmínky pro rozhodování v území.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Podkapitola Návrh – doplněna podmínka umožňující případné úpravy prostorových parametrů stávajících komunikací (jedná se o lokality, ve kterých byly úpravy navrhovány již platným ÚP).

c) Plochy letecké dopravy

S ohledem na blízkost letiště Čáslav byla doplněna podmínka ohledně respektování jeho ochranných pásem.

d) Pěší a cyklistická doprava

Změna č. 2 vymezuje navržené cyklotrasy dle aktualizovaných dat ÚAP.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Text byl aktualizován s ohledem na změny skutečností v území ohledně stavu technické infrastruktury. Bojmany jsou již napojeny na vodovod a ČOV je v sídla také již zrealizovaná. Kanalizace je v současné době v realizaci a je

Zm2 vyznačena jako stávající. Dle podkladů od Městyse byly systémy TI upraveny i v příslušných grafických přílohách.

V odstavci *Zásobení elektrickou energií* je doplněna podmínka pro umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, a to s ohledem na ochranu hodnot KPZ Žehušicko, ve které je řešené území situováno. Tato zařízení bude možné realizovat pouze jako součást střech staveb a to v pohledově neexponovaných částech.

Změna č. 2 navrhuje podmínky ohledně Zájmů Ministerstva obrany:

- Celé správní území obce je zájmovým územím MO z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.
- Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení MO.
- Respektována jsou vymezená ochranná pásma letiště Čáslav.

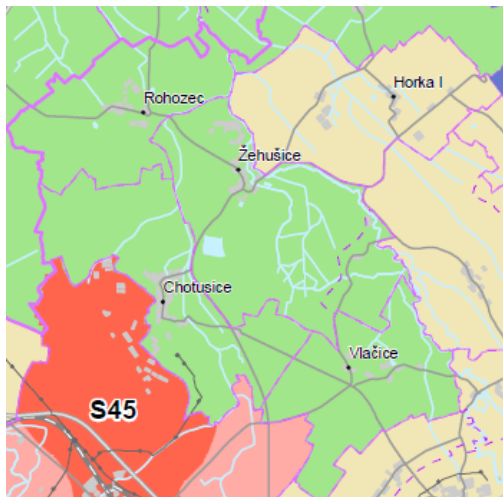
Doplněna nová podkapitola: ZELENÁ INFRASTRUKTURA

V souladu s novým stavebním zákonem byl doplněn jako součást veřejné infrastruktury také systém zelené infrastruktury, který zahrnuje přírodně hodnotné plochy včetně vodních ploch. Plochy zeleně a vodohospodářské je nutné chránit a rozvíjet s ohledem na jejich důležité funkce v území – ekostabilizační, hygienické, mikroklimatické, kulturní, ochranné, pro podporu vodního režimu v krajině. Jedná se o spojitý systém prvků nosných a podpůrných. Tyto prvky jsou součástí nejen urbanizovaného území, ale zejména krajiny. Plochy ZI by měly být chráněny z důvodu zachování kvalitního obytného prostředí a zlepšení stavu přírodních ekosystémů, hrají důležitou funkci zejména při zmírňování dopadů přírodních nebezpečí souvisejících s počasím a změnou klimatu a zachování prostupnosti územím.

i) 6.5. Změny v kap. „5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY“

Doplněny jsou podmínky pro cílovou kvalitu krajiny stanovené v ZÚR Sk. Řešené území je součástí: krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot.

Obr. 3 – Výřez výkresu krajin, pro které se stanovují cílové kvality (platná ZÚR Sk)

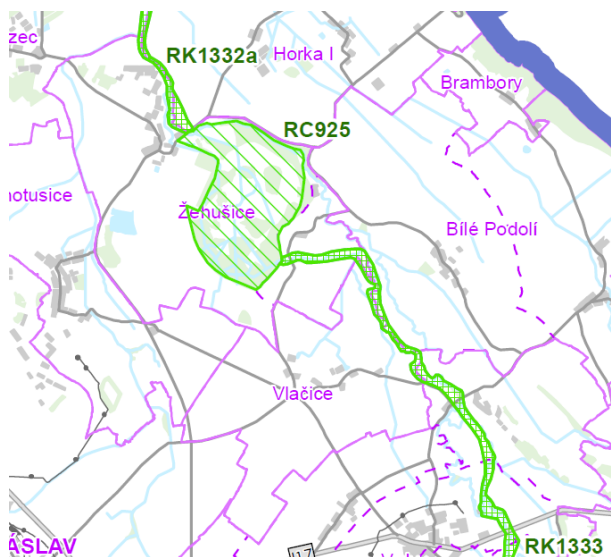


Podmínky využití krajiny jsou doplněny s ohledem na ochranu přírodně cenných území jako jsou plochy lesů, plochy s RZV součástí ÚSES. Změna č. 2 v souladu s jednotným standardem vymezuje plochy změn v krajině. Jejich grafické vymezení a označení je upraveno v souladu s JS. V koncepci uspořádání krajiny jsou stanoveny podmínky pro umístování staveb a zařízení dle § 122 odst. (3) SZ, zejména fotovoltaických a větrných elektráren. Vzhledem k ochraně hodnot KPZ Žehušicko, charakteru území a ochraně krajinného rázu je v krajině vyloučena realizace staveb a zařízení technické infrastruktury, zvláště pak dominantního charakteru – výškového např. větrné elektrárny, plošné fotovoltaické elektrárny. Tato zařízení by negativně ovlivnila krajinný ráz území a kulturní hodnoty KPZ.

Doplněna je podmínka ohledně respektování stávajících odvodňovacích zařízení včetně jejich ochranných pásem. Trasy zařízení byly převzaty z aktuálních ÚAP.

Návrh územního systému ekologické stability

V souladu se ZÚR Sk je Změnou č. 2 upraveno trasování RBK.1333, který se napojuje do RBC.925 v trase Žehušického náhonu. V platném ÚP byla trasa tohoto regionálního biokoridoru vedena pouze po Doubravě.

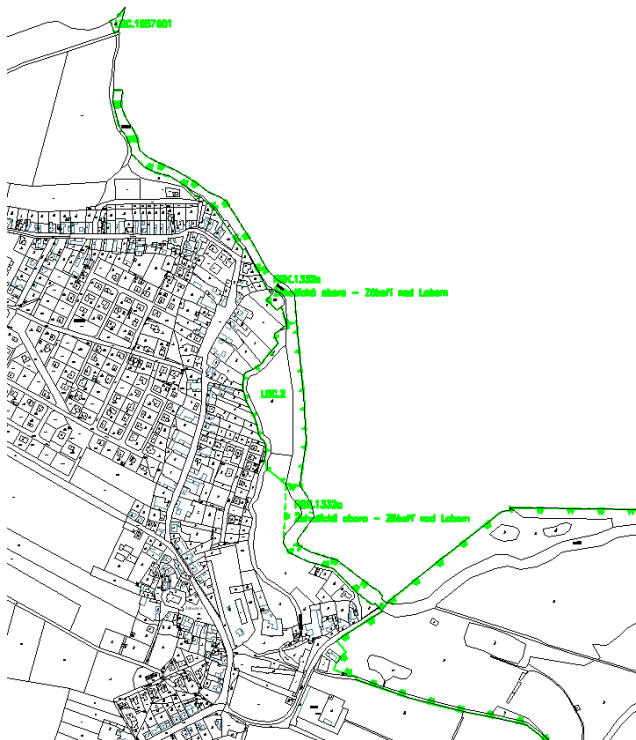


Vymezení některých prvků ÚSES bylo upraveno s ohledem na nový mapový podklad, zohledněny jsou vazby ÚSES na sousedních k.ú.

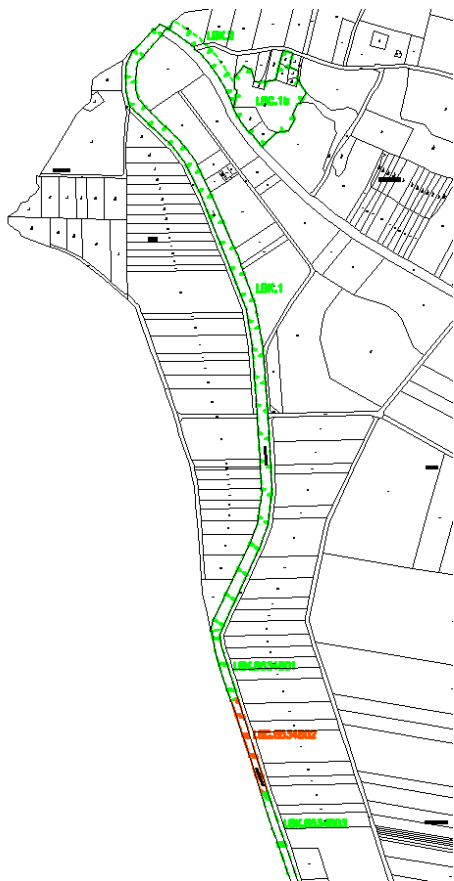
V k.ú. Bojmany byla upravena trasa RBK.1333, který vede po řece Doubravě a jižně od Bojman se stáčí západně a je trasován po Žehušickém náhonu, kde se napojuje na RBC.925 Žehušická obora. Zbývající část původního RBK je ZM2 nově vymezena jako LBK.4, vede východně od sídla (v trase původního RBK dle ÚP) a také se napojuje na RBC.925. Respektováno je lokální biocentrum vymezené dle platného ÚP – LBC.1a (jihovýchodně od sídla). Vymezen je nový LBK.782102, který je trasován po vodním toku JV od Bojman a částečně vymezen v k.ú. Vlačice. Z důvodu úpravy hranice řešeného území, zasahuje na k.ú. Bojmany.



Od RBC.925 je severním směrem trasován RBK.1332a Žehušická obora – Záboří nad Labem, na něm jsou vymezena dvě lokální biocentra (LBC.2, severně LBC.1957601).



Západně od Žehušic je trasován LBK.1 po vodním toku Brslenka. V jeho jižní části se pak jedná o LBK.6534801, LBC.653802 a LBK.6534803 (navazují na prvky ÚSES sousedního k.ú. Chotusice, v místech, kde došlo k úpravě hranice k.ú.). Podél silnice II. třídy je vedena jihovýchodně krátká větev LBK.2 napojující se na LBC.1b (přírodní památka Skalka u Žehušic).



Změna č. 2 respektuje trasu navrženého LBK.3 jižně od areálu obory.

Prostupnost krajiny a ochrana proti erozi

Do textové části je doplněna izolační zeleň, která je nově navrhována jižně od lokality „Za Humny“.

Ochrana před povodněmi

Doplněna podmínka ohledně možného situování zástavby v záplavovém území Q_{100} . Zastavitelné plochy vymezené v platném ÚP, které se nacházejí v záplavovém území jsou dle Změny č. 2 podmíněně zastavitelné. V souladu s PÚR ČR by měly být v záplavovém území vymezovány zastavitelné plochy ve zcela výjimečných případech. Vzhledem k tomu, že tyto plochy byly vymezeny již v platném ÚP a některé jsou již částečně prostavěné, Zm2 doplňuje podmínku, že tyto plochy je možné zastavět dle podmínek příslušného DO nebo správce vodního toku. Musí však být prokázáno, že nedojde ke zhoršení podmínek v jiných plochách urbanizovaného území a realizací zástavby nedojde k zaplavování jiného území, které nebylo dosud zaplavováno.

V souladu se SZ je specifikován systém zelené infrastruktury, jeho součástí je také ÚSES, který je vzhledem ke svému významu zahrnut mezi nosné prvky ZI.

V souladu s novým stavebním zákonem byla doplněna nová kapitola se systémem zelené infrastruktury, který zahrnuje prvky plnící především tyto základní principy: multifunkčnost – tzn., že poskytují široké spektrum zásobovacích, produkčních, regulačních, kulturních i podpůrných ekosystémových funkcí v území; dále pak propojenost – ve smyslu vzájemné propojitelnosti skladebných prvků zelené infrastruktury. Plochy zeleně a vodní je nutné chránit a rozvíjet s ohledem na jejich důležité funkce v území – ekostabilizační, hygienické, mikroklimatické, kulturní, ochranné, pro podporu vodního režimu v krajině. Jedná se o spojitý systém prvků nosných a podpůrných. Prvky zelené infrastruktury jsou součástí nejen urbanizovaného území, ale zejména krajiny. Cílem vymezení systému zelené infrastruktury je vytvoření spojitě sítě, která plnohodnotně zajišťuje ekosystémové služby a zároveň zachovává rozmanitost jejích částí. Plochy ZI budou chráněny z důvodu zachování kvalitního obytného prostředí a zlepšení stavu přírodních ekosystémů, hrají důležitou funkci zejména při zmírňování dopadů přírodních nebezpečí souvisejících s počasím a změnou klimatu a zachování prostupnosti územím.

Změnou č. 2 jsou vymezeny prvky nosné – jedná se o prostorově a plošně vymezené plochy, které svým charakterem plní přímo funkce zelené infrastruktury jako např. vybrané prvky zeleně, vodní a přírodní hodnoty, které jsou zejména součástí územního systému ekologické stability. V řešeném území je nosnou kostrou ZI zejména území nivy řeky Doubravy a dále plochy lesů, které se nacházejí v Žehušické oboře, západně od Žehušic. Část těchto ploch je také vymezena jako součást systému ekologické stability. Vymezené prvky se nacházejí v těchto plochách s RZV – lesní všeobecné, vodní a vodních toků, zeleň krajinná, smíšené krajinné všeobecné a orná půda.

Dále jsou jako podpůrné prvky zelené infrastruktury vymezeny plochy, které plní rozmanité hlavní funkce, ale svými vedlejšími účinky přispívají k poskytování ekosystémových služeb. Do těchto ploch jsou zahrnuty např. významné zatravněné pozemky, doplňující přírodní hodnoty v nivě Doubravy, liniová zeleň podél cest a vodních toků. Podpůrné prvky ZI jsou vymezeny v plochách s RZV – smíšené krajinné všeobecné a orná půda.

i) 6.6. Změny v kap. „6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ“

Výčet ploch s RZV, které jsou vymezeny v řešeném území jsou součástí kap. i.3) - tabulka tohoto odůvodnění, názvy byly upraveny v souladu s JS.

Úpravy podmínek ploch s RZV (z důvodu jednoznačnosti a sjednocení):

Podmínky pro využití ploch jsou členěny:

1. Převažující účel využití (hlavní využití)
2. Přípustné využití
3. Podmíněně přípustné využití
4. Nepřípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání

Výše uvedené členění bylo sjednoceno. Některé výše uvedené odrážky nebyly v ÚP pro některé plochy s RZV uvedeny (změna č. 2 toto respektuje).

- Bydlení venkovské (BV) – doplněno podmíněně přípustné využití tak, aby byly možné případné úpravy parametrů pozemních komunikací, doplnění chodníků apod. úprava vychází z připravené PD Zvýšení dopravní bezpečnosti v obci Žehušice (DpSP, 12/2021, zprac. IROP Olomouc). Doplněn je koeficient zeleně. Stanovením koeficientu zeleně dojde k eliminaci zastavování pozemků v celém rozsahu a regulaci hustoty zástavby v obci, k zadržování srážkových vod v místě jejich spadu, mělo by docházet ke zmírnění negativních důsledků způsobených změnou klimatu a zachování zeleně.
- Bydlení individuální (BI) – doplněn koeficient zeleně (odův. viz text výše)
- Bydlení hromadné (BH) – doplněn koeficient zeleně (odův. viz text výše)
- Podmínky pro plochy rekreace (SP) byly vypuštěny, protože se takové plochy v řešeném území nenacházejí – odstranění zjevné nesprávnosti.
- Zeleň parková a parkově upravená (ZP) – doplněno (hlavní využití) – doplněna specifikace dle skutečnosti : „Těmito prostory jsou náves a parkově upravené plochy v zástavbě“. Text z původního odstavce Vymezení je doplněn-přesunut do Přípustného využití, plochy veřejné zeleně jsou v současné době takto využívány.
- Zeleň ochranná a izolační (ZO) – doplněny podmínky pro plochu s RZV, která je nově v řešeném území vymezena, jedná se o plochy zeleně např. jižně od lokality bydlení „Za Humny“.
- Zeleň krajinná (ZK) – doplněny podmínky pro plochu s RZV, která je nově v řešeném území vymezena, jedná se o plochy významné krajinné zeleně (přírodně hodnotné plochy, doprovodná zeleň podél komunikací, vodních toků, remízky), které byly původně vymezeny jako plochy smíšené nezastavěného území I. (ZD)
- Smíšené obytné jiné (SX) – do Přípustného využití doplněna odrážka – ovocné sady, zahrady, dle stávajícího využití těchto ploch, zejména v okolí zámku a navazujících ploch.

Vodní a vodních toků (WT) – do Přípustného využití doplněny odrážky. Zeleň je významnou součástí vodních linií, dále jsou doplněny podmínky umožňující realizaci opatření pro ochranu území, dále jsou doplněny revitalizační a renaturační opatření vodních toků a ploch, což přispívá k plnění úkolů pro územní plánování stanovených v PÚR ČR pro specifickou oblast SOB9 (ohrožení území suchem).

- Zemědělské všeobecné (AU) – do Přípustného využití doplněny odrážky s podmínkami umožňující ochranu, rozvoj nebo doplnění liniové zeleně, která je důležitým prvkem KPZ Žehušicko a ve vymezených plochách AU se nachází. Doplněna je chybějící podmínka pro podmíněně přípustné využití - vzhledem k situování řešeného území v KPZ Žehušicko je pro ochranu jejich hodnot důležitá ochrana krajinného rázu. Dále jsou doplněny podmínky pro realizaci staveb a opatření k ochraně území (řešené území je dotčeno záplavovým územím), revitalizační a renaturační opatření vodních toků a ploch, což přispívá

k plnění úkolů pro územní plánování stanovených v PÚR ČR pro specifickou oblast SOB9 (ohrožení území suchem).

- Zemědělské jiné (AX) – do Přípustného využití doplněny odrážky, které charakterizují stávající využití ploch. Liniová a doprovodná zeleň je významným prvkem komponované krajiny KPZ Žehušicko a mělo by být umožněno její doplnění a ochrana stávajících přírodních linií i když jsou součástí areálů zahradnictví.
- Lesní všeobecné (LU) – Doplněna je chybějící podmínka pro podmíněně přípustné využití - vzhledem k situování řešeného území v KPZ Žehušicko je pro ochranu jejích hodnot důležitá ochrana krajinného rázu. Dále jsou doplněny podmínky pro realizaci staveb a opatření k ochraně území (řešené území je dotčeno záplavovým územím), revitalizační a renaturační opatření vodních toků a ploch, což přispívá k plnění úkolů pro územní plánování stanovených v PÚR ČR pro specifickou oblast SOB9 (ohrožení území suchem).
- Smíšené krajinné všeobecné (MU) – Doplněna je chybějící podmínka pro podmíněně přípustné využití - vzhledem k situování řešeného území v KPZ Žehušicko je pro ochranu jejích hodnot důležitá ochrana krajinného rázu. Dále jsou doplněny podmínky pro realizaci staveb a opatření k ochraně území (řešené území je dotčeno záplavovým územím), revitalizační a renaturační opatření vodních toků a ploch, což přispívá k plnění úkolů pro územní plánování stanovených v PÚR ČR pro specifickou oblast SOB9 (ohrožení území suchem).

i) 6.7. Kap. „7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI“

Na základě konzultace se zástupci městyse byly případné úpravy na komunikacích řešeny jiným způsobem.

Zrušen text s VPS, které již jsou zrealizovány, není tedy nutné je jako VPS vymezovat.

Veřejně prospěšná opatření – text doplněn o specifikaci jednotlivých prvků ÚSES.

i) 6.8. Doplněna kapitola „8. Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny“

Kompenzační opatření nejsou Zm2 stanovena.

i) 6.9. Kap. „9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“

Doplněny podmínky pro řešení územní studie pro nově vymezovanou rozvojovou lokalitu (Z.12) jižně od Žehušic.

US.1 – zastavitelná plocha Z.12, jako podmínka pro rozhodování je stanoveno zpracování územní studie pro rozhodování. Podmínka je navrhována z důvodu polohy řešeného území v chráněném území – v krajinné památkové zóně Žehušicko, která je vymezena za účelem ochrany kulturních hodnot. Území Žehušicka je dokladem dochovaného barokního urbanismu a barokní komponované krajiny, jejíž součástí jsou sídla, architektonické soubory, jednotlivé památkové objekty, struktura pozemků, komunikací, vodní plochy, vodní toky, trvalé porosty a realizované kompoziční záměry v krajině. Území vymezené hranicí KPZ je dochovaným působením tisíciletého soužití člověka s přírodou. Z hlediska památkové péče je nutné prověření vymezené zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení podrobnější dokumentací. Územní studie prověří plošné a prostorové uspořádání plochy, vymezení veřejných prostranství (uliční prostory, veřejná zeleň) pozemky pro rodinné domy, navrhne podmínky pro zástavbu – její poloha na pozemku a její objemové parametry (např. pro stavby hlavní), prověří možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu apod.

Na západní straně prochází silnice II/338, u které bylo v místě zastavitelné plochy uvažováno s narovnáním oblouku, tato možnost včetně navržení propojení lokality se sídlem pro pěší budou také prověřeny ÚS.

Lhůta pro zpracování ÚS závisí na datu vydání této změny ÚP. Navrhovány jsou 6 let od nabytí účinnosti této změny ÚP.

i) 6.10. Kap. „10 Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech

Aktualizován je název kapitoly v souladu s platnými právními předpisy. Doplněny byly některé definice používané a zaváděné Změnou č. 2 – např. koeficient zeleně, nezastavěná část pozemku, stavba v „druhém pořadí“

i) 6.11. Kap. „m) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části “

Text kapitoly není měněn.

i) 7. Zájmy Ministerstva obrany

Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

Respektovány jsou zájmy Ministerstva obrany. V řešeném území se nachází vodovodní síť včetně ochranného pásma (ÚAP – jev 68), nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma (ÚAP- jev 73), ochranné pásmo letištního radiolokačního prostředku vojenského letiště Čáslav (zahrnuté do jevu 102 letiště) včetně ochranného pásma, ochranné pásmo letištního radiolokačního prostředku vojenského letiště Čáslav (zahrnuté do jevu 103 letiště – letecká stavba včetně ochranného pásma) – pasport 178/2012, objekt důležitý pro obranu státu včetně ochranného pásma v šířce 50 m (ÚAP – jev 107). V tomto ochranném pásmu podléhá výstavba vydání závazného stanoviska MO ČR.

Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V části koridoru směrů s atributem výšky 100 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Řešené území se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení (OP RLP) – ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ustanovení § 175 odst. 1, zákona 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu) lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené druhy staveb vždy jen základě závazného stanoviska MO-ČR (viz ÚAP jev 119):

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

Do správního území Žehušic zasahuje vymezené území MO:

Součástí Koordinačního výkresu jsou tyto informace:

„Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

„Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany.“

i) 8. ÚAP ORP Čáslav – 6. úplná aktualizace

závady v území (P)			
urbanistické		PU9 - nedostatečná infrastruktura cestovního ruchu PU11 - přítomnost chátrajících, nevyužívaných objektů - stará tvrz Žehušice lokalita Ve Dvoře	
dopravní		PD2 - nepřehledná křižovatka - vyústění ulice K Lávce na ulici Hlavní (dům č.p. brání ve výhledu) PD4 - absence (potřeba) cyklostezky - propojení okolních obcí PD6 - přítomnost bariér pro pěší - most pro pěší do Rohozce přes Brslenu	
technické		PT6 - absence sběrného dvora, odvozu odpadu	
hygienické		PH2 - hluková zátěž z dopravy - hluk nákladní dopravy ulice Hlavní a Zámecká	
rizika v území (R)			
staré ekologické zátěže v území		R3 - potenciálně kontaminované	
zranitelná oblast		R4	
větrná eroze		R9 - půdní bloky náchylné k vodní erozi	
záplavové území		dle legendy - vodní toky Brslenska a Doubrava	
území zvláštní povodně pod vodním dílem		dle legendy - VD Pařížov	
střety v území (S)			
*kód střetu	záměr	limit/záměr	typ geometrie/počet (P-plocha, L-linie, B-bod)
SK2	ČS - čerpací stanice odpadních vod	krajinná památková zóna	B - 1x
SK4	ČOV - čistírna odpadních vod	krajinná památková zóna	B - 1x
SP8	ČOV - čistírna odpadních vod	aktivní zóna záplavového území	B - 1x
městys Žehušice			36
ST14	ÚP, LBK - místní (lokální) biokoridor	plochy/objekty důležité pro obranu státu (OBS)	B - 1x
SP19	cyklotrasy	aktivní zóna záplavového území	L - 2x
SK54	zastavitelná plocha (Z)	krajinná památková zóna	P - 10x
SK60	zastavitelná plocha (Z)	krajinná památková zóna	P - 11x
SP85	zastavitelná plocha (Z)	aktivní zóna záplavového území	P - 2x
SP86	zastavitelná plocha (Z)	aktivní zóna záplavového území	P - 1x
ST108	ZUR, RBC - regionální biocentrum	OP silnice II. třídy	P - 1x
ST110	ZUR, RBK - regionální biokoridor	OP silnice II. třídy	P - 1x
<i>Pozn.: negativa (N) nejsou zaneseny v grafické části; závady v území (P), rizika v území (R), střety v území (S) jsou pod uvedeným kódem zakresleny v grafické části výkresu problému k řešení v ÚPD</i> <i>*SH - střet záměru s limitem hygienickým, SK - střet záměru s limitem kulturním, SP - střet záměru s limitem přírodním, ST - střet záměru s limitem technickým, SZ - střet záměrů</i> <i>Požadavky na odstranění nebo zmírnění vlivů negativ v území obcí jsou uvedeny v textové části, kapitole D.2.4, požadavky na odstranění nebo zmírnění vlivů závad/problémů v území a rizik v území jsou uvedeny v textové části, kapitole D.3, požadavky na odstranění nebo omezení střetů v území jsou uvedeny v textové části, kapitole D.4.1</i>			
doplňující informace, slovní komentář:			
-			

Řešení ve Změně č.2:

Ze strany městyse nebyl vznesen konkrétní požadavek na nutnost řešení výše uvedených závad a problémů.

Změna č. 2 zohledňuje poskytnutá data a údaje o řešeném území. Součástí koordinčního výkresu jsou aktualizované limity a ostatní omezující vlivy.

Změna č. 2 nevymezuje nové zastavitelné plochy v záplavovém území ani v jeho aktivní zóně, pro plochy, které jsou záplavou dotčeny a byly již vymezeny v platném ÚP, byla doplněna podmínka pro jejich využití. Podmínky prostorového a plošného uspořádání zástavby jsou stanoveny s ohledem na ochranu kulturních hodnot KPZ Žehušicko. Dopravní závady jsou řešeny v připravované PD, která bude zajišťovat plynulý pohyb chodců v sídle.

Pokud jsou některé plochy dotčeny negativními vlivy např. z dopravy, jsou v textové části uvedeny podmínky s ohledem na ochranu veřejného zdraví

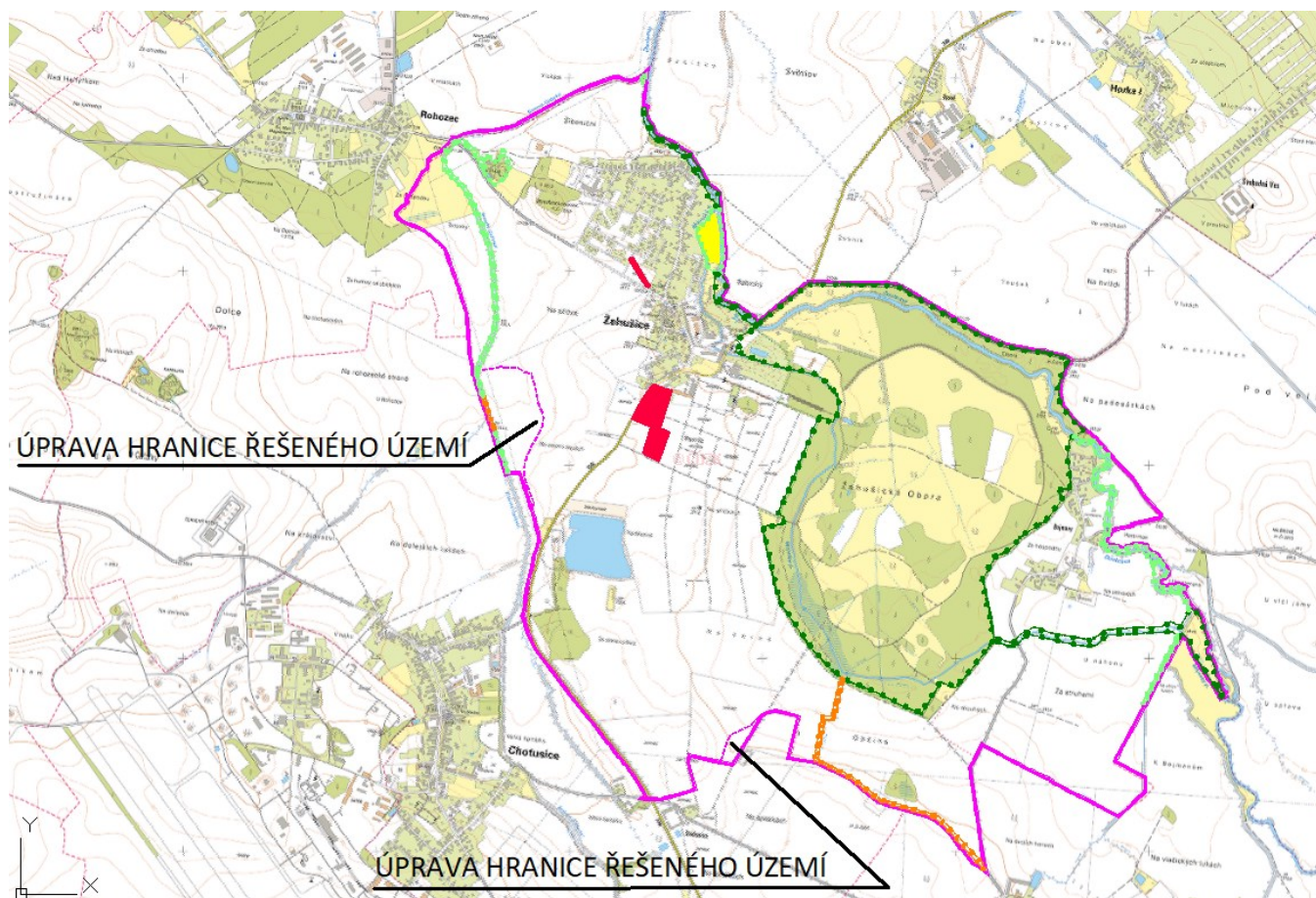
i) 9. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Vzhledem k řešené problematice ve Změně č. 2 není Výkres širších vztahů zpracován.

Změnou č. 2 jsou řešeny požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch (vyznačeny červeně). Nová plocha změny v krajině jsou součástí prvků ÚSES – severovýchodně od Žehušic (vyznačena žlutě). Vyznačena je úprava hranice řešeného území.

Úprava systému ÚSES zohledňuje ZÚR SK, zohledněna je rovněž návaznost na ÚPD sousedících obcí (Chotusice, Rohozec, Horka I, Bílé Podolí, Vlačice, Zařičany). Regionální ÚSES – vyznačen tmavě zelenou, lokální ÚSES – světle zelenou. Navržené části lokálního ÚSES – oranžově.

Lze konstatovat, že věcné záměry na vymezení nových rozvojových ploch nemění podmínky tak, aby byly ovlivněny širší vztahy v území. Vyznačené záměry promítající se do širších vztahů vyplývají z návrhu obsahu změny, z požadavků na prověření.



Obr. 8: Schéma širších vztahů

j) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 2 ÚP Žehušice nevymezuje žádné plochy nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR SK.

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

Rozvoj obce probíhá v souladu s vydaným ÚP Žehušice. Nová zástavba je realizována na vymezených zastavitelných plochách, případně na volných plochách stabilizovaného území.

Změna č. 2 prověřuje a aktualizuje vymezení zastavěného území a části zastavitelných ploch, které již byly prostavěny vymezuje jako stabilizované. Nová zastavitelná plocha pro rozvoj bydlení je vymezována v návaznosti na zastavěné území. Jakým způsobem jsou postupně naplňovány zastavitelné plochy vymezené platným územním plánem pro hlavní funkce urbanizovaného území je patrné z následujících tabulek. V nich jsou uvedeny údaje o typu plochy s rozdílným způsobem využití, pro kterou je plocha vymezena, její výměra, jaká plocha je již zastavěna.

ÚP – zastavitelné plochy

označení lokality	RZV	výměra v platné ÚPD (ha)	z toho již zastavěno	Zbývá k zastavění (ha)
Z.1	BV	0,27	0	0,27
Z.2	BV	0,41	0	0,41
Z.3	BV	0,24	0,08	0,16
Z.4	BV	1,29	0	1,29
Z.5	OK	1,05	0	1,05
Z.7	BV	0,20	0,20	0
Z.8	TU	0,98	0	0,98
Pro bydlení		2,41	0,28	2,13
Změna č. 2 – zastavitelné plochy				
		<i>Plocha vymezená ZM2</i>		
Z.4 - rozšíření	BI	0,19		
Z.12	BV	3,89		
Bydlení – Změna č. 2		4,08		

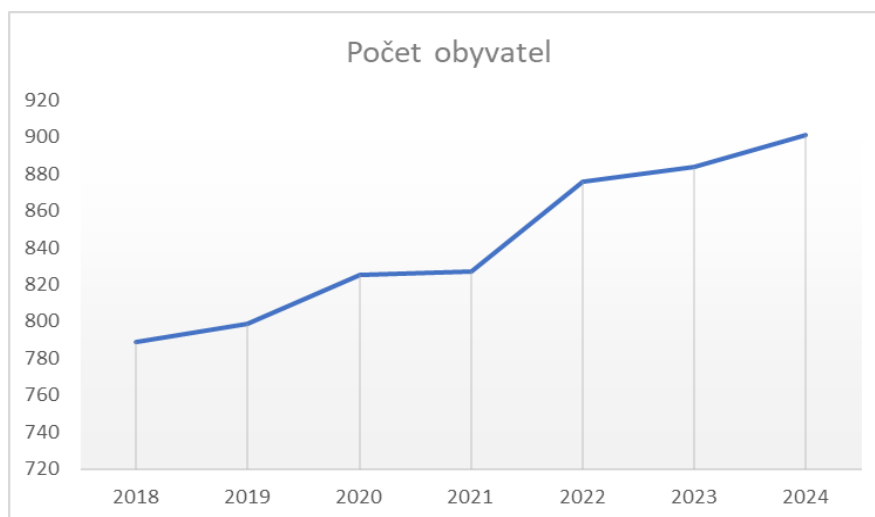
Z tabulek vyplývá:

- o Platný územní plán (ÚZ po vydání Změny č. 1 ÚP Žehušice) vymezil cca 2,41 ha ploch pro bydlení (BV).
- o Z toho bylo před zpracováním Změny č. 2 zastavěno 0,28 ha ploch, tj. cca 12 % ploch původně vymezených zastavitelných ploch pro bydlení, **realizováno bylo cca 4 RD**. V lokalitě Za Humny – za poslední 3 roky dalších min. 6 RD.
- o K zastavění tedy zbývá 2,13 ha ploch.
- o Ve Změně č. 2 je nově navrženo 4,08 ha zastavitelných ploch pro bydlení – **tj. pro cca 28 RD**. Jedná se však o rozsáhlejší plochu, která bude uspokojovat zájem o novou výstavbu i do budoucna namísto již téměř prostavěné lokality Za Humny.

Vývoj počtu obyvatel, indexu stáří, dalších demografických údajů a počtu dokončených bytů v letech 2018-2024

	Počet obyvatel	0-14	15-64	65 a více	Průměrný věk	Index ekonomického zatížení	Celkový přírůstek	Přirozený přírůstek	Migrační přírůstek	Dokončené byty
2018	789	149	511	129	39,0	54,4	16	2	14	5
2019	799	157	514	128	39,0	55,4	10	4	6	4
2020	825	168	529	128	39,0	55,9	26	10	16	2
2021	827	165	533	129	39,5	55,3	10	-1	11	1
2022	876	178	563	135	39,5	55,6	49	5	44	1
2023	884	180	561	143	39,6	57,6	8	7	1	4
2024	901	187	565	149	39,6	59,5	17	3	14	1

Index ekonomického zatížení= (počet obyvatel ve věku 0 -14 + počet obyvatel ve věku 65 let a více) x 100
Počet obyvatel ve věku 15-64 let



Složení obyvatelstva podle věku a pohlaví patří k základním charakteristikám populace a jeho změny mají větší význam než samotný vývoj početního stavu.

V současnosti jsou ve spojitosti s věkovou strukturou zejména diskutovány otázky související s procesem stárnutí obyvatelstva neboli demografického stárnutí. Jedná se o proces, který je charakteristický měnícím se zastoupením věkových skupin v populaci. Demografické stárnutí je důsledkem jednak poklesu úmrtnosti a tím prodlužování lidského života, jednak poklesu úrovně porodnosti.

Počet trvale bydlících obyvatel se od roku 2018 stále roste.

V roce 2019 a 2024 byl počet obyvatel ve sledovaném období největší. Z výše uvedené tabulky je patrné, že největším faktorem ve změnách počtu obyvatel je migrační přírůstek, a to jak v kladných, tak záporných hodnotách. Což vychází z naplňování lokality Za Humny na západě Žehušic.

Průměrný věk:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Česká republika	42,3	42,5	42,6	42,8	42,6	42,8	43,1
Středočeský kraj	41,2	41,3	41,4	41,5	41,3	41,5	41,8
Okres Kutná Hora	43,1	43,2	43,3	43,4	43,1	43,4	43,6
ORP Čáslav	42,7	42,8	42,9	42,9	42,7	42,9	43,3
Městys Žehušice	39,0	39,0	39,0	39,5	39,5	39,6	39,6

Z výše uvedené tabulky je patrné, že průměrný věk obyvatel v řešeném území je nižší než v ostatních porovnávaných správních jednotkách. Tuto skutečnost lze hodnotit jako pozitivní demografický ukazatel, který ukazuje na pozitivní demografickou strukturu populace v řešeném území, což je kladně hodnoceno i s ohledem pro udržitelný rozvoj území. Přesto růst hodnot průměrného věku obyvatel jednoznačně ukazuje na trend stárnutí populace, a to ve všech sledovaných správních jednotkách.

Otázkou zůstává, zda dospívající potomci, kteří v současné době jsou v předproduktivním věku, zůstanou trvale žít ve správním území obce Kobylnice nebo zda se nepřestěhují do větších sídel. Vzhledem k blízkosti zejména Čáslavi, ale i Kutné Hory a Kolína a jejich dobrému dopravnímu napojení lze předpokládat, že tyto tendence nebudou tak silné, jako u jiných sídel obdobné velikosti, které leží ve větší vzdálenosti od větších sídel a aspekt dojíždění je tudíž daleko významnější. Tyto skutečnosti mohou značně ovlivnit další vývoj sídla. Proto je potřebné zachovat stávající kontinuálně pozvolna stoupající trend počtu trvale bydlících obyvatel tak, aby se rozprostřel do delšího časového úseku a stárnutí obyvatelstva bylo postupné a pomalejší. Aby generační obměna probíhala plynule a dlouhodobě, aby nenastala např. situace opačná, kdy by zůstávaly v obci neobydlené rodinné domy, jejichž obyvatelé se vrátili do větších sídel, kde je daleko dostupnější občanské vybavení, lékařská péče a sociální služby. Je ovšem pravdou, že zejména generace, které žijí ve venkovských sídlech od narození (dlouhodobě), si k sídlu vytvoří daleko silnější vztah než obyvatelé, kteří se přistěhují např. v produktivním věku a hledají zde pod vidinou levnějšího bydlení místo pro nový způsob bydlení (v rodinném

domě), protože dosud bydleli ve městě např. v bytovém nebo panelovém domě. Rovněž je nutno počítat s obměnou dožívajícího stavebního fondu a samozřejmě s rostoucími nároky na kvalitu a úroveň bydlení.

Zastavitelné plochy pro bydlení (rozšíření Z.4 a nově vymezená Z.12) byly prověřovány na základě požadavků vlastníků pozemků. Jejich prověření schválilo zastupitelstvo městyse v návrhu obsahu změny.

V původním územním plánu byly pro rozvoj bydlení vymezeny menší plochy a jedna větší - lokalita Za Humny. Větší lokalita se nachází v Žehušicích a je postupně zastavována, menší plochy v sídlech (Žehušice a Bojmany) byly již téměř prostavěny. Městys má možnost nabídnout novým obyvatelům pouze zbývající část lokality Za Humny (v jižní části), která je Změnou č. 2 navržena k doplnění / zarovnání, z důvodu lepší využitelnosti území pro dělení pozemků. V této ploše je možné realizovat cca 10 RD. Jiné zastavitelné plochy pro bydlení nejsou vymezeny.

Z důvodu zajištění udržitelného rozvoje městyse je prověřen také nový požadavek na rozvoj bydlení jižně od sídla. Původně část území byla vymezena pro rozvoj občanského vybavení – komerčních zařízení. Doposud nebyla takováto zařízení realizována a vlastník pozemků požádal o prověření pro možný rozvoj bydlení. Změna č.2 vymezuje novou zastavitelnou plochu ozn. Z.12, která vyplňuje volný prostor mezi stávající zástavbou a víceúčelovým areálem. Využití a členění zastavitelné plochy Z.12 bude prověřeno územní studií, jejíž zpracování je navrženo ZM2 jako podmínka pro rozhodování v území. ZM2 stanovuje také minimální velikost pozemku pro rodinný dům dle převažujícího rozsahu pozemků v okolní zástavbě. Velikost je stanovena na min. 900 m², aby byla zachována stávající hustota zástavby a lokalita nebyla neúměrně prostavěna. Vzhledem k rozsahu zastavitelné plochy bude nutné vymezit veřejné prostranství v rozsahu dle platných právních předpisů. V lokalitě by mohlo do budoucna vzniknout cca 28 RD.

V současné době je také zvýšený zájem o samozásobitelství zejména ve venkovské zástavbě (pěstování plodin na soukromých zahradách), což může ovlivnit velikost pozemků RD. V konečném důsledku pak mohou být rozvojové plochy členěny na větší pozemky a dojde tak k menší hustotě zastavění. Tento trend se může projevit také ve snížení počtu rodinných domů ve vymezených plochách změn.

Obě nově vymezené rozvojové plochy jsou v dosahu technické a dopravní infrastruktury.

Rozvoj městyse Žehušice je veřejným zájmem. Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území mj. na základě zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích. V obci je základní občanská vybavenost – základní škola, mateřská škola, ordinace praktického lékaře, pošta, knihovna, obecní úřad.

Hlavní funkcí sídla je bydlení. Tento charakter by měl být dle objednatele zachován i do budoucna, tzn., že není zájem o vytvoření možnosti umístění takových záměrů v urbanizovaném území sídla, které by byly zdrojem negativních vlivů, které by snížily pohodu a kvalitu bydlení a to i např. zvýšenou dopravní zátěží.

Při vymezení nových zastavitelných ploch a stanovených směrech rozvoje byla respektována nutnost zohlednit mj. i přírodní a kulturní hodnoty území, zachování přírodních horizontů, uplatnění nové zástavby v dálkových pohledech, navrženy podmínkami prostorového uspořádání je zohledněna ochrana kulturních hodnot krajinné památkové zóny Žehušicko.

Žehušice se nacházejí na silnici II/338. Významnou část řešeného území tvoří Žehušická obora. Dobrá je dostupnost na silnici I/2, která dále vede do Kutné Hory a na silnici I/38. Trasa silnice I/38, která dále prochází městy Čáslav, Kutná Hora a Kolín se po cca 40 km napojuje na stávající dálnici D11, což představuje dobrou dopravní dostupnost do hlavního města Prahy. Sídlu díky své poloze a přítomnosti nadřazené silniční sítě (stávající trasa silnice II. třídy) má celkem kvalitní dopravní spojení s kontaktním i s širším územím. Dobrou dostupnost do větších sídel, která mají možnost větší nabídky občanského vybavení a pracovních příležitostí, využívá většina obyvatel řešeného území.

Obec je dobře obsloužena technickou infrastrukturou, v sídle jsou tyto stávající systémy inženýrských sítí – vodovod, plynovod, kanalizace, elektro, síť komunikačních zařízení. Část vodovodu je v realizaci, dobudováním systémů napojení na základní technickou infrastrukturu a možností napojení na nadřazenou silniční síť je obec (sídlu Žehušice i Bojmany) velmi atraktivní zejména pro bydlení, o čemž svědčí i naplňování lokality Za Humny a využívání lokalit v Bojmanech, a dá se i nadále předpokládat zvýšená poptávka po realizaci nové zástavby v sídlech.

Aby byl zajištěn trvale udržitelný rozvoj Žehušic, vymezuje územní plán rozvojové plochy ve vhodných lokalitách, které využívají zastavěné území, případně v návaznosti na něj, a to s ohledem na případné využívání navazujících

zemědělských ploch tak, aby nebyly negativně ovlivněny možnosti jejich zemědělského využití a obhospodařování.

Území je posouzeno komplexně a rozvoj je vymezen pro bydlení na základě vlastníků pozemků a městyse. S ohledem na podmínky a zásady platného územního plánu stanovené s cílem zajištění udržitelného rozvoje sídla Změna č. 2 navrhuje na základě požadavků zástupců obce (schválili prověření požadavků) vhodné rozšíření rozvoje obce.

Dle názoru projektanta je potřeba vymezení zastavitelných ploch v návrhu Změny č. 2 prokázána a jejich vymezení je odůvodněné.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

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

Změna č. 2 nevymezuje žádné prvky regulačního plánu. ÚP Žehušice není zpracován jako ÚP s prvky RP.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

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

m) 1. Zemědělský půdní fond:

Vyhodnocení důsledků návrhu změny ÚP na ZPF je provedeno v souladu se zákonem 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v aktuálním znění a zejména s vyhláškou č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF. Textová část vyhodnocení a tabulková část vyhodnocení, které jsou uvedené níže, odpovídají požadavkům § 3 vyhlášky. Příslušné tabulky jsou zpracovány v souladu s přílohou k vyhlášce č. 271/2019 Sb. – s tabulkou 2 „Zábor ZPF v návrhu ÚP“. Předmětem vyhodnocení důsledků jsou zastavitelné plochy a plocha změny v krajině.

▪ Textová část vyhodnocení:

Změnou č. 2 jsou vymezovány pouze dvě nové zastavitelné plochy – rozšíření plochy Z.4 a nová zastavitelná plocha Z.12 pro rozvoj bydlení.

Rozsah (resp. výměra) zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP zejména pro funkci bydlení individuálního je redukována cca o 0,3922 ha. Jedná se o plochy, které již byly prostavěny a jsou vymezeny jako stabilizované. Podrobněji viz kap. *Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*.

Ostatní úpravy ve vymezení ploch s RZV jsou popsány níže. Dále je vymezována plocha změny v krajině (ozn. K.6), jejichž vymezení souvisí se zajištěním funkčnosti ÚSES.

Charakteristiky řešeného území ve vztahu k ZPF byly popsány v odůvodnění platného ÚP.

V tabulkové části níže je vyhodnocen absolutní rozsah ploch změn tak, jak jsou vymezeny ve Změně č. 2, což je plně v souladu s ust. § 9 odst. 1 příslušné vyhlášky. Celkové odnětí zemědělské půdy mj. pro plochu bydlení, pak bude ve skutečnosti menší než v tabulkách uvedené hodnoty výměr záborů, a to o plochu zahrady, resp. o biologicky aktivní plochy, u nichž lze předpokládat, že i po realizaci zástavby a zpevněných ploch zůstanou součástí zemědělského půdního fondu.

Zdůvodnění navrhovaného řešení Změny č. 2 – viz Podkap. i.6.3) „Změny v kapitole 3) Urbanistická koncepce“ a v kapitole k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch odůvodnění této změny ÚP.

S ohledem na definování konkrétních požadavků v obsahu změny nelze na předložené řešení návrhu Změny č. 2 pohlížet jinak než na jako nejvýhodnější řešení. Jiné možné řešení není s ohledem na podstatu Změny č. 2, resp. na konkrétní požadavky na vymezení ploch, posuzováno – v pokynech obsažených v obsahu zadání pro zpracování změny ÚP jsou uvedeny konkrétní požadavky na prověření přímo specifikovaných a identifikovaných pozemků.

Projektant se při zpracování Změny č. 2 obecně řídil zásadami plošné ochrany ZPF stanovenými v § 4 zákona č. 334/1992 v platném znění. Navrženo je řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Podrobné zdůvodnění navrženého řešení je provedeno v celém textu tohoto odůvodnění.

- **Tabulková část vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond:**

1. Nové zastavitelné plochy (nad rámec rozvojových ploch vymezených v platném ÚP):

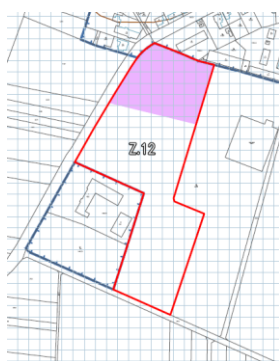
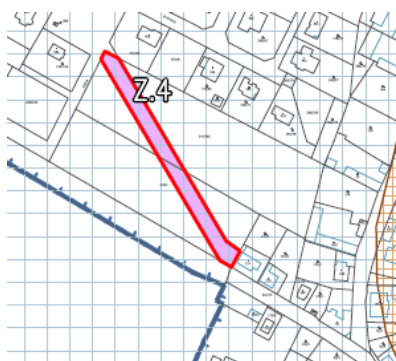
Katastrální území Žehušice [795798]

ozn. plochy	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Jižní část Z.12	BI - bydlení individuální	2,8427				2,8427		0,0	ne	ne	ne	ne
plochy bydlení celkem		2,8427				2,8427						
ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)		2,8427	x	x	x	2,8427	x	0,0	x	x	x	x

2. Plochy, ve kterých Změna č. 2 navrhuje změny funkčního využití (zábor půdního fondu byl vyhodnocen již v platném ÚP):

Katastrální území Žehušice [795798]

ozn. plochy	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Rozšíření Z.4	BI - bydlení individuální (původně vymezeno jako ZP - plocha veřejných prostranství)	0,1823				0,1823		0,0	ne	ne	ne	ne
Severní část Z.12	BI - bydlení individuální (původně vymezeno jako Z.5 - OK - občanské vybavení - komerční zařízení)	1,0528				1,0528						
plochy bydlení celkem		1,2351				1,2351						
ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)		1,2351	x	x	x	1,2351	x	0,0	x	x	x	x



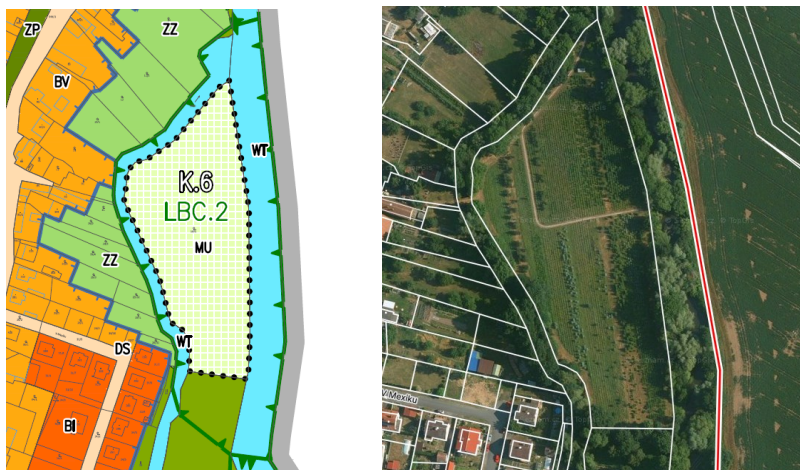
3. Plocha změny v krajině:

Katastrální území Žehušice [795798]

ozn. plochy	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
K.6	MU – smíšené krajinné všeobecné	1,5556	1,5556					0,0	ne	ano	ne	ne
plochy zeleně celkem		1,5556	1,5556									
ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)		1,5556	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Zdůvodnění navrhovaného řešení:

Plocha změny v krajině se nachází na půdách I. třídy ochrany, jedná se však o součásti lokálního biocentra, které v systému ÚSES je jen částečně funkční. Plocha změny v krajině byla doplněna z důvodu zajištění funkčnosti tohoto biocentra a celého ÚSES, vzhledem k návaznostem jednotlivých prvků ÚSES není možné jej vymezit v jiné lokalitě. Druh pozemku – ovocný sad. Vzhledem k vymezení LBC není vhodné, aby pozemek byl oplocený, nebyla by pak zajištěna průchodnost územím a funkčnost tohoto prvku ÚSES.



- Grafická část vyhodnocení – viz výkres č. 6 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (součást odůvodnění)

Grafická část vyhodnocení mj. obsahuje:

- zákres zastavitelných ploch, plochy změn v krajině, na nichž se předpokládá zábor (vyznačeno jako jevy „zábor půdního fondu“),
- zákres ploch se změnou funkčního využití v ploše záboru vymezeného již v platném ÚP,
- zákres původně vymezených zastavitelných ploch, ve kterých došlo již k prostavění (jsou vymezeny jako stabilizované)
- hranice tříd ochrany, včetně bonitovaných půdně ekologických jednotek – vyznačeno jako hranice BPEJ, kód BPEJ a třída ochrany ZPF, jako podklad pro vyznačení těchto hranic byla použita data, která jsou součástí mapového podkladu,
- plochy zemědělské půdy pod závlahami a plochy zemědělské půdy s vybudovaným odvodněním, v rozsahu územně analytických podkladů – investice do půdy – meliorace, hlavní odvodňovací zařízení,
- hranice zastavěných území (aktualizovaná k datu 3. 4. 2025),
- hranice katastrálních území, hranice řešeného území.

Stavby k ochraně pozemku před erozní činností vody nebyly v ÚAP evidovány. Proto tyto jevy grafická část vyhodnocení neobsahuje.

Účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a polní cesty samostatně vyznačeny v grafické části vyhodnocení nejsou. Účelové a případně i obslužné komunikace jsou obecně

přípustným využitím v plochách vymezených mimo zastavěné území (např. v plochách AP, LU, ZK, MU, WT). Každá navrhovaná plocha byla tedy z hlediska omezení funkce dopravy v krajině, resp. podle § 3 odst. 2 písm. h) posouzena individuálně. Výsledkem tohoto posouzení je, že žádná návrhem změny ÚP vymezená plocha neomezuje systém cest v krajině.

Navrhovaným řešením nejsou omezeny sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani sítě polních cest.

m) 2. Pozemky určené k plnění funkcí lesa:

Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou řešením Změny č. 2 ÚP Žehušice dotčeny. V koordinálním výkrese je vymezena vzdálenost 30 m od hranice PUPFL.

Zpracoval: Atelier „AURUM“ s.r.o.

n) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno pořizovatelem po projednání Změny č. 2 ÚP Žehušice.

o) POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Územní plán je zpracován v souladu s ust. vyhlášky 157/2024 Sb.:

- v souladu s ust. § 12 odst. 1 vyhl. 157/2024 Sb. využívá územní plán ve svém řešení uvedené standardizované jevy územního plánu, jejichž využití je účelné pro vyjádření stanovených koncepcí;
- jelikož je územní plán zpracován v prostředí CAD, jsou strukturovány standardizované jevy dle přílohy č. 11 vyhl. 157/2024 Sb.;
- grafické vyjádření standardizovaných jevů územního plánu s výjimkou ploch s rozdílným způsobem využití je v souladu s přílohou č. 12 vyhl. 157/2024 Sb.;
- grafické vyjádření ploch s rozdílným způsobem využití je v souladu s přílohou č. 13 vyhl. 157/2024 Sb.;
- standardizované jevy jsou graficky vyjádřeny shodně v hlavním i koordinálním výkrese;
- soulad datové části ÚPD s jednotným standardem bude potvrzen výstupem z ETL nástroje – doklad z elektronického kontrolního nástroje bude tvořit samostatnou přílohu k tomuto odůvodnění nejpozději ve stupni dokumentace pro účely vydání zastupitelstvem obce.

p) TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Viz samostatná Příloha č. 1 odůvodnění ÚP Žehušice.

q) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

I. Územní plán

Textová část odůvodnění Změny č. 2 územního plánu Žehušice (počet stran 60), samostatná Příloha č.1 odůvodnění - textová část s vyznačením změn

grafická část:

5 Koordinační výkres 1:5000

Samostatný výkres širších vztahů nebyl vyhotoven, protože záměry prověřované změnou č. 2 neovlivňují širší vztahy v území. Schéma širších vztahů je součástí kapitoly i.8) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů textové části odůvodnění Změny č. 2.

6 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1:5000

7 Schéma věcných změn 1:5000

Poučení

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

.....
Josef Hruběš, starosta

.....
Mgr. Marek Macháček, místostarosta

Toto opatření obecné povahy nabývá dle ust. § 173, odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb. Správní řád účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.