

# **Změna č. 4** **Územního plánu Hradčany**

## **II.**

### **Odůvodnění**

#### **Textová část odůvodnění**

bez textu s vyznačením změn (viz samostatný oddíl)



II.  
TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ  
ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU

**Obsah:**

1. Stručný popis postupu pořízení územního plánu,
2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona č. 283/2021 Sb.
3. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
4. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací
5. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny
6. Základní informace o výsledcích 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
7. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
8. 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 odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3
10. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení
11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
12. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení
13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
14. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění
15. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

## **1. Stručný popis postupu pořízení územního plánu**

Dne 7. 7. 2025 Zastupitelstvo obce Hradčany rozhodlo o pořízení změny č. 4 územního plánu a to podle § 27 odst. 1 písmene a) zákona č. 283/2021 Sb. - stavební zákon. Zastupitelstvo obce dále ZO rozhodlo o pořízení změny územního plánu Obecním úřadem.

Určený zastupitel dle stavebního zákona, který spolupracuje se zástupcem pořizovatele dle stavebního zákona na pořízení změny č. 4 ÚP Hradčany byla zastupitelstvem obce ZO určena starostka obce Ludmila Špačková.

Obecní úřad Hradčany 3.11.2025 podal žádost, jako pořizovatel podle § 46 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, o uplatnění stanovisek ve smyslu § 89 odst. 2 a 3 stavebního zákona k Návrhu zadání změny č. 4 územního plánu (žádost evidována pod č. j. JMK 155064/2025)..

Krajský úřad JMK, Odbor životního prostředí posoudil dne 10.11.2025 „Návrh obsahu změny č. 4 územního plánu Hradčany“ tak, že hodnocená koncepce nemůže mít vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000 a uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí včetně vyhodnocení SEA.

## **2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona č. 283/2021 Sb**

### **2.1 Soulad s cíli územního plánování**

#### **§ 38**

#### **Cíle územního plánování**

(1) Změna je v souladu s cílem 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 tím, že navazuje na koncepci platného ÚP a účelně doplňuje jedinou zastavitelnou plochu pro výrobu v lokalitě obklopené zastavitelnými plochami této funkce, upravuje vymezení stabilizovaných ploch (výroby VL a veřejných prostranství PU) a upravuje dílčí podmínky využití v rozsahu zadání.

(2) Pro zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území vyhodnotila změna potenciál rozvoje území a prognózu jeho dalšího vývoje a je proto plochou Z.29 doplněn rozsah ploch změn.

(3) Změna naplňuje cíl zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel tím, že respektuje podmínky ÚP, které zamezují narušení jeho funkčního a harmonického prostředí.

(4) Změna chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Respektuje hodnoty území a koncepci platného ÚP (dle kap. B, C) a podmínky kap. F), které umožňují pro hospodárné využívání zastavěného území a ochranu nezastavěného území. Změna nevymezuje nové zastavitelné plochy s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

## 2.2 Soulad s úkoly územního plánování

### § 39

#### Úkoly územního plánování

Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména

- a) Zjištění a posouzení stavu území bylo provedeno v rámci doplňujících průzkumu a rozborů a na základě toho jsou podmínky využití dle ÚP doplněny tak, aby byly zachovány hodnoty v území.
- b) Byla rozvíjena urbanistická koncepce v souladu s platným ÚP s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepcí využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny, změna neovlivňuje podmínky prostupnosti území.
- c) Byly prověřeny a posouzeny potřeby změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území. S ohledem na to bylo shledáno, že úprava vymezení rozvojové plochy je účelná a vhodná pro dílčí rozvoj v souladu s aktuální poptávkou a možnostmi.
- d) Stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny :  
Jsou respektovány podmínky ÚP Hradčany tak, aby byl zajištěn soulad umístování nových záměrů s prostorovým uspořádáním sídla.
- e) Změnou ÚP jsou vytvářeny předpoklady pro hospodárné využívání území, je umožněno důsledné využívání zastavěného území a efektivní využití vymezených zastavitelných ploch, a to preferencí vymezení plochy změny pouze uvnitř zastavěného území ve vazbě na stávající veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
- f) Změna ÚP umožní vymezit novou plochu pro výrobu ve vazbě na plochu téhož využití, umožní úpravy rozhraní stávajících ploch a navrhuje dílčí úpravy podmínek využití. Změna neřeší nové plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu.
- g) Rozsah změny ÚP neřeší podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení ani rozvoj rekreace a cestovního ruchu.
- h) Změna ÚP prověřila posoudila 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, proto vymezila zastavitelnou plochu Z.29 pro výrobu lehkou.
- i) Změna oproti platnému ÚP upravuje pořadí provádění změn v území tak, aby bylo zřejmé pro další postup při povolování staveb, a to výhradně v ploše US.3, kde je umožněna výstavba v navazujících pozemcích bydlení bez podmínky spoluúčasti na výstavbě veřejné místní komunikace a sítí před výstavbou rodinné zástavby, protože po prověření územní studií je dle místních podmínek úprava etapizace možná.
- j) Změna ÚP zapracováním dílčí věcné změny koordinuje veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území.

- k) Změna nevymezila nové veřejně prospěšné stavby, jsou respektovány veřejně prospěšné stavby a a opatření vymezená platným ÚP.
- l) Změna ÚP respektuje koncepci ÚP a podmínky ploch umožňující snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot.
- m) Změna ÚP vzhledem k omezenému rozsahu neovlivní požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu.
- n) Změna ÚP vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území umožněním rozvoje pouze v zastavěném území a v přímé návaznosti na něj.
- o) Změna ÚP vzhledem k omezenému rozsahu neovlivní podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany.
- p) Změna ÚP vzhledem k omezenému rozsahu neovlivní podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn.
- q) Změna ÚP neurčuje nutné asanační a rekultivační zásahy do území.
- r) Změna ÚP vzhledem k omezenému rozsahu nereguluje rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, podmínky pro jejich využití,
- s) Změna ÚP vytváří podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

## **2.3 Soulad se stavebním zákonem č. 283/2021 Sb v platném znění**

Díl 4

Územně plánovací dokumentace

Oddíl 1

Účel a základní obsahové náležitosti územně plánovací dokumentace

§ 72

### **Společná ustanovení**

- (1) Změna ÚP neobsahuje podrobnosti, které náležejí svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí.
- (2) Změna ÚP a její odůvodnění obsahuje textovou část a grafickou část. Obsah a struktura územně plánovací dokumentace a obsah odůvodnění územně plánovací dokumentace je v souladu s přílohou 8 k tomuto zákonu.
- (3) Územně plánovací dokumentací se rozumí i změna územně plánovací dokumentace.

§ 73

### **Forma a závaznost územně plánovací dokumentace**

- (2) Územně plánovací dokumentace je závazná pro rozhodování v území a další změny v území. Drobné stavby lze realizovat pouze v souladu s územně plánovací dokumentací.
- (4) Je-li to účelné, navazující územně plánovací dokumentace zpřesňuje rozsah ploch a koridorů vymezených v nadřazené územně plánovací dokumentaci, změna respektuje zpřesnění provedené vymezením ploch a koridorů v platném ÚP.

## § 80

### (2) Územní plán

- a) vymezil zastavěné území a stanovil datum, k němuž je vymezeno, touto změnou je aktualizováno
- b) stanovil základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřenou zejména v cílech zlepšování jeho dosavadního stavu a požadavcích na rozvoj a ochranu jeho hodnot a změna tuto koncepci rozvíjí,
- c) stanovil urbanistickou koncepci, jejíž součástí je i urbanistická kompozice, vymezení ploch podle stávajícího nebo nově požadovaného způsobu využití (dále jen „plocha s rozdílným způsobem využití“), vymezení zastavitelných ploch, systému veřejných prostranství a systému sídelní zeleně a změna tuto koncepci rozvíjí, vymezuje 1 novou zastavitelnou plochu.
- d) stanovil koncepci veřejné infrastruktury, jejíž součástí je i stanovení podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití a změna tuto koncepci respektuje,
- e) stanovil koncepci uspořádání krajiny, jejíž součástí je i vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, vymezení a stanovení podmínek pro zelenou infrastrukturu včetně územního systému ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi a suchem, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin a změna tuto koncepci respektuje,
- f) stanovil podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území a změna tuto koncepci rozvíjí,
- g) vymezil veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a změna tuto koncepci respektuje.

(3) Územní plán přebíral věcná řešení zásad územního rozvoje a změna tuto koncepci respektuje.

## § 81

(1) Územní plán vymezil plochu územních rezerv a změna tuto koncepci respektuje.

(2) Územní plán nevymezil zastavitelné území a změna tuto koncepci respektuje.

(3) Změna ÚP nevymezila plochu nebo koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, protože to není účelné.

(4) Změna ÚP neuložila nově pořízení územní studie nebo vydání regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území, protože to není účelné.

(5) Změna ÚP nevymezila plochu nebo koridor, v nichž je rozhodování v území podmíněno architektonickou nebo urbanistickou soutěží, protože to není účelné.

(6) Změna ÚP upravila pořadí provádění změn v území v ploše US.3, protože to je účelné a nezbytné pro další rozvoj území.

## § 82

(3) Územní plán neobsahuje prvky regulačního plánu, zastupitelstvo obce nepožadovalo ani v zadání změny územního plánu jejich vymezení.

## § 83

(1) Vyhodnocení vlivů podle § 40 není vyžadováno.

(2) Změna ÚP nevymezila architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, protože to není účelné.

## § 84

Změna neřeší záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje.

### **3. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

#### OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

Zákon č. 114/1992 Sb.,

o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Rozsah plochy změny nemá podstatný vliv na ochranu přírody a krajiny. Struktura ploch nezastavěného území se nemění.

#### OCHRANA VOD

Zákon č. 254/2001 Sb.,

o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Změna respektuje podmínky pro realizaci opatření pro zvyšování retenčních schopností krajiny v plochách nezastavěného území dle ÚP, podmínky týkající se ochrany vod v území nemění.

#### OCHRANA OVZDUŠÍ,

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší

Změna neovlivní parametry ochrany ovzduší.

#### OCHRANA ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů

Změna nárokuje plošný zábor zemědělského půdního fondu - viz kap.13. textové části odůvodnění.

#### OCHRANA LESA

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích ve znění pozdějších předpisů § 48 odst. 2 písm. b)

Změna je v souladu s tímto zvláštním právním předpisem.

Do lesních pozemků lokality věcných změn nezasahují.

#### ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších zákonů je respektován, koncepce odpadového hospodářství obce není měněna

#### OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů je respektován, změna neovlivní požadavky ochrany veřejného zdraví.

#### PAMÁTKOVÁ PÉČE

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších zákonů

Změna neovlivní ochranu památek.

#### DOPRAVA NA POZEMNÍCH KOMUNIKACÍCH

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Není ovlivněna změnou.

#### DOPRAVA LETECKÁ

Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů - zařízení letecké dopravy se v území nevyskytují.

#### ENERGETIKA

Zákon č. 458/2000 Sb.,

o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších zákonů

Respektování legislativních požadavků dle zák. 458/2000Sb. zohledňuje nutnost respektovat požadavky vyplývající ze zpracované územní energetické koncepce v aktuálním znění v době zpracování územně plánovací dokumentace, jsou respektovány stavby energetické veřejné infrastruktury dle nadřazené ÚPD a platného ÚP.

#### OBRANA STÁTU

Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky

Není ovlivněna změnou.

#### CIVILNÍ OCHRANA

Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

#### a POŽÁRNÍ OCHRANA

Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších zákonů

Není ovlivněna změnou.

**Změnou řešenou problematikou nejsou dotčeny níže uvedené zvláštní právní předpisy - zákony č.: 100/2001 Sb., 44/88 Sb., 166/1999 Sb., 18/1997 Sb., 139/2002 Sb., Zákon č. 266/1994 Sb.**

#### ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

**- Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.** V tomto vymezeném 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 řád u) – viz. ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn 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 podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).**

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

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a 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)

#### **4. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací**

##### **4.1 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (dále jen PÚR)**

schválené vládou 20.července 2009 č. 929 ve znění jejích Aktualizací č. 1 (usnesení vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015), č. 2 (usnesení vlády ČR č. 629 ze dne 2. 9. 2019), č. 3 (usnesení vlády ČR č. 630 ze dne 2. 9. 2019, č. 5 (usnesení vlády č. 833 ze dne 17. srpna 2020), č. 4.( usnesení vlády ČR č. 618 ze dne 12. července 2021), č. 6 ( usnesení vlády ČR č. 542 ze dne 19. července 2023), č.7 (usnesení vlády ČR č. 89 ze dne 7. února 2024), změny č. 9 (účinné od 1. 3. 2025) a změny č. 8 (účinné od 1. 10. 2025).

Platný ÚP Hradčany po změně č. 3 je v souladu s PÚR ČR, soulad byl posouzen již při zpracování změny č. 3 ÚP Hradčany jak je uvedeno v kap. „ 1. Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem“ v textu odůvodnění předchozí změny územního plánu - č. 2. Poslední změna byla schválena k datu, kdy zohlednila aktualizace PÚR ČR ve znění Aktualizací č. 1 až 7.

Dle změny č. 9 je k.ú. Hradčany dotčeno specifickými oblastmi SOB10 a SOB11, jejich zapracování do ÚP Hradčany je podmíněno schválením zákona o urychlení využívání obnovitelných zdrojů a vymezením oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie. Vzhledem k tomu, že uvedené dokumenty nejsou zpracovány a schváleny v rámci příslušné legislativy, nebudou požadavky vyplývající z SO10 a SO11 do územního plánu v rámci změny zapracovány.

Hradčany se nachází v západní části rozvojové oblasti republikového významu OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno . Je patrný vyšší tlak na změny v území a jeho dynamičtější rozvoj. Tato skutečnost je zohledněna v návrhu ÚP i změny č.4 doplněním a změnou struktury rozvojových ploch.

Správní území je dotčeno koridorem E20 - Koridory pro dvojitě vedení 400 kV Kočín-Dasný, Kočín–Slavětice a Slavětice–Čebín a souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic 400/110 kV Dasný, Kočín, Čebín a koridorem E21- Koridory a plochy pro dvojitě vedení 400 kV Mírovka–Čebín a Kočín–Přeštice včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic Mírovka, Kočín, Čebín a Přeštice a Slavětice, nadmístní záměr je v ÚP Hradčany zapracován a nemá vliv na řešení změny č. 4.

Z Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.4 vyplývá, že řešené území je součástí specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. ÚP obsahuje jako přípustné využití ploch nezastavěného území také opatření pro zvyšování retenčních schopností krajiny tak, aby bylo možné v plochách nezastavěného území realizovat úpravy směřující k omezení dopadu sucha na krajinu.

Změna č. 4 nemění podstatným způsobem podmínky využití území, rozsah veřejně prospěšných staveb veřejně prospěšná opatření ani asanace. Nemění se tudíž ani zohlednění priorit PÚR ČR v ÚP Hradčany.

## **4.2 Soulad s Územním rozvojovým plánem**

(soulad s ÚRP)

Územní rozvojový plán rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v celostátních souvislostech a stanovuje strategické záměry státu v oblasti rozvoje a ochrany hodnot jeho území, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

Územní rozvojový plán byl vydán usnesením vlády České republiky č. 581 dne 28.08.2024 v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. E) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, formou opatření obecné povahy. Při hodnocení souladu návrhu změny územního plánu s územním rozvojovým plánem se přihlíží k přechodnému ustanovení obsaženému v ust. § 319 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle § 319 platí, že první územní rozvojový plán obsahuje pouze nadregionální ÚSES a záměry dopravní a technické infrastruktury, jež jsou vymezeny v zásadách územního rozvoje a u nichž marně uplynula lhůta pro soudní či správní přezkum.

Území řešené ÚP Hradčany je v Územním rozvojovém plánu zmíněno v odstavci (79) v souvislosti s koridorem TE21 Koridory a plochy pro dvojité vedení 400 kV Mírovka–Čebín a Kočín–Přeštice včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic Mírovka, Kočín, Čebín a Přeštice. Tento koridor se řešení Změny č. 4 ÚP Hradčany nijak nelimituje, v ÚP je promítnut jako koridor technické infrastruktury CNZ.K1.

## **4.3 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

(soulad se ZÚR JMK)

Ve správním území obce Hradčany platí nadřazená ÚPD: Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, vydané dne 5.10.2016, které nabyly účinnosti 3.11.2016.

Dne 17.09.2020 byla vydána Aktualizace č.1 ZÚR JMK a Aktualizace č. 2 ZÚR JMK.

Aktualizace č. 3a nabyly účinnosti dne 15.06.2024 a aktualizace č. 3b nabyly účinnosti dne 26.10.2024

ÚP Hradčany je v souladu s jednotlivými kapitolami ZÚR JMK ve znění aktualizací, neboť poslední úplné znění po změně č. 3 bylo vydáno až po nabytí jejich účinnosti – soulad byl prokazován změnou č. 3 ÚP Hradčany.

Aktualizace č. 4 ZÚR JMK nabyly účinnosti dne 18.04.2025, tato aktualizace nemá dopad na řešení změny č. 4.

**Změna č. 4 ÚP Hradčany je v souladu s jednotlivými kapitolami ZÚR JMK:**

A. Stanovení priorit územního plánování jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje

Změna č. 4 ÚP Hradčany naplňuje priority stanovené v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále také ZÚR JMK):

- 1) Změna vzhledem k rozsahu nemá podstatný vliv na naplnění vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu otevřeného vůči mezinárodním výzvám a impulzům.
- 2) Změna nemá vliv na snížení územních disparit rozvoje částí kraje eliminací příkrých rozdílů v ekonomické výkonnosti a životní úrovni mezi jádrem kraje a jeho periferními, s cílem růstu efektivity a udržitelnosti ekonomického rozvoje kraje, stabilizace jeho populace a sídelní struktury.
- 3) Změna přispívá k vytváření územních podmínek pro zvýšení atraktivity a konkurenceschopnosti venkovského prostoru kraje vymezením dílčí plochy pro rozvoj výroby.

- 4) Jsou hledána vyvážená řešení zohledňující ochranu přírody, hospodářský rozvoj i životní úroveň obyvatel, což se odráží i ve změně č. 4, nevymezuje podstatné zásahy do přírody, podporuje hospodářský rozvoj.
- 5) Vzájemnou koordinací území (viz výkres č.O.1) jsou vytvářeny podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území,
- 6) Změna nemá vliv na rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území.
- 7) Změna ÚP nemá vliv na silniční dopravní spojení jako základ dopravní infrastruktury území a jeho propojení pro s okolními územími kraje.
- 8) Změna ÚP nemá vliv na vytvoření územních podmínek pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury.
- 9) Změna ÚP nemá vliv na vytvoření územních podmínek pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou, je respektována koncepce technické infrastruktury dle platného ÚP.
- 10) Změna ÚP nemá vliv na vliv na přístupnost a prostupnost krajiny.
- 11) Změna ÚP nemá vliv na zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje.
- 12) Změna ÚP přispívá k vytvoření územních podmínek pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí tím, že navazuje na koncepci ÚP.
- 13) Je podporována minimalizace vlivů nových záměrů, tak aby nedocházelo k významnému zhoršování stavu v území.
- 14) Změna nemá negativní vliv na péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, je respektována koncepce platného ÚP.
- 15) Změna zajišťuje ochranu kvalitní zemědělské půdy minimalizací zásahu do kvalitních půd – přednostně využívá plochu v zastavěném území.
- 16) ÚP vytváří územní podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami, vymezením plochy přírodě blízkých protipovodňových opatření, změna nenavrhuje stavební rozvoj do potenciálně rizikových oblastí (např. do území ohrožených záplavami), respektuje podmínky platného ÚP.

B. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)

Hradčany se nachází v jižní části rozvojové oblasti republikového významu OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno. Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Brna s velmi silnou koncentrací obyvatelstva a ekonomických činností, které mají z velké části mezinárodní významový přesah. Rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak dálnicemi a rychlostními komunikacemi, tak I. tranzitním železničním koridorem. Předpokládá se tedy vyšší tlak na změny v území a jeho dynamičtější rozvoj. Tato skutečnost je zohledněna v návrhu ÚP i změny č. 4 - zejména na ni reaguje návrh rozvojové plochy.

C. Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

Správní území Hradčan je součástí specifické oblasti podle politiky územního rozvoje SOB09 - viz výše.

D. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému

ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno

Ve správním území jsou obsaženy části ploch a koridorů nadmístního významu:

DS30 – II/385 Hradčany – Čebín, obchvat – není součástí věcné změny, řešení dle ÚP je v souladu se ZÚR JMK, (v ÚP označení Z.27).

DZ02 Trať č.250 Tišnov – Brno, Řečkovice, optimalizace včetně souvisejících staveb – není součástí věcné změny, řešení dle ÚP je v souladu se ZÚR JMK, (v ÚP označení CNZ.K5)

Správní území Hradčan obsahuje dálkové cyklistické trasy a trasy krajské sítě cyklistických koridorů.

Obcí procházejí cyklotrasy:

Euro Velo 4 – není součástí změny, řešení dle ÚP je v souladu se ZÚR JMK, (v ÚP označení CNU.K2)

Dálkové trasy mimo zastavěné území jsou řešeny odděleně od ostatních druhů dopravy jako cyklostezka, což koresponduje s požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování stanovenými v kap. D ZÚR JMK pro vedení dálkových, mezinárodních a krajských cyklistických koridorů – požadavek na vedení koridorů mimo dopravní prostor silnic II. a III. třídy, zařazených do tahů krajského významu dle Generelu krajských silnic JMK.

D.2. Technická infrastruktura

Správní území Hradčan obsahuje vymezení ploch a koridorů technické infrastruktury nadmístního významu:

TEE03 – koridor Čebín – Přibyslavice – hranice kraje (– Mírovka), zdvojení vedení 400kV – není součástí věcné změny, řešení dle ÚP je v souladu se ZÚR JMK, (v ÚP označení CNZ.K1)

TEE04 – plocha El.stanice 400kV Čebín, rozšíření – není součástí věcné změny, řešení dle ÚP je v souladu se ZÚR JMK, (v ÚP označení Z.19)

D.3. Územní systém ekologické stability

Dle ZÚR se v řešeném území nacházejí prvky regionálního ÚSES:

**RK JM018** - regionální biokoridor – do k.ú. Hradčany dle zpřesnění ÚP nezasahuje,

**RK JM017** - regionální biokoridor – zasahuje podél jihozápadní hranice k.ú. Hradčany, (v ÚP označení RBK.RK JM017/1),

**RBC JM08** - Březina – zasahuje do jihozápadního výběžku k.ú. Hradčany, (v ÚP označení RBC.JM08 Březina).

Návaznost do okolního území byla prověřena platným ÚP.

D.4. Územní rezervy

Správní území Hradčan neobsahuje vymezení ploch a koridorů územní rezervy vyplývajících ze ZÚR JMK.

E. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Vymezení přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje je zapracováno do koncepce platného ÚP a není potřeba je změnou č. 4 měnit.

F. Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Cílová charakteristika krajiny pro krajinný celek 30 Tišnovsko-ivančický, dle ZÚR klade požadavky na uspořádání a využití území, klade úkoly pro územní plánování, které však změna vzhledem ke svému rozsahu neovlivní (řeší platný ÚP).

#### G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území

Změna respektuje VPS a VPO vymezené platným ÚP Hradčany včetně vymezením VPS, vyplývajících z nadřazených záměrů:

VD.DS1	Přestavba silnice II/385 – obchvat Hradčany
VD.DZ1	Koridor pro optimalizaci železniční trati č. 250 Tišnov – Brno, Řečkovice
VD.DC1	Koridor pro vedení cyklistické dopravy - EuroVelo4
VT.TE1	Rozšíření el. stanice Čebín
VT.TE2	Koridor vedení elektrické energie

Správní území Hradčan neobsahuje stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanační území, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit.

#### H. Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury

V řešeném území ÚP Hradčany se nacházejí záměry kraje dle ZÚR JMK dle vymezení v platném ÚP po změně č. 3, kde jsou již zkoordinovány s navazujícími územím.

Změna č. 4 nemá vliv na skutečnosti uvedené v kap. I. až M. v ZÚR JMK.

## **5. Vyhodnocení souladu se zadáním změny**

Změna byla zahájena na základě zadání - požadavek na změnu územního plánu vyplynul z usnesení Zastupitelstva obce Hradčany č. 28/2025 konaného dne 7. 7. 2025.

#### **Zpracování požadavků na změny:**

1) Změna prověřila zvětšení zastavěné plochy rekreačních objektů v plochách RI a nově byla stanovena maximální výměra stavby pro rodinnou rekreaci 50 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy .

2) Změna prověřila rozšíření ploch výroby a skladování mezi zastavitelnými plochami VL na pozemku p.č. 1139/1 v k.ú. Hradčany u Tišnova, který se nachází dle platného územního plánu v ploše AU - plocha zemědělská všeobecná a navrhla zastavitelnou plochu Z.29 pro výrobu lehkou na předmětném pozemku.

3) Změna prověřila podmínky územní studie Hradčany, lokalita „Prodloužení ulice Luční“, zastavitelná plocha Z3, řeší etapizaci (1. a 2. etapa) a z ní vyplývající podmínky pro výstavbu jednotlivých rodinných domů v zastavitelné ploše Z3. Na základě ÚS bylo upraveno stanovení pořadí změn v území: - vybudování technické infrastruktury bez nutnosti řešení místní komunikace, tak jak je to nezbytné v případě jiných zastavitelných ploch pro bydlení v obci Hradčany. Místní komunikace bude řešena až následně ve 3. etapě bez povinné účasti jednotlivých stavebníků rodinných domů či developerů.

4) Změna prověřila na pozemku p.č. 885/1 v k.ú. Hradčany u Tišnova rozdělení pozemku na část plochy veřejných prostranství - PU (komunikace) a část na plochu výroby a skladování - VL. Na pozemcích p.č. 882/2 a 882/3 v k.ú. Hradčany u Tišnova byla provedena změna z veřejného prostranství – PU (komunikace) na plochu výroby a skladování – VL.

Byla provedena aktualizace vymezení zastavěného území obce, byla provedena aktualizace územního plánu Hradčany uvedením ÚP do souladu s aktuálním zněním PÚR ČR, ZÚR JMK, zajištěn soulad s UAP ORP a UAP JMK a požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a s požadavky zvláštních právních předpisů.

## **6. Základní informace o výsledcích 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**

ÚP nemá žádná negativní vliv na území Natura 2000 či Ptačí oblasti dle stanoviska OŽP JMK.

Je zpracováno „Vyhodnocení vlivů Změny č.4 zemního plánu Hradčany na udržitelný rozvoj území“ (VVURÚ), jehož součástí je „Vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí“ (SEA). Ze závěrů VVURÚ a SEA vyplývá:

Změna ÚP Hradčany prověřila plošné a prostorové uspořádání možné změny, včetně vymezení zastavitelné plochy. Současně bylo prověřeno funkční využití ploch a podmínek pro jejich využití. U navržených ploch jsou řešeny i případné širší vazby na navazující území zejména s ohledem na vhodnost umístění staveb do území.

Každá plocha byla podrobena hodnocení spočívajícím v posouzení kvality životního prostředí v okolí záměru před realizací, identifikace významných vlivů plynoucích z realizace jejího využití, návrhu opatření pro vyloučení či zmírnění negativních vlivů a doporučení vycházejícího z prověření řešení zastavovací skladby tohoto území, stanovení charakteru a struktury zástavby, výměry a míry zastavění s ohledem na jejich začlenění do krajinného systému.

Veškeré změny v území jsou zároveň řešeny komplexně k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území se zohledněním prostředí a zabezpečení minimalizace vlivů na životní prostředí nebo jeho zlepšení.

Pro zjištění, zda může mít realizace navrhovaných aktivit závažné vlivy na životní prostředí, bylo provedeno vyhodnocení řešených ploch, resp. způsobu využití území a cíle vzhledem k jednotlivým složkám životního prostředí. Základním východiskem je skutečnost, že při realizaci jakéhokoliv záměru budou dodrženy všechny povinnosti dané platnými právními předpisy.

Je provedeno konečné zhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí. S přihlédnutím ke všem souvisejícím skutečnostem lze konstatovat, že navrhovaná změna č.4 Územního plánu Hradčany za předpokladu uplatnění požadavků platné legislativy a podmínek vymezených v územním plánu nebude znamenat nepříznivé ovlivnění jednotlivých složek životního prostředí a lze ji doporučit k vydání.

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

xxx

## **8. 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 odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí**

Bude doplněno dle průběhu projednání..

## **9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

### **9.1 Řešení změny**

#### **a) Věcné změny - dílčí řešení ploch a jejich podmínek**

Jsou zpracovány požadavky na dílčí změny:

1) Byla upravena podmínka pro plochy: RI - Plocha rekreace – rekreace individuální. Bylo navrženo zvětšení zastavěné plochy rekreačních objektů v plochách RI z dosavadních 25 m<sup>2</sup> na 50 m<sup>2</sup>. Zvětšení zastavěné plochy staveb v plochách rekreace odpovídá velikostním parametrům rekreačních objektů v obci Hradčany i obvykle stanoveným parametrům rekreačních objektů v okolních obcích. Je proto možné požadavek na zvýšení limitní výměry akceptovat a zpracovat do podmínek územního plánu.

2) Bylo navrženo rozšíření ploch výroby a skladování mezi zastavitelnými plochami VL na pozemku p.č. 1139/1 v k.ú. Hradčany u Tišnova, který se nachází dle platného územního plánu v ploše AU - plocha zemědělská všeobecná. Rozšíření ploch výroby a skladování je tímto navrženo mezi zastavitelnými plochami Z.15 a Z.16 a komunikací, na pozemku o rozloze 14844 m<sup>2</sup> na IIII. třídě ochrany půd.

Změnou se plocha Z.15, Z.16 a navrhovaná plocha Z.29 zapojuje v jeden funkční celek – s využitím výroba lehká VL a je umožněno racionálnější a funkčnější využívání celého tohoto území. Je zajištěna obsluha plochy stávající účelovou komunikací – napojenou stávající křižovatkou na II/385. Výhledově budou plochy výroby VL včetně navrhované Z.29 napojeny přímo na silniční obchvat Hradčan, který bude realizován ve vymezené ploše Z.27, naváže na již realizovaný silniční obchvat Čebína. Bude tak účelně využíváno budované dopravní a technické infrastruktury, protože plocha s navrženým obchvatem přímo sousedí.

Je navrženo přiřazení plochy ozn. jako Z.29 k rozvojovým plochám výroby VL z důvodů:

- stávající plocha orné půdy je od ostatních zemědělských pozemků v nezastavěném území oddělena tělesem železniční dráhy, navrženým silničním obchvatem, nachází se v klínu mezi koridory dopravní a technické infrastruktury, na pozemcích se ztíženou obhospodařovatelností.

- plocha je přímo navázána na rozvojové plochy výroby – výroba lehká VL: Z.15, Z.16, T.2, vymezené v platném ÚP Hradčany. Propojení plochou Z.29 umožní podstatně účelnější využití celkové plochy území, věnovaného výrobním funkcím.

Do plochy zasahuje koridor nadřazené dopravní infrastruktury CNZ.K5, který limituje využití severní části území – do ÚP Hradčany je platným ÚP promítnut jako překryvná funkce, která omezuje využitelnost severní části plochy, stejně jako navazující plochy (Z.16). Překryvný koridor je navržen v širších prostorových parametrech, po realizaci záměru, kterému je určen: „Trať č.250 Tišnov – Brno, Řečkovice, optimalizace včetně souvisejících staveb“, bude možné zbytkovou plochu přiřadit k funkčnímu využití navazujícího území – zde tedy k výrobě lehké VL, případně využít i část plochy dotčenou koridorem CNZ.K5, ovšem v souladu s polohou v OP dráhy.

3) Územní studie Hradčany, lokalita „Prodloužení ulice Luční“, zastavitelná plocha Z3, řeší etapizaci (1. a 2. etapa) a z ní vyplývající podmínky pro výstavbu jednotlivých rodinných domů v zastavitelné ploše Z3.

Změna navrhuje úpravu pořadí změn v území – etapizace tak, že podmínkou realizaci staveb (rodinných domů) je vybudování technické infrastruktury, avšak bez nutnosti řešení místní komunikace, z důvodu, že takto je požadováno i v případě jiných zastavitelných ploch pro bydlení v obci Hradčany. Místní komunikace bude řešena až následně ve 3. etapě bez povinné účasti jednotlivých stavebníků rodinných

domů či developerů. Podmínky lokality přímo nevyžadují výstavbu místní komunikace před zahájením výstavby rodinných domů v lokalitě. Do změny se tímto promítají podmínky z již zpracované územní studie.

4) Změna navrhl na pozemku p.č. 885/1 v k.ú. Hradčany u Tišnova rozdělení pozemku na část plochy veřejných prostranství - PU (komunikace) a část na plochu výroby a skladování - VL.

Změna reflektuje skutečný stav území, kdy jsou části plochy, vymezené v územním plánu jako veřejné prostranství využívány způsobem odpovídajícím ploše výroby lehké VL – navazují na pozemky s tímto využitím.

Změna navrhuje na pozemcích p.č. 882/2 a 882/3 v k.ú. Hradčany u Tišnova změnu z veřejného prostranství – PU (komunikace) na plochu výroby a skladování – VL. Mění se tak vymezení vzájemného rozhraní ploch územního plánu, změna rozhraní se týká výhradně ploch ostatních dle KN. Změna neomezí funkčnost veřejného prostranství, které obsluhuje plochy VL i navazující území – širší komunikačních prostranství je pro obsluhu území nadále dostatečná – de facto se nezmění stávající stav.

5) Změna upravuje podmínky koridorů dopravní infrastruktury tak, aby v nich bylo možno doplnit dopravní a technickou infrastrukturu v souladu se záměrem, pro který byly vymezeny a která je obvykle de facto vyvolána konkrétním projektovaným záměrem, např. potřebou doplnění chodníku, který není přímo součástí projektu železnice a přemostění dráhy, avšak pro prostupnost území obce je nezbytný.

#### **b) Formální a dílčí věcné úpravy v textové části**

Byl zajištěn soulad s UAP ORP a UAP JMK a požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a s požadavky zvláštních právních předpisů. Byla tak upravena v několika dílčích bodech textová část, zajištěn soulad s legislativními požadavky zákona č. 283/2021Sb.

d) **Aktualizace zastavěného území** byla provedena k 31.3.2026, vymezení ZÚ bylo provedeno dle aktuálního mapového podkladu.

### **10. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Ve správním území Hradčany se nenacházejí záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

Skutečnosti zpracované změnou č.4 nemají žádný vliv na širší územní vztahy.

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

Koncepce ÚP zůstává v platnosti, navržené změny jsou pouze dílčího rozsahu

.Stav čerpání kapacit ploch platného ÚP se od poslední změny ÚP nezměnil a změna č. 4 proto vymezuje pouze jedinou zastavitelnou plochu Z.29, a to z důvodu účelnosti využívání území při současné iniciaci čerpání ploch Z.15, Z.16, Z.29, T.2. Plocha pozemku mezi Z.15, Z.16 a T.2 je proto jakožto plocha zastavitelná pod ozn. Z.29 přičleněna k zastavitelným plochám územního plánu v dotčené lokalitě.

Tím jsou vytvořeny územní podmínky pro podstatně účelnější možnost čerpání ploch jakožto celistvého území.

## **12. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení**

ÚP Hradčany neobsahuje vymezení prvků regulačního plánu, změnou vymezeny také nebyly, protože zadání změny nepožaduje jejich vymezení.

## **13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Zábor půdy ze ZPF pro zastavitelné plochy:

ozn. plochy -koridoru // číslo záboru	navržené využití	souhrn výměry (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zeměd. půdu	Infor-mace o existen-ci závlah	Infor-mace o existen-ci odvodnění	Infor-mace o existen-ci staveb k ochr. pozemku před erozní činností vody	Infor-mace podle ust. §3 odst.2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
<b>Z.29</b>	<b>Výroba lehká VL</b>	1,484	-	-	1,484	-	-	-	ne	ano	ne	ne
	<b>Navržené nové zábery: 1,484 ha</b>											
	<b>Celková bilance záboru ZPF pro zastavitelné plochy = 1,484 ha</b>											

### **ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ**

Návrh prověřovaných ploch vychází z požadavků obce Hradčany obsažených v usnesení ZO obce Hradčany ke zpracování Změny č. 4 ÚP Hradčany zkráceným postupem pořizování.

Východiskem při vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF je zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu a sdělení č. ZP10/2022 Společný metodický výklad odboru adaptace krajiny na klimatickou změnu a odboru legislativního orgánům ochrany zemědělského půdního fondu k některým ustanovením zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

#### **Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu**

0ha (předpoklad převedení celého pozemku na plochy ostatní včetně ponechaný části pro zeleň)

**Informace o existenci závlah** - v řešené ploše záborů se nenachází. Na dotčených pozemcích nejsou identifikovány.

**Informace o existenci odvodnění** - v řešené ploše záborů se nachází dle dostupných podkladů ve východní části plochy . Skutečný rozsah je třeba ověřit dle skutečnosti.

**Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody** - nejsou

V ploše věcné změny Z.29 dochází k dotčení půd III. tř. ochrany ZPF. Zábor je vyvolán potřebou, aby pozemky v plochách výroby byly účelně využitelné pro stavby výroby lehké, účelně obsluhovatelné již vybudovanou nebo připravovanou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.

Navrhované řešení je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem (334/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů) chráněných obecných zájmů nejvýhodnější:

Jsou dodrženy zásady plošné ochrany ZPF stanovených v §4 zákona 334/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů:

**a)** k vynětí navrhopvat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách – přednostně je zachováván rozsah zastavitelných ploch platného ÚP. Úprava zastavitelných ploch je v souladu s koncepcí rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití na území obce – jediná nová plocha je navržena v přímé návaznosti na již vymezené zastavitelné plochy.

**b)** k vynětí v dotčených lokalitách je přednostně navržena zemědělská půda méně kvalitní (kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany), neboť zahrnuje půdu III. tř. ochrany.

**c)** je snaha co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu – k vynětí je proto navržen pouze jediný pozemek, který je obklopený zastavitelnými plochami Z.15, Z.16 a koridory dopravní a technické infrastruktury. Území je vklíněno mezi záměry nadřazené dopravní infrastruktury, po realizaci těchto záměrů dojde k výraznému ztížení účelného obhospodařování zemědělské půdy dotčeného pozemku.

**d)** je navrženo odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu – je minimalizován rozsah změny, pouze na 1 pozemek bezprostředně navazující na zastavěné území, zastavitelné plochy a koridory nadmístních záměrů

**e)** umístování liniových staveb v území neztíží obhospodařování zemědělského půdního fondu – nejsou navrhovány, naopak rozsah záměru – lokalita záboru je přizpůsobena poloze mezi nadmístními liniovými stavbami v území s budoucím ztížením obhospodařováním zemědělského půdního fondu .

Dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením dle požadavku vyhl. 271/2019 Sb.:

Síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků není dotčena. Polní cesty se v řešených plochách nevyskytují (lemují je zčásti po obvodu).

Navržený zábor nezasahuje do pozemků v I. či II. třídě ochrany ZPF. Podle sdělení č. ZP10/2022 Společný metodický výklad odboru adaptace krajiny na klimatickou změnu a odboru legislativního orgánům ochrany zemědělského půdního fondu k některým ustanovením zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu je možno půdy I. a II. třídy ochrany odejmout pouze výjimečně – tato situace nenastává.

Ve změně 1 ÚP Hradčany je zábor navržen ve veřejném zájmu obce, protože:

- bude dotvořena urbanistická struktura produkčních (výrobních) ploch na východním okraji území v souladu s trasováním komunikací a parcelací území, nová struktura napomůže scelení okraje sídla a účelnému využití pozemků mezi nadřazenými liniovými stavbami, mimo obytnou zástavbu sídla a mimo celistvé plochy krajinného zázemí.

Vymezení ploch je navrženo invariantně, protože ve srovnání s jinými možnostmi v obci je výhodnější:

- účelně doplňuje zastavěné území obce v lokalitě obklopené realizovanou zástavbou, nově vymezená plocha je

mimo půdy I. a II. tř. ochrany. Z hlediska možností obhospodařování je význam pozemku, výhledově odděleného od ZPF nadmístní dopravní infrastrukturou, pro zemědělskou produkci nízký ve srovnání s využitelností pro výrobní funkce ve vazbě na nadmístní obslužnost, účelnost využití dopravní a technické infrastruktury.

Grafický zakres potenciálních záborů ZPF dle návrhu změny č. 4 ÚP je obsahem výkresové přílohy č. 03 této dokumentace.

Zábor půdy z PUPFL není nárokován.

#### **14. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění**

*Bude doplněno dle průběhu projednání.*

#### **15. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem**

Územní plán Hradčany zpracován dle požadavků jednotného standardu územního plánování dle legislativních požadavků zákona č. 283/2021 Sb.