

# ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍ PLÁN ČESKÁ

## TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

listopad 2024

*NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ*



### Objednatel

Obec Česká

Česká 26, 664 31 pošta Lelekovice

pověřený zastupitel - Ing. Jana Chiniová

### Pořizovatel

Městský úřad Kuřim, Odbor investiční

Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim

### Zpracovatel

Ing. arch. Jiří Fixel

Jírovcova 550/4, 623 00 Brno

<b>Záznam o účinnosti</b>	
Správní orgán, který poslední změnu ÚP Česká vydal: <b>Zastupitelstvo obce Česká</b>	
Pořadové číslo poslední změny ÚP: <b>4</b>	
Datum nabytí účinnosti poslední změny ÚP: .....	
Pořizovatel: <b>Odbor investiční</b> <b>Městský úřad Kuřim</b> Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jméno a příjmení:  ..... Funkce:  ..... Podpis oprávněné úřední osoby:  .....	Otisk úředního razítka:



## Obsah odůvodnění změny územního plánu

A	Postup pořízení a zpracování změny č. 4 územního plánu .....	1
B	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	1
C	Vyhodnocení návrhu změny územního plánu s Územním rozvojovým plánem, Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	1
D	Vyhodnocení návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování .....	3
E	Vyhodnocení návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	4
F	Vyhodnocení návrhu územního plánu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů a s výsledky řešení rozporů .....	4
G	Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti .....	5
H	Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území .....	5
I	Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	6
J	Vyhodnocení souladu změny územního plánu s obsahem změny .....	6
K	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení .....	7
L	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	16
M	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje ..	16
N	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa .....	16
O	Vyhodnocení připomínek včetně jejich odůvodnění .....	20
P	Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem .....	20
Q	Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 4 ÚP Česká a počtu výkresů grafické části .....	20



**A Postup pořízení a zpracování změny č. 4 územního plánu**

Územní plán Česká byl vydán Zastupitelstvem obce Česká dne 29.9.2014 a nabyl účinnosti 17.10.2014.

Obec Česká požádala MěÚ Kuřim, Odbor investiční, oddělení územního plánování a technické infrastruktury, jako úřad územního plánování, pořízení Změny 4 ÚP Česká. Obec Česká požádala pořizovatele o zajištění stanoviska SEA k navrhovanému obsahu změny 4.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí (dále jen „KrÚ OŽP“) konstatoval ve svém stanovisku č.j. JMK 555038/2024, sp.zn. S-JMK 44558/2024 OŽP/III, ze dne 10.04.2024, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny ÚP na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování. V témže stanovisku KrÚ OŽP též konstatoval, že obsah změny ÚP nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000.

Obsah změny č. 4 ÚP Česká a pořízení změny zkráceným postupem dle §55a zákona č.183/2006 Sb., v platném znění, ve spojení se zákonem č. 283/2021 ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) bylo schváleno na jednání Zastupitelstva obce Česká dne 03.06.2024 usnesením č. 8/18/2024. Určeným zastupitelem byla schválena Ing. Jana Chiniová a to usnesením č. 8/19/2024.

**Dále doplní pořizovatel.**

**B Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Změna č. 4 územního plánu Česká (dále jen „Změna ÚP“) nekoliduje s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí z důvodu, že Změna ÚP provádí konverzi celého územního plánu Česká do jednotného standardu v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Jedná se o technickou změnu, kdy se nemění věcná podstata způsobů využití ploch ani koncepce územního plánu.

Změna ÚP je v souladu s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Předmětem věcné změny ÚP jsou pouze úpravy využití území, které se nacházejí uvnitř zastavěného území obce nebo upravují využití území dříve vymezených zastavitelných ploch.

Změnou ÚP nejsou dotčeny žádné nadmístní záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury, ochrany přírody a krajiny včetně územního systému ekologické stability.

**C Vyhodnocení návrhu změny územního plánu s Územním rozvojovým plánem, Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Změna ÚP provádí konverzi celého územního plánu Česká do jednotného standardu. Jedná se o technickou změnu, kdy se nemění věcná podstata způsobů využití ploch ani koncepce územního plánu.

Technická změna řeší konverzi územního plánu v souladu s zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a Vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Provedení konverze územního plánu je povinností vyplývající ze stavebního zákona, protože obsah změny byl schválen po 01.01.2023. V rámci provedené konverze územního plánu nedochází k úpravám rozsahu ploch změn, které nebyly předmětem obsahu změny. Předmětem věcné změny ÚP jsou pouze úpravy využití území, které se nacházejí uvnitř zastavěného území obce nebo upravují využití území dříve vymezených zastavitelných ploch.

**Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění aktualizací (dále jen „PÚR ČR“)**

Změna ÚP není v rozporu s PÚR ČR, ve znění aktualizací (Aktualizace č.1 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, Aktualizace č.2 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, Aktualizace č.3 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, Aktualizace č.5 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, Aktualizace č.4 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618, Aktualizace č.6 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542, Aktualizace č.7 PÚR ČR schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89).

PÚR ČR, v platném znění vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce Česká leží v Metropolitní rozvojové oblasti OB3 – Brno. Správní území obce Česká neleží ve specifických oblastech ani koridorech dopravní infrastruktury vymezených v PÚR ČR. Republikové priority územního plánování jsou Změnou ÚP respektovány.

Pro Změnu ÚP vyplývají pouze obecné priority na základě §38 a § 39 zákona č. 283/2006 Sb., stavební zákon.

**Soulad s územním rozvojovým plánem**

Územní rozvojový plán (dále jen „ÚRP“) byl schválen usnesením vlády ČR ze dne 28.08.2024 č. 581.

ÚRP je jedním z nástrojů územního plánování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (§ 74 – § 76).

ÚRP zpřesňuje záměry vymezené v PÚR ČR v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování. ÚRP se pořizuje a vydává pro celé území státu. ÚRP vymezuje zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy.

V § 319 odstavec 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, je uvedeno: „Pro první územní rozvojový plán se § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona“. Z této formulace vyplývá, že chválený ÚRP bude závazný až provedením změny první ÚRP.

Dle ÚRP se správního území obce Česká dotýká pouze koridor nadregionálního územního systému ekologické stability **NRBK30-31 „Podkomorské lesy (30), Josefovské údolí (31)“**.

Tento koridor byl upřesněn ZÚR JMK a následně v územních plánech dotčených obcí. Dle podrobného vymezení v územních plánech se tento koridor územně nedotýká správního území obce Česká.

**Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje**

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR JMK“) byly vydány na 29. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 5.10.2016 usnesením č. 2891/16/Z 29 a nabyla účinnosti dne 3.11.2016.

Aktualizace č.1 ZÚR JMK byla vydána na 33. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 17.9.2020 a nabyla účinnosti dne 31.10.2020. Aktualizace č.2 ZÚR JMK byla vydána na 33. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 17.9.2020 a nabyla účinnosti dne 31.10.2020. Aktualizace č.3a ZÚR JMK byla vydána na 24. zasedání Zastupitelstva

Jihomoravského kraje konaném dne 25.04.2024 usnesením č.2623/24/Z24 a nabyla účinnosti dne 15.6.2024.

ZÚR JMK stanovují základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území, určují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území a zpřesňují nebo vymezují rozvojové oblasti a osy a specifické oblasti republikového a nadmístního významu. Dále ZÚR JMK zpřesňují plochy a koridory vymezené v Politice územního rozvoje a navrhuje plochy a koridory nadmístního významu včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv a stanoví požadavky na jejich využití. ZÚR JMK rovněž definují plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby.

Změna č. 4 územního plánu Česká není v rozporu se ZÚR JMK ve znění aktualizací č. 1, 2 a 3a). Obec Česká je součástí metropolitní rozvojové oblasti Brno OB3. Subregionálním centrem je ORP Kuřim. Změna č. 4 svou technickou a věcnou částí nemění koncepci stanovenou územním plánem a respektuje navržené řešení.

Uvedení Územního plánu Česká do souladu se ZÚR JMK ve znění Aktualizací č.1 a č.2 je řešeno „Změnou č. 3 územního plánu Česká“. Tato dokumentace byla zpracována zkráceným postupem a v současnosti je ve fázi po veřejném projednání, ale zatím nebyla ukončena.

Změnou č. 3 územního plánu Česká je řešeno zpřesnění vymezení nadmístních návrhových koridorů stanovených v ZÚR JMK ovlivňujících Metropolitní rozvojovou oblast OB3 a to:

- Silniční doprava - silnice I/43h Česká – Lipůvka  
(114a) ZÚR JMK vymezují koridor silnice I. třídy DS46 I/43h Česká – Lipůvka, úprava s odstraněním bodových závad, včetně souvisejících staveb.
- Silniční doprava - silnice Kuřim, jižní obchvat  
(118a) ZÚR JMK vymezují koridor silnice I. třídy DS45 Kuřim, jižní obchvat, včetně souvisejících staveb (veřejně prospěšná stavba).
- Železniční doprava - Trať č. 240 Brno – Zastávka u Brna – hranice kraje  
(130) ZÚR JMK vymezují koridor celostátní železniční trati DZ02 Trať č. 250 Tišnov – Brno, Řečkovice, optimalizace včetně souvisejících staveb (veřejně prospěšná stavba)
- Cyklistická doprava  
(178) ZÚR JMK vymezují vedení krajské sítě cyklistického koridoru Česká – Lelekovice – Lipůvka – Černá Hora – Lysice – Skalce nad Svitavou.  
*Trasa koridoru EuroVelo 4 i krajského cyklistického koridoru Česká – Skalce nad Svitavou je v detailu vedena po územím Brna (Jehnice), Lelekovic a pokračuje na území Kuřimi. Území obce Česká se dotýká pouze odbočkou z Lelekovic k železniční zastávce.*
- Územní systém ekologické stability  
Dle ZÚR JMK se širší oblasti obce Česká dotýkají plochy nadregionálního biokoridoru K 129 MB a plochy pro regionální biocentrum RBC JM09 (Sychrov).  
*V územních plánech obcí Jinačovice, Kuřim a Lelekovice bylo provedeno zpřesnění výše zmíněných skladebných prvků ÚSES. Takto vymezený zpřesněný ÚSES je veden mimo území obce Česká,*

Technické a věcné řešení změny č. 4 se nedotýká věcí řešených „Změnou č. 3 územního plánu Česká“.

## **D Vyhodnocení návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování**

Změna ÚP provádí konverzi celého územního plánu Česká do jednotného standardu v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Jedná se o technickou změnu, kdy se nemění věcná podstata způsobů využití ploch ani koncepce územního plánu. Úpravy věcné části jsou drobného charakteru bez vlivu na koncepci územního plánu a dříve navrženého řešení.

Změna ÚP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsaženými v § 38 a § 39 stavebního zákona.

V souladu s § 38 odst. 1 stavebního zákona Změna ÚP je založena na shodě ve způsobu využívání a usměrňování vývoje v území, a to způsobem, který vede k vyváženému vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území – tj. udržitelný rozvoj území.

Změna ÚP v souladu s § 38 odst. 2 stavebního zákona vede k zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území a to na základě vyhodnocení potenciálu rozvoje území.

Změna ÚP v souladu s § 38 odst. 3 stavebního zákona zvyšuje kvalitu prostředí obce, napomáhá k posílení její identity a vytváří funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Změnou ÚP v souladu s § 38 odst. 5 stavebního zákona jsou koordinovány veřejné a soukromé zájmy rozvoje území vyplývající právních předpisů.

Změna ÚP je rovněž v souladu úkoly územního plánování obsaženými v jednotlivých odstavcích § 39 stavebního zákona, stanovuje urbanistickou koncepci v území s ohledem na všechny hodnoty a podmínky v území.

V řešeném území nejsou řešením Změny ÚP dotčeny architektonické a urbanistické hodnoty, nejsou zde evidovány žádné nemovité kulturní památky (kromě kapličky), památkově chráněná území. Ve změně ÚP nejsou navrženým řešením dotčeny přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty území, a to včetně urbanistického, architektonického dědictví.

#### **E Vyhodnocení návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna ÚP provádí konverzi celého územního plánu Česká do jednotného standardu v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Jedná se o technickou změnu, kdy se nemění věcná podstata způsobů využití ploch ani koncepce územního plánu.

Úpravy věcné části jsou bez vlivu na koncepci územního plánu a dříve navržené řešení. Věcná část změny ÚP je zpracována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

#### **F Vyhodnocení návrhu územního plánu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů a s výsledky řešení rozporů**

Změna č. 4 ÚP Česká respektuje požadavky zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zejména ve vazbě na ustanovení § 45i týkající se ochrany evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy NATURA 2000, kdy v rámci návrhu obsahu změny dle ust. § 55a bylo vydáno stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, Odboru životního prostředí (dále jen „KrÚ OŽP“) č.j. JMK 555038/2024, sp.zn. S-JMK 44558/2024 OŽP/III, ze dne 10.04.2024, které vyloučilo negativní vliv návrhu změny č. 4 Územního plánu Česká na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000. Zároveň KrÚ OŽP sdělil, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhované změny ÚP na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování dle zákona č. 200/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Na základě výše uvedeného tedy nebylo provedeno komplexní vyhodnocení vlivů změny č. 4 Územního plánu Česká na udržitelný rozvoj území v rozsahu přílohy č. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.



Textová část Změny č.4 ÚP Česká je dělena na část výrokovou a část odůvodnění.

Do odůvodnění budou po projednání podle § 55b odkazujícího na ust. § 52 stavebního zákona doplněny všechny uplatněné námitky i připomínky vč. návrhu rozhodnutí o jednotlivých uplatněných námitkách.

Do odůvodnění bude zapracováno i vypořádání dílčích připomínek včetně stručného odůvodnění tohoto vypořádání a to především:

- dle vyhlášky č. 271/2019 Sb. Ministerstva životního prostředí, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, *Změna č. 4 Územního plánu Česká nenavrhuje žádné nové zábory půdního fondu oproti platnému územnímu plánu;*
- dle vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva;
- dle zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích (silniční zákon);
- dle zákona č. 23/1997 Sb., o pozemních komunikacích;
- dle zákona č. 254/2001 Sb. o vodách ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon);
- dle zákona č. 289/1995 Sb. o lesích ve znění pozdějších předpisů (lesní zákon), *Změna č. 4 Územního plánu Česká nenavrhuje žádné zábory PUPFL;*
- dle zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů (horní zákon), *Změna č. 4 Územního plánu Česká neřeší využití nerostného bohatství.*

Během veřejného řízení o návrhu Změny č. 4 Územního plánu Česká byla uplatněna tato stanoviska dotčených orgánů s následujícím vypořádáním ze strany pořizovatele:

**Dále doplní pořizovatel na základě veřejného projednání.**

#### **G Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti**

Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí (dále jen „KrÚ OŽP“) konstatoval ve svém stanovisku č.j. JMK 555038/2024, sp.zn. S-JMK 44558/2024 OŽP/III, ze dne 10.04.2024, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny ÚP na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

V témže stanovisku KrÚ OŽP též konstatoval, že obsah změny ÚP nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000.

Z tohoto důvodu není vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území zpracováno.

#### **H Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 4 územního plánu Česká z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Stanovisko krajského úřadu k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí proto nemohlo být uplatněno.

**I Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 4 územního plánu Česká z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Stanovisko krajského úřadu k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí proto nemohlo být uplatněno.

**J Vyhodnocení souladu změny územního plánu s obsahem změny**

Změna pořizována zkráceným postupem dle § 55a a § 55b stavebního zákona, neobsahuje zadání změny. Změna č. 4 ÚP Česká je vypracována v souladu se schváleným obsahem Změny ÚP.

Obsah změny č. 4 ÚP Česká a pořízení změny zkráceným postupem dle §55a zákona č.183/2006 Sb., v platném znění, ve spojení se zákonem č. 283/2021 ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) bylo schváleno na jednání Zastupitelstva obce Česká dne 03.06.2024 usnesením č. 8/18/2024.

Věcným obsahem změny bylo:

Řešení lokality A - Změna funkčního využití z ploch pro bydlení v rodinných domech s kódem Br na plochy občanského vybavení pro školství a sociální péči s kódem Os. Obec Česká zakoupila dům č.p. 128, který stojí pozemku p.č. 71 a má záměr zde vybudovat zařízení umožňující realizovat sociální bydlení (jde o malé byty sloužící pro ubytování seniorů nebo startovací byty pro mladé). Dopravní napojení bude na stávající místní komunikaci. Napojení technické infrastruktury bude na stávající technickou infrastrukturu obce.

*Změnou byla vymezena plocha transformace **T.5** a v ní plocha občanského vybavení veřejného - sociální služby **OV.p**. Byla doplněna funkční a prostorová regulace této plochy upravující využití území (viz. Kapitola K - Komplexní zdůvodnění přijatého řešení)*

Řešení lokality B - Úprava vymezení ploch rozdílného funkčního využití území dle řešení „Územní studie Česká lokality Z4 - Pod horou a Z5 - Pod ostrou“, která byla vložena do registru územně plánovací činnosti. Změna spočívá ve změně funkčního využití z ploch bydlení v rodinných domech a veřejných prostranství dle územní studie. V rámci změny je řešena restrukturalizace území kolem kapličky ve prospěch veřejného prostranství s možností zajištění dopravní obsluhy přilehlých ploch bydlení uvnitř vnitrobloku. Zároveň je prověřeno částečné rozšíření ploch pro bydlení individuální na pozemcích p.č. 138/1 a 149/1. Dopravní napojení a řešení technické infrastruktury je řešeno dle územní studie.

*Změnou byla vymezena plocha transformace **T.4** pro zajištění vstupu do území a napojení zastavitelné plochy **Z.5a**. V ploše transformace byla vymezena plocha zeleně **ZU** a veřejného prostranství **PU** s obslužnou komunikací. Dále bylo upraveno využití území v zastavitelné ploše **Z.5a** dle územní studie a to vymezením ploch bydlení individuálního **BI** a ploch veřejných prostranství **PU** zajišťujících jejich obsluhu. Byly doplněny podmínky využití ploch **T.4** a **Z.5a**, **veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva a etapizace** (viz. Kapitola K - Komplexní zdůvodnění přijatého řešení).*

Úprava regulativů - Na základě požadavku obce byl upraven regulativ ploch zemědělských všeobecných (AU). Jako nepřípustné využití území pro plochy AU byla doplněna nepřípustnost pozemků a zařízení pro umístění obnovitelných zdrojů – fotovoltaických elektráren.

*Toto omezení je motivováno požadavkem nenarušení krajinného rázu nezastavěného území obce.*

**K Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

Změna č. 4 ÚP Česká obsahuje dvě části:

**1. - Technická část změny územního plánu****2. – Věcná část změny územního plánu dle obsahu změny****1. Technická změna územního plánu**

Převedení územního plánu do jednotného standardu dle aktuální legislativy – technická změna ÚP. Technická změna řeší konverzi územního plánu v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a Vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Změna je zpracována dle Metodického pokynu MMR – 3. vydání (verze z 1.7.2024) Standard vybraných částí územního plánu. Provedení konverze územního plánu je povinností vyplývající ze stavebního zákona, protože obsah změny byl schválen po 01.01.2023. V rámci provedené konverze územního plánu nedochází k úpravám rozsahu ploch změn, které nebyly předmětem obsahu změny.

Soupis provedených úprav:

- Změnou dochází k částečnému přečíslování zastavitelných ploch. Z důvodu lepší čitelnosti a srozumitelnost celého územního plánu byla zastavitelná plocha **Z.5** rozdělena na zastavitelné plochy **Z.5a „U kapličky“** a **Z.5b „Nad Kovolitem“**. Toto rozdělení nemění věcné řešení těchto ploch.

<i><b>Původní označení</b></i>	<i><b>Nové označení</b></i>
<b>.Z1</b>	<b>Z.1</b>
<b>.Z2</b>	<b>Z.2</b>
<b>.Z3</b>	<b>Z.3</b>
<b>.Z4</b>	<b>Z.4</b>
<b>.Z5</b>	<b>Z.5a</b>
	<b>Z.5b</b>
<b>.Z6</b>	<b>Z.6</b>
<b>.Z7</b>	<b>Z.7</b>
<b>.Z8</b>	<b>Z.8</b>
<b>.Z9</b>	<b>Z.9</b>
<b>.Z10</b>	<b>Z.10</b>
<b>.Z11</b>	<b>Z.11</b>
<b>.Z12</b>	<b>Z.12</b>
<b>.Z13</b>	<b>Z.13</b>

- Změnou dochází k přejmenování ploch přestavby (P) na plochy transformace (T) a to v souladu s aktuálním zněním stavebního zákona.

<i><b>Původní označení</b></i>	<i><b>Nové označení</b></i>
<b>.P1</b>	<b>T.1</b>
<b>.P3</b>	<b>T.3 – zrušeno věcnou změnou</b>
<i>Vymezeno věcnou změnou</i>	<b>T.4</b>
<i>Vymezeno věcnou změnou</i>	<b>T.5</b>

- Změnou nejsou měněny plochy územních rezerv **R.1** až **R.4**.

<b>Původní označení</b>	<b>Nové označení</b>
<b>.R1</b>	<b>R.1</b>
<b>.R2</b>	<b>R.2</b>
<b>.R3</b>	<b>R.3</b>
<b>.R4</b>	<b>R.4</b>

- Změnou dochází ke změně názvů ploch s rozdílným způsobem využití včetně grafického zobrazení v souladu s platnou legislativou dle Metodického pokynu MMR. Změna názvů ploch s rozdílným způsobem využití nemění původní dikci regulativů územního plánu.

*Původní vymezení ploch a jejich kód*

<b>Kód barva</b>	<b>využití ploch název</b>
<b>Br</b>	Plochy bydlení bydlení v rodinných domech
<b>Bb</b>	Plochy bydlení bydlení v bytových domech
<b>So</b>	Plochy smíšené obytné
<b>Ir</b>	Plochy individuální rekreace individuální rekreace na zemědělské půdě
<b>Os</b>	Plochy občanského vybavení školy a sociální péče
	Vymezeno věcnou změnou
<b>Or</b>	Plochy občanského vybavení rekreace a sport
<b>Vp</b>	Plochy výroby a skladování průmyslová výroba a sklady
<b>Tv</b>	Plochy technické infrastruktury
<b>Ds</b>	Plochy dopravní infrastruktury doprava silniční
<b>Dz</b>	Plochy dopravní infrastruktury doprava železniční
<b>-</b>	Plochy komunikací a prostranství místního významu
<b>Zv</b>	Plochy veřejné zeleně
<b>Ps</b>	Plochy zemědělské sady a zahrady
<b>Zk</b>	Plochy krajinné zeleně
<b>w</b>	Plochy vodní a vodohospodářské
<b>P</b>	Plochy zemědělské
<b>L</b>	Plochy lesní

*Nové vymezení ploch a jejich kód*

<b>Kód barva</b>	<b>využití ploch název</b>
<b>BI</b>	Plochy bydlení individuálního
<b>BH</b>	Plochy bydlení hromadného
<b>SU</b>	Plochy smíšené obytné
<b>RI</b>	Plochy rekreace individuální
<b>OV</b>	Plochy občanského vybavení veřejného
<b>OV.p</b>	Plochy občanského vybavení veřejného- sociální péče
<b>OS</b>	Plochy občanského vybavení rekreace a sportu
<b>VL</b>	Plochy lehké výroby
<b>TU</b>	Plochy technické infrastruktury všeobecné
<b>DS</b>	Plochy dopravy silniční
<b>DD</b>	Plochy dopravy drážní
<b>PU</b>	Plochy veřejných prostranství všeobecných
<b>ZU</b>	Plochy zeleně všeobecné
<b>ZZ</b>	Plochy zeleně zahradní a sady
<b>ZK</b>	Plochy zeleně krajinné
<b>WT</b>	Plochy vodní a vodních toků
<b>AU</b>	Plochy zemědělské všeobecné
<b>LU</b>	Plochy lesní všeobecné

- V původní verzi územního plánu byla v hlavním výkrese graficky vyjádřena překryvná omezení, která se týkala části vymezených ploch. Jednotný standard takovou regulaci neumožňuje, a proto bylo nutno překryvnou regulaci promítnout do výroku územního plánu.  
V územním plánu byla graficky vyjádřena omezení v hlavním výkrese a to
  - Část plochy s rozdílným způsobem využití, ve které je omezeno umístění staveb u ploch bydlení.  
Změnou bylo grafické vyjádření regulace překryvnou funkcí z hlavního výkresu vypuštěno a bylo nahrazeno doplněním regulace pro plochy bydlení individuálního (BI).
  - Podmínky využití území z hlediska hlukového zatížení  
Změnou bylo grafické vyjádření regulace překryvnou funkcí z hlavního výkresu vypuštěno a bylo nahrazeno textem vloženým v úvodu kapitoly F. „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání“.
- V původní verzi územního plánu byly v hlavním výkrese graficky schematicky vyjádřeny hlavní pěší průchody území a vedení interaktivních prvků ÚSES. Tyto grafické prvky byly změnou z hlavního výkresu vypuštěny a byly promítnuty do výroku územního plánu.
- Změnou je územní plán uveden do souladu s platnou legislativou. Z územního plánu byly vypuštěny dříve požadované dohody o parcelaci. Dále byla upravena kapitola G „Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“ a to v souvislosti s vypuštěním možnosti uplatnění předkupního práva dle platné legislativy. Do veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění nebyly zařazeny plochy, které jsou dle aktuálních údajů katastru nemovitostí ve vlastnictví obce.
- Změnou byla ověřena topologická čistota dat nástrojem ETL.
- Změna je provedena v rámci odpovídajících ustanovení vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Změnou nedochází k věcné změně územního plánu.

## **2. Věcná část změny územního plánu dle obsahu změny**

### **a) Vymezení zastavěného území**

V rámci změny č. 4 územního plánu Česká je aktualizována hranice zastavěného území k 01.08.2024. Hranice zastavěného území je vymezena dle § 116 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

### **b) Řešení lokality A**

Obec Česká vlastní rodinný dům č.p. 128 na pozemku p.č. 71 v ulici Nová. Záměrem obce je vybudovat zařízení umožňující realizovat speciální formy ubytování (ubytovací jednotky sloužící pro ubytování seniorů a startovací byty pro mladé).

Změnou je vymezena plocha transformace **T.5**, v rámci které je stávající plocha bydlení individuálního **BI** nově vymezena jako plocha občanského vybavení veřejného – sociální péče **OV.p**. Budoucí využití plochy bude sloužit specifické formě ubytování, která umožní reagovat na aktuální potřeby obce zajistit ubytování pro seniory nebo startovací byty pro

mladé. Předpokládá se výstavba objektu s malými byty a nezbytnou vybaveností vyhovující požadovanému programu.

V rámci nově vymezené plochy je požadováno doplnění zeleně tvořící zázemí pro ubytování. Parkování automobilů bude řešeno v souladu s platnou legislativou a to na pozemku vymezené plochy. Dopravní napojení bude řešeno ze stávající místní komunikace. Napojení technické infrastruktury bude zajištěno na stávající technickou infrastrukturu obce v ulici Nová.

Z hlediska prostorového uspořádání musí budoucí zástavba stavbu citlivě reagovat na přilehlou zástavbu rodinných domů při ulici Nová a objekt stávajícího čtyřpodlažního bytového domu, který s vymezenou plochou sousedí z jihu. Budoucí zástavba bude respektovat uliční čáru zástavby v ulici Nová. Výšková hladina zástavby je stanovena na dvě nadzemní podlaží s podkrovím nebo ustupujícím podlažím.

Změnou jsou pro plochy **OV.p** stanoveny následující podmínky využití území a podmínky prostorového uspořádání:

#### **OV.p - Plochy občanského vybavení veřejného- sociální služby**

Plochy občanského vybavení veřejného pro sociální služby jsou vymezeny k využití pozemků pro stavby občanského vybavení sloužícího veřejným potřebám a zájmům. Plochy občanského vybavení veřejného pro sociální služby zahrnují pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro ubytování seniorů a startovací byty pro mladé. Dále zahrnují pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání výše uvedených staveb a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

##### **Hlavní funkční využití:**

- stavby a zařízení určené pro ubytování seniorů a startovací byty pro mladé;

##### **Přípustné funkční využití:**

- služby pro obyvatele obce jako doplňkové funkce k funkci hlavní
- zeleň zajišťující kvalitní prostředí pro ubytované
- doplňkové stavby pro hlavní funkční využití a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- trasy a zařízení technické infrastruktury

##### **Nepřípustné využití:**

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

##### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- při nové výstavbě nebo rekonstrukci citlivě navázat charakter přilehlé zástavby
- výšková hladina zástavby stanovuje na dvě nadzemní podlaží s podkrovím nebo ustupujícím podlažím

#### **c) Řešení lokality B**

Změnou je řešena úprava vymezení ploch rozdílného funkčního využití území v zastavitelné ploše již dříve vymezené územním plánem. Podkladem pro změnu je „Územní studie Česká Lokalita Z4 - Pod horou a Z5 - Pod ostrou“, která je vložena do registru územně plánovací činnosti. Územní studie byla schválena jako podklad pro změnu ÚP.



Zastavitelná plocha **Z.5** byla dle územního plánu napojena prostřednictvím nové ulice vedoucí přes plochu přestavby **P1** (areál firmy Driml). Firma Driml realizovala výstavbu nové haly na svém pozemku. Původní záměr přenechání části pozemků pro vybudování veřejného prostoru pro ulici již není pro firmu Driml aktuální. Z těchto důvodů již není možno předpokládat napojení území přes tento areál a pozemky zastavitelné plochy **Z.5** mezi ulicí Hlavní a záhumenní komunikací ztrácejí možnost dopravního a technického napojení.

Na výše zmíněné skutečnosti reagovala „**Územní studie Česká Lokality Z4 - Pod horou a Z5 - Pod ostrou**“, která se podrobně zabývala problematikou napojení zastavitelných plochy Z.4 a Z.5. Územní studie hledala budoucí řešení ve variantách.

Po znemožnění vstupu do území přes areál firmy Driml bylo nutno hledat jiné dopravní napojení návrhových ploch v lokalitě Z5 stanovených ÚP mezi ulicí Hlavní a záhumenní cestou. Možnosti nového využití území byly ovlivněny postoji některých vlastníků pozemků, kteří v zásadě odmítaly výstavbu na svých pozemcích. Vlastník pozemků ve střední části území (p. č. 131, 132, 136 a 137) měl zájem na svých pozemcích realizovat výstavbu dle územního plánu. Jedinou možností, jak zajistit dopravní napojení území bylo vedení veřejného prostoru ulice přes pozemky u kapličky. Nové napojení území je spojeno s řešením polohy zastávky autobusové dopravy u kapličky. Zároveň bylo nutno v souladu s principy územního plánu v této lokalitě realizovat zeleň jako veřejné prostranství, i když v podstatně skromnějším rozsahu.

Na základě těchto vstupů byly územní studií prověřeny různé varianty řešení.

**Varianta A** předpokládala využití pozemků za kapličkou pro výstavbu rodinných domů. Na severní hraně těchto pozemků byla vymezena nová ulice, která by byla na ulici Hlavní napojena těsně vedle kapličky, což by umožnilo výstavbu 1 RD při ulici Hlavní. Bylo navrženo rozšíření zeleně jako veřejného prostranství místo hřiště u kapličky. Návrh by umožnil výstavbu na pozemcích severně od nové komunikace. Jižní pozemky by nebyly dopravně napojeny. Z důvodu zajištění bezpečných rozhledových podmínek by bylo nutné přesunutí stávající autobusové zastávky severním nebo jižním směrem.



Lokalita „U kapličky - Varianta A

**Varianta B** předpokládala využití pozemků za kapličkou pro výstavbu rodinných domů. Na jižní hraně těchto pozemků byla vymezena nová ulice, která by byla na ulici Hlavní napojena severně od kapličky. Bylo navrženo rozšíření veřejného prostranství mezi kapličkou a novým nájezdem do území. Návrh by umožnil výstavbu na pozemcích jižně od nové komunikace. Severní okrajové pozemky by nebyly dopravně napojeny. Autobusová

*zastávka by v tomto případě zůstala ve stávající poloze před kapličkou. Navrhované řešení umožňuje zajistit bezpečné rozhledové podmínky.*



*Lokalita „U kapličky - Varianta B*

**Varianta C** předpokládala využití pozemků za kapličkou pro výstavbu rodinných domů. Ve středu těchto pozemků byla vymezena nová ulice, která by byla na ulici Hlavní napojena severně od kapličky. Bylo navrženo rozšíření veřejného prostranství mezi kapličkou a novým nájezdem do území. Navrhované řešení by neumožnilo výstavbu na jižních i severních okrajových pozemcích, které by nebylo možno dopravně napojit. Autobusová zastávka by v tomto případě zůstala ve stávající poloze před kapličkou. Navrhované řešení umožňuje zajistit bezpečné rozhledové podmínky.



*Lokalita „U kapličky - Varianta C*

*Takto postavené základní varianty byly konzultovány s vlastníky dotčených pozemků.*

*Vlastník severních pozemků nesouhlasil s výstavbou na svých pozemcích, s přesunem zastávky před svůj dům a s novým vjezdem do území těsně vedle svých pozemků.*

*Vlastník jižních pozemků nesouhlasil s výstavbou na svých pozemcích s přesunem zastávky před svůj dům.*

*Pro pokrytí všech možností řešení byly prověřeny další dvě varianty.*

**Varianta B1** předpokládala využití pozemků za kapličkou pro výstavbu rodinných domů. Na jižní hraně těchto pozemků byla vymezena polovina nové ulice. Druhá polovina byla vymezena na jižních pozemcích. Nová ulice by byla napojena na ulici Hlavní severně od



kapličky. Bylo navrženo rozšíření veřejného prostranství mezi kapličkou a novým nájezdem do území. Navrhované řešení umožnilo další výstavbu na jižních pozemcích. Vlastník pozemků se nehodlal podílet na zainvestování území. Severní pozemky nebyly dopravně napojeny. Autobusová zastávka by v tomto případě zůstala ve stávající poloze před kapličkou. Navrhované řešení umožňuje zajistit bezpečné rozhledové podmínky.



Lokalita „U kapličky - Varianta B1

**Varianta B2** předpokládala využití pozemků za kapličkou pro výstavbu rodinných domů. Na jižní hraně těchto pozemků byla vymezena polovina nové ulice. Druhá polovina byla vymezena na jižních pozemcích. Nová ulice by byla napojena na ulici Hlavní jižně od kapličky na pozemcích stávajícího hřiště. Byl navržen přesun hřiště severně od kapličky a částečné rozšíření veřejného prostranství. Navrhované řešení umožnilo další výstavbu na jižních pozemcích. Vlastník pozemků se nehodlal podílet na zainvestování území. Severní pozemky nebyly dopravně napojeny. Z důvodu zajištění bezpečných rozhledových podmínek navrhované řešení vyžaduje přesunutí stávající autobusové zastávky severním směrem.



*Lokalita „U kapličky - Varianta B2*

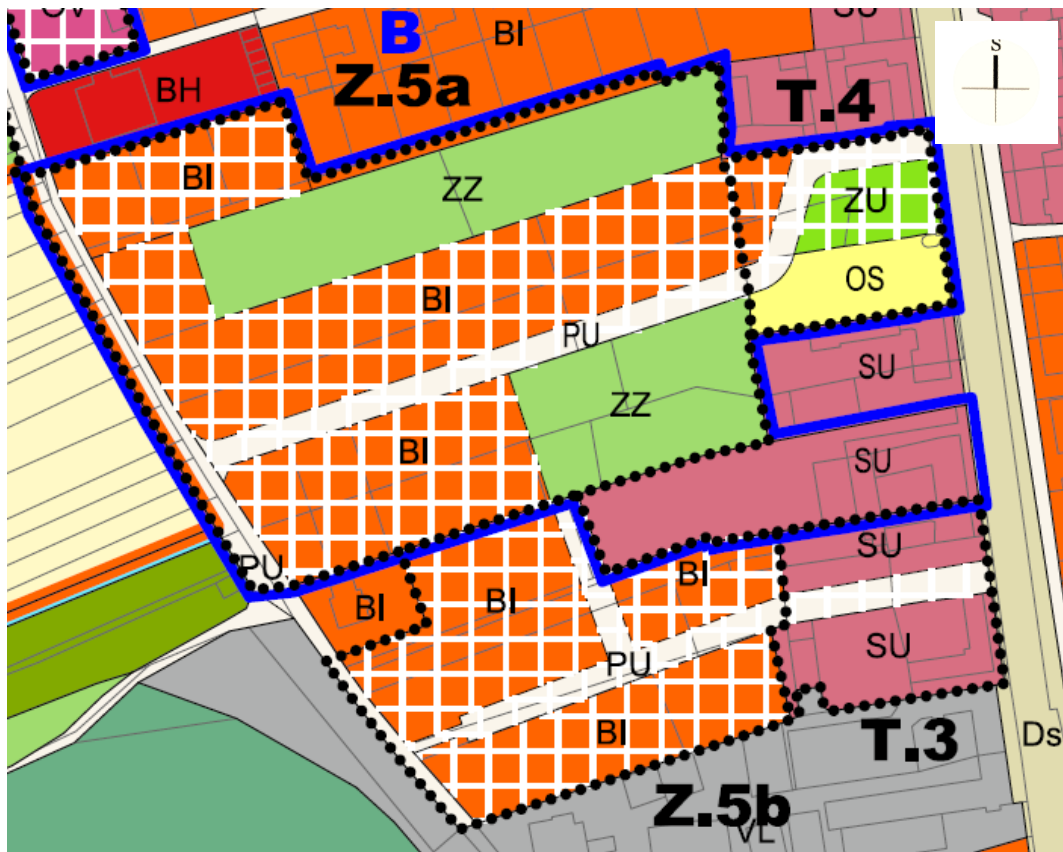
*Doplňené varianty byly znovu konzultovány s vlastníkem jižních pozemků. Vlastník konstatoval, že navržené řešení přesunu poloviny nové ulice na jeho pozemky je pro něj nepřijatelné, protože na dotčených pozemcích nedávno vysadil řadu stromů. Na druhé straně je ochoten na konci svých pozemků věnovat stavební pozemek ve prospěch budoucí výstavby. Na zainvestování území se ale nehodlá podílet.*

*Výsledné řešení změny v této lokalitě bylo územní studií doporučeno dle varianty B.*

**Koncepce řešení lokality B (zastavitelná plocha Z.5a a plocha transformace T.4)**

Z důvodu lepší čitelnosti a srozumitelnosti celého územního plánu byla zastavitelná plocha **Z.5** rozdělena na zastavitelné plochy **Z.5a** „U kapličky“ a **Z.5b** „Nad Kovolitem“. Toto rozdělení nemění věcné řešení těchto ploch.

**Lokalita B** je vymezena v zastavěném území a v zastavitelné ploše. Změna spočívá ve změně umístění ploch bydlení individuálního a veřejných prostranství dle územní studie. V rámci změny je vymezena nová plocha transformace **T.4**, která řeší vstup do lokality „U kapličky“. Navržené řešení umožňuje využití území kolem kapličky jako nového veřejného prostranství tvořeného zelení a veřejným prostranstvím pro umístění obslužné komunikace. Plocha transformace vytváří nový vstup do území zajišťující dopravní obsluhu ploch bydlení individuálního v navazující zastavitelné ploše uvnitř vnitrobloku označené **Z.5a**. Zároveň je navrženo rozšíření ploch bydlení individuálního nad rámec územní studie na pozemcích p.č. 138/1 a 149/1. Dopravní napojení a řešení technické infrastruktury je řešeno v souladu s územní studií.



*Koncepce řešení lokality B*

Změnou č. 4 je zrušena územním plánem vymezená plocha přestavby **P1** (přes areál firmy Driml) a nově je vymezené plocha transformace **T.4** pro vstup do lokality „U kapličky“.

Areál firmy Driml je změnou zařazen do stabilizovaných ploch smíšených obytných a zároveň je zrušena podmínka přeložení zatrubněného potoka. Změnou jsou vytvořeny podmínky pro napojení zastavitelné plochy **Z.5a** „Lokalita u kapličky“ na ulici Hlavní a řešení napojení na technickou infrastrukturu obce.

Změnou je upraveno podrobné využití zastavitelné plochy **Z.5a**. Je navrženo využití pozemků p. č. 131, 132, 136 a 137 pro výstavbu rodinných domů. Na jižní hraně těchto pozemků je vymezeno veřejné prostranství s obslužnou místní komunikací, která je na ulici Hlavní napojena přes plochu transformace **T.4** severně od kapličky, která vznikla po odstranění stávajícího rodinného domu č.p. 21. V rámci vybudování nového dopravního napojení území bude účelné vybudovat oddělující stěnu zajišťující klidový prostor za domem č.p. 22.

Je navrženo rozšíření veřejného prostranství mezi kapličkou a novým nájezdem do území. Autobusová zastávka u kapličky zůstává ve stávající poloze. Navrhované řešení umožňuje zajistit bezpečné rozhledové podmínky.

Na pozemcích v zastavitelné ploše **Z.5a**, jižně od vymezeného veřejného prostranství s obslužnou komunikací, je navržena stabilizace plochy zeleně zahradní a sadové. Oproti územní studii jsou rozšířeny plochy bydlení individuálního rozšířeny na pozemcích p.č. 138/1 a 149/1.

Severní pozemky nad navrhovanými plochami bydlení individuálního nejsou dopravně napojeny, nebude na nich možno realizovat zástavbu, a proto jsou na nich stabilizovány plochy zeleně zahradní a sadové a to dle požadavků vlastníka pozemků. Pouze při záhumenní cestě je vymezena plocha bydlení individuálního. Pokud by vlastník v budoucnu změnil názor, může toto plochu využít pro výstavbu rodinného domu.

V západní části území při záhumenní cestě pod bytovým domem je vymezena plocha pro bydlení individuální, která bude dopravně napojena ze záhumenní cesty. V případě dohody s vlastníky bytového domu je možno uvažovat s výstavbou až 3 rodinných domů, kdy jeden rodinný dům bude napojen přes pozemky bytového domu.

Změnou jsou pro plochu transformace **T.4** stanoveny následující podmínky využití:

- dopravní napojení místní komunikace na silnici III. třídy na ulici Hlavní pro celou zastavitelnou plochu **Z.5a** "U kapličky" včetně pěšího propojení;
- napojení celé lokality „U kapličky“ na veřejnou technickou infrastrukturu v ulici Hlavní;
- realizace plochy zeleně všeobecné jako nezbytné plochy veřejného prostranství lokality „U kapličky“.

Změnou jsou pro zastavitelnou plochu **Z.5a** stanoveny následující podmínky využití:

- dopravní napojení lokality "U kapličky" přes plochu transformace **T.4** na ulici Hlavní a dopravní propojení na záhumenní cestu na západě lokality;
- pěší propojení ulice Hlavní a záhumenní komunikace;
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu v ulici Hlavní.

Změnou jsou pro zastavitelnou plochu **Z.5a** a plochu transformace **T.4** vymezeny následující veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění:

- veřejně prospěšná stavba určená k rozvoji dopravní infrastruktury označená **VD.3** pro stavbu veřejné místní komunikace včetně souvisejících veřejných prostranství v rámci zastavitelné plochy **Z.5a** a plochy transformace **T.4** zajišťující přístup a dopravní obsluhu lokality „U kapličky“;
- veřejně prospěšné stavby určené k rozvoji technické infrastruktury (řadů vodovodu, kanalizace a plynu) pro obsluhu zastavitelné plochy **Z.5a** a plochy transformace **T.4** označené **VT.6, VT.13 a VT.20**;



- veřejně prospěšné stavby určené k rozvoji zelené infrastruktury pro zeleň všeobecnou v rámci plochy transformace T.4. označenou **VZ.1.**

Změnou je pro zastavitelnou plochu **Z5.3** stanovena následující etapizace:

- zastavitelná plocha Z.5a je podmíněna vybudováním veřejného prostranství s místní komunikací napojujícího zastavitelnou plochu Z.5a přes plochu transformace T.4 na ulici Hlavní.

**d) Úprava regulativu pro plochy zemědělské všeobecné - AU**

Na základě požadavku obce byl upraven regulativ ploch zemědělských všeobecných (AU). Jako nepřipustné využití území pro plochy AU byla doplněna nepřipustnost pozemků a zařízení pro umístění obnovitelných zdrojů – fotovoltaických elektráren.

Toto omezení je motivováno požadavkem nenarušení krajinného rázu nezastavěného území obce.

Navržené změny územního plánu respektují limity využití území.

**L Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Změnou č. 4 ÚP Česká se vymezují dvě plochy transformace **T.3** a **T.4**. Obě plochy transformace se nacházejí uvnitř zastavěného území. Vymezením ploch transformace dochází k úpravě využití zastavěného území, která je v souladu s koncepcí územního plánu a zároveň vytváří podmínky pro racionální utváření urbanistické struktury obce.

Zároveň je změnou upraveno využití stávající zastavitelné plochy **Z.5a** v souladu s územní studií Česká "Lokalita Z4 - Pod horou a Z5 - Pod ostrou v k.ú. Česká", která byla vložena do Evidence územně plánovací činnosti a schválena jako podklad pro změnu ÚP.

Změnou dochází k úpravě využití zastavitelné plochy v souladu s koncepcí územního plánu a jsou vytvořeny podmínky pro budoucí zastavění zastavitelné plochy Z.5a v návaznosti na plochu transformace T.4.

**M Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje**

Ve Změně č. 4 ÚP Česká nejsou stanoveny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje včetně jejich aktualizací.

**N Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa**

Změnou č. 4 ÚP Česká nedochází k žádným novým záborům zemědělského půdního fondu ani k záborům pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

**Technická část změny** se zabývá konverzí územního plánu do jednotného standardu v souladu s vyhláškou č. 418/2022 Sb. Provedení konverze územního plánu je povinností vyplývající ze stavebního zákona, protože obsah změny byl schválen po 01.01.2023. V rámci provedené konverze územního plánu nedochází k úpravám rozsahu ploch změn, které nebyly předmětem obsahu změny.

**Věcná část změny řeší 2 lokality:**

**A** – lokalita je plochou transformace **T.5**, ve které dochází ke změně využití území z plochy bydlení individuálního na plochu občanského vybavení veřejného. Plocha je v zastavěném území a není zemědělským půdním fondem.

**B** – lokalita je tvořena zastavitelnou plochou **Z.5a** (mimo zastavěné území) a plochou transformace **T.4** (v zastavěném území). Cílem návrhu je vytvořit nový vstup do území v lokalitě „U kapličky“ doplněný novou plochou veřejné zeleně a založit nové veřejné prostranství ulice, které zajistí podmínky pro obsluhu ploch bydlení individuálního po stranách navrhované ulice. Zároveň jsou návrhem stabilizovány plochy zeleně zahradní a sadové a to na základě požadavků vlastníků pozemků.

**Zhodnocení návrhu změny z hlediska záboru zemědělské půdy dle § 3 Vyhlášky č.271/2019**

Obě plochy transformace **T4** a **T5** se nacházejí v zastavěném území a nejsou vedeny jako ZPF a tedy nedochází k záboru ZPF.

**Plocha Z.5a** zhodnocení dle § 3 Vyhlášky č.271/2019

Požadované body dle vyhlášky a) až g) jsou obsaženy v Tabulce 2 dle Vyhlášky č.271/2019

- h) Návrhem není dotčena síť účelových komunikací nebo polních cest sloužících k obhospodařování zemědělských pozemků.
- i) Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejvýhodnější podle §5 odst. 1 zákona.

Změna využití v zastavitelné ploše **Z.5a** „U kapličky“ je navržena v lokalitě, která již byla v územním plánu vymezena. Změnou je navrženo pouze jiné uspořádání ploch v již dříve vymezené zastavitelné ploše.

Změnou je řešeno využití pozemků pro výstavbu bydlení individuálního. Na jižní hraně těchto pozemků je vymezena nová ulice, která je na ulici Hlavní napojena severně od kapličky. Je navrženo rozšíření veřejného prostranství mezi kapličkou a novým nájezdem do území přes plochu transformace **T.4**.

Na pozemcích jižně od nové ulice je navržena stabilizace ploch zeleně zahradní a sadové. Pouze ve východní části území jsou vymezeny plochy bydlení individuálního. Vlastník pozemků nesouhlasil s větším rozsahem ploch bydlení. Severní pozemky nad navrhovanými plochami bydlení individuálního nejsou dopravně napojeny a nebude na nich možno realizovat zástavbu. Vlastník pozemku nesouhlasil s využitím svých pozemků pro budoucí výstavbu, a proto jsou tyto plochy ponechány v plochách zeleně zahradní a sadové. Pouze při záhumenní cestě je vymezena plocha pro bydlení individuální. Pokud by vlastník v budoucnu změnil názor, může tuto plochu využít pro výstavbu rodinného domu. V západní části území při záhumenní cestě pod bytovým domem je vymezena plocha pro bydlení individuální, která bude dopravně napojena ze záhumenní cesty.

Předložené změny byly z hlediska záboru ZPF porovnány s původním řešením územního plánu a to formou tabulek, z kterých vyplývá:

- Rozsah zastavitelné plochy není změnou měněn.
- Navržené řešení předpokládá menší zábor ZPF.

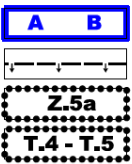
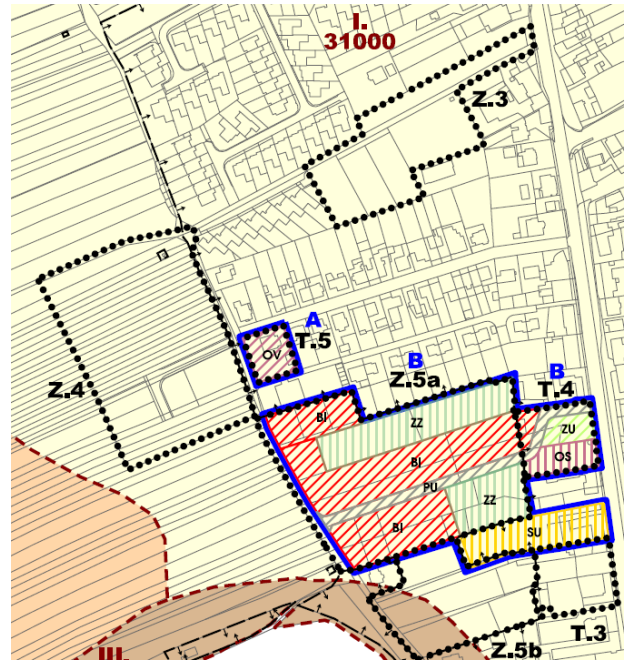
Původní řešení předpokládalo zábor 1,88 ha zemědělských ploch I. třídy ochrany. Navrhované řešení změnou představuje zábor 1,30 ha zemědělských ploch I. třídy ochrany. Navrhované řešení snižuje zábor kvalitní zemědělské půdy (I. třídy ochrany) o 0,58 ha. To je způsobeno ponecháním části ploch jako ploch zeleně zahradní a sadové.

**Navržené řešení změnou je z hlediska ochrany ZPF podstatně výhodnější než původní řešení územního plánu.**

Změnou územního plánu není uvažováno se zábořem pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

**Zábor ZPF Změna č.4 ÚP Česká – Tabulka 2 dle vyhlášky č. 271/2019**

Označení	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, s následnou rekultivací	Informace o závlahách	Informace o odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně před vodní erozí	Informace podle § 3 odst. 2 písm. g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
<b>Z.5a</b>	Plochy bydlení individuálního (BI)	1,17	1,17		0			0,0	ne	ne	ne	Plocha byla v územním plánu pro stanovenou funkci již navržena
	Plochy veřejných prostranství (PU)	0,13	0,13					0,0	ne	ne	ne	Plocha byla v územním plánu pro stanovenou funkci již navržena
	Plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ)	0,00						0,0	ne	ne	ne	
<b>Celkem Z.5a</b>		1,30	1,30					0,00				



identifikace dílčí změny  
zastavěné území ke dni 01.08.2024  
zastavitelné plochy  
plochy transformace

Charakteristiky zemědělského půdního fondu

- hranice BPEJ
- třída ochrany ZPF
- pozemky zemědělské půdy s I. třídou ochrany
- pozemky zemědělské půdy s II. třídou ochrany
- pozemky zemědělské půdy s III. třídou ochrany

Návrh využití pozemků v plochách změn

- bydlení individuální (návrh)
- smíšené obytné (stav)
- občanské vybavení - veřejné (návrh)
- občanské vybavení - rekreace a sport (stav)
- veřejná prostranství všeobecná (návrh)
- zeleně všeobecná (návrh)
- zeleně zahradní a sadová (stav)

**Zábor ZPF– plocha Z.5a - původní řešení dle ÚP Česká**

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Plocha lokality (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Kultura	Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)	zastavěné území obce (ha)
					I.	II.	III.	IV.	V.		
<b>Z.5a</b>	Plochy bydlení individuálního (BI)	1,63	1,63	orná, zahrada	1,67						0,00
	Plochy zeleně všeobecné (ZZ)	0,12	0,00	zahrada	0,00						0,00
	Plochy veřejných prostranství (PU)	0,21	0,21	orná, zahrada	0,21						0,00
<b>Celkem</b>		1,96	<b>1,88</b>		<b>1,88</b>						0,00

**Zábor ZPF– plocha Z.5a - dle Změny č. 4 ÚP Česká**

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Plocha lokality (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Kultura	Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)	zastavěné území obce (ha)
					I.	II.	III.	IV.	V.		
<b>Z.5a</b>	Plochy bydlení individuálního (BI)	1,17	1,17	orná, zahrada	1,17						0,00
	Plochy veřejných prostranství (PU)	0,13	0,13	orná, zahrada	0,13						0,00
	Plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ)	0,66	0,00	zahrada	0,00						0,00
Plochy smíšené obytné (SU)		jsou změnou ponechány jako stabilizované – nepředstavují zábor ZPF									
<b>Celkem</b>		1,96	<b>1,30</b>		<b>1,30</b>		0				0,69

**O Vyhodnocení připomínek včetně jejich odůvodnění**

Bude doplněno na základě výsledků veřejného projednání změny č. 4 ÚP Česká.

**P Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem**

Změna územního plánu je zpracovaná v prostředí MicroStation. Výstup z tohoto prostředí byl převeden do univerzálního datového formátu \*.dxf v souladu s vyhláškou č. 418/2022 Sb. a Metodickým pokynem MMR – 3. vydání (verze z 1.7.2024) Standard vybraných částí územního plánu.

Z důvodu částečné nefunkčnosti kontrolního nástroje ETL pro CAD prostředí nebylo pro fázi veřejného projednání změny územního plánu možno získat závěrečný protokol ETL.

**Q Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 4 ÚP Česká a počtu výkresů grafické části**

Odůvodnění Změny č. 4 ÚP Česká obsahuje:

Textová část odůvodnění	<b>20 stran</b>
Počet výkresů připojené grafické části odůvodnění územního plánu:	<b>3</b>
O.1 Koordinační výkres	1 : 5 000
O.2. Širší vztahy	1 : 50 000
O.3 Předpokládaný zábor půdního fondu	1 : 5 000