



ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU DRAHELČICE

odůvodnění

doc. Ing. arch. **Veronika Šindlerová**, Ph.D.

Říjen 2024

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení orgánu, který změnu územního plánu vydal

Zastupitelstvo obce Drahelčice

datum nabytí účinnosti změny územního plánu

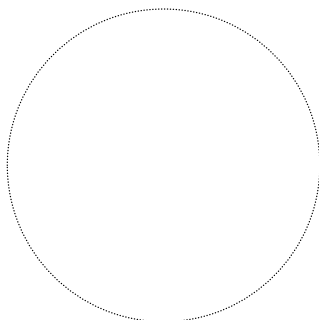
13. 11. 2024

jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

Ing. Petra Ďuranová, starostka obce Drahelčice

otisk úředního razítka

podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele



.....

ZADAVATEL

Obec Drahelčice

Na Návsí 25, 252 19 Drahelčice

Určený zastupitel:

Ing. Michal Ježek, zastupitel obce Drahelčice

POŘIZOVATEL

Obecní úřad Drahelčice

Na Návsí 25, 252 19 Drahelčice

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Petra Ďuranová, starostka obce Drahelčice

Obecní úřad Drahelčice zajišťuje výkon územně plánovací činnosti prostřednictvím zástupce pořizovatele ve smyslu § 50 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, Mgr. Jindřicha Felcmana, Ph.D.

ZPRACOVATEL

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.

A | Kettnerova 2055/14, 155 00 Praha – Stodůlky

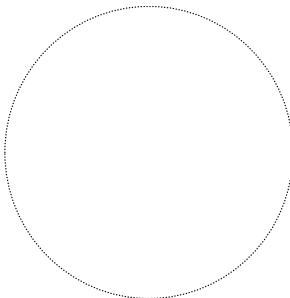
E | veronika.sindlerova@planovani.eu

T | 602 442 651

Zodpovědná projektantka:

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.

autorizovaná architektka pro obor územní plánování, osvědčení ČKA č. 04 019



Zpracovatelé:

doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D. (hlavní projektantka)

autorizovaná architektka pro obor územní plánování

Ing. Václav Hofman (zpracování grafické části v GIS)

OBSAH DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP DRAHELČICE

Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Drahelčice

3	Textová část Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Drahelčice	7
A.	Postup pořízení Změny č. 2 ÚP Drahelčice	9
B.	Vyhodnocení Změny č. 2 ÚP Drahelčice podle § 53 odst. 4 stavebního zákona	10
C.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	19
D.	Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu, případně vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu dle § 54 odst. 3 stavebního zákona	20
E.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	23
F.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	24
G.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	25
H.	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	32
I.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	33
J.	Text platného ÚP Drahelčice s vyznačením změn	34
K.	Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 2 ÚP Drahelčice	35
L.	Seznam použitých zkratk	36
M.	Seznam použitých podkladů	37
4	Grafická část Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Drahelčice	39
II.1	Koordinační výkres	

Poznámka:

Všude, kde je v textu uvedeno „stavební zákon“, míní se zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve spojení s přechodným ustanovením § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

3 **TEXTOVÁ ČÁST**

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP DRAHELČICE

A. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP DRAHELČICE

A.1 Schválení podnětu na pořízení Změny č. 2 ÚP Drahelčice

Za účelem pořízení Změny č. 2 ÚP Drahelčice schválilo Zastupitelstvo obce Drahelčice dle § 6 odst. 6 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen stavební zákon), dne **8. 2. 2024** usnesením č. UZ-20-2/24 uzavření příkazní smlouvy s Mgr. Jindřichem Felcmanem, Ph.D., jejíž předmětem je zajištění činností pořizovatele Změny č. 2 Územního plánu (dále jen ÚP) Drahelčice.

Návrh obsahu Změny č. 2 ÚP Drahelčice byl zaslán se žádostí o stanovisko dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona na Krajský úřad Středočeského kraje. Ten vydal stanovisko č. j. 011931/2024/KUSK ze dne **19. 2. 2024**, ve kterém bylo podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, konstatováno, že lze vyloučit významný vliv Změny č. 2 ÚP Drahelčice samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry **na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí** stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence krajského úřadu. V tom samém stanovisku krajského úřadu bylo zároveň konstatováno, že krajský úřad jakožto orgán posuzování vlivů na životní prostředí dle ustanovení § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č. 2 územního plánu Drahelčice na životní prostředí (tzv. SEA).**

Následně Zastupitelstvo obce Drahelčice **rozhodlo o pořízení** Změny č. 2 ÚP Drahelčice **zkráceným postupem** dle § 55a odst. 2 stavebního zákona dne **26. 2. 2024** usnesením č. UZ-38-3/24. Přílohou tohoto usnesení zastupitelstva obce byl návrh obsahu Změny č. 2 ÚP Drahelčice.

Zastupitelstvo obce Drahelčice zároveň tím samým usnesením **jmenovalo určeným zastupitelem** pro pořízení Změny č. 2 ÚP Drahelčice ve smyslu § 47 odst. 1 stavebního zákona zastupitele **Ing. Michala Ježka**.

A.2 Veřejné projednání návrhu Změny č. 2 ÚP Drahelčice

Obecní úřad Drahelčice jako úřad splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen stavební zákon), uspořádal dle § 55b odst. 2 ve spojení s § 52 odst. 1 stavebního zákona veřejné projednání návrhu Změny č. 2 ÚP Drahelčice. Veřejné projednání se konalo dne 18. 7. 2024 od 18:00, a to v Hostinci U Drdů, Na Návsí 27, 252 19 Drahelčice. Pořizovatel přijímal stanoviska, námitky a připomínky do 25. 7. 2024.

Vyhodnocení jednotlivých stanovisek uplatněných ze strany dotčených orgánů je obsaženo v kap. B.5 tohoto Odůvodnění. ↓

Námitky ani připomínky nebyly v rámci veřejného projednání Změny č. 2 ÚP Drahelčice uplatněny. Postup podle § 53 odst. 1 věty druhé, tedy rozeslání návrhu rozhodnutí o námitkách dotčeným orgánům a krajskému úřadu, tak nebyl aplikován.

Pořizovatel zaslal Krajskému úřadu Středočeského kraje návrh Změny č. 2 ÚP Drahelčice včetně stanovisek dotčených orgánů. Dle § 53 odst. 4 stavebního zákona následně pořizovatel obdržel stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu, č. j. 113039/2024/KUSK ze dne 26. 8. 2024. Krajský úřad v tomto stanovisku konstatoval, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.

Pořizovatel tak předložil dokumentaci Změny č. 2 ÚP Drahelčice bez jakýchkoliv úprav k vydání Zastupitelstvem obce Drahelčice.

B. VYHODNOCENÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP DRAHELČICE PODLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

B.1. Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP Drahelčice s Politikou územního rozvoje ČR

20. 7. 2009 byla usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. července 2009 schválena Politika územního rozvoje ČR. Dne 15. 4. 2015 byla Usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. dubna 2015 schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR, dne 2. 9. 2019 byla Usnesením vlády ČR č. 629 ze dne 2. září 2019 schválena Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje ČR, dne 2. 9. 2019 byla Usnesením vlády ČR č. 630 ze dne 2. září 2019 schválena Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje ČR, dne 17. 8. 2020 byla Usnesením vlády ČR č. 833 ze dne 17. srpna 2020 schválena Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje ČR, dne 12. 7. 2021 byla Usnesením vlády ČR č. 618 ze dne 12. července 2021 schválena Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje ČR, dne 19. 7. 2023 byla Usnesením vlády ČR č. 542 ze dne 19. července 2023 schválena Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje ČR a dne 7. února 2024 byla Usnesením vlády ČR č. 89 ze dne 7. února 2024 schválena Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“).

Dle § 31 stavebního zákona je PÚR ČR nadřazeným právně závazným dokumentem pro vydávání územních plánů, a proto také Změna č. 1 ÚP Drahelčice musí být s PÚR ČR ve znění jejích Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 v souladu.

Předmětem Změny č. 2 ÚP Drahelčice je **(1) upřesnit řešení v nově vznikajícím areálu veřejného občanského vybavení na jižním okraji sídla, a to dle Zastavovací studie veřejného prostoru v Drahelčicích**, přičemž jedinými úpravami, které zpřesnění plánu rozvoje areálu vyvolalo, bylo vymezení dvou ploch pro veřejnou zeleň (ZP), a dále **(2) prověření vhodného řešení plochy, která byla zrušená rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 51 A 81/2023-81 ze dne 20. 12. 2023**, přičemž na základě podrobného rozboru bylo navrženo stejné řešení, které bylo pro danou plochu stanoveno již v původním ÚP Drahelčice.

U podnětu (1) tak jde pouze o dílčí technickou úpravu zpřesňující řešení, které bylo již vymezeno v ÚP Drahelčice v původním znění. U podnětu (2) jde o potvrzení řešení ÚP Drahelčice v původním znění, které bylo primárně z procesních důvodů zrušeno soudem, ovšem na základě podrobného věcného prověření opětovně potvrzeno.

Z tohoto hlediska není třeba aktualizovat a znovu komplexně vyhodnocovat soulad Změny č. 2 ÚP Drahelčice s PÚR ČR, ten byl ověřen a v plném rozsahu zajištěn v rámci pořízení ÚP Drahelčice. Ode dne vydání ÚP Drahelčice (20. 9. 2022) přitom byla schválena pouze Aktualizace č. 6 PÚR ČR, jejíž předmětem je úprava záměru plochy pro suchou nádrž Skalička včetně dalších nezbytných ploch a koridorů pro stavby a opatření ke snížení povodňových rizik v povodí řeky Bečvy a dále Aktualizace č. 7 PÚR ČR, jejíž předmětem je zrušení územní ochrany formou územní rezervy pro celé průplavní spojení Dunaj-Odra-Labe, tedy záměry zcela mimo území obce Drahelčice.

Na základě výše uvedeného je konstatován soulad Změny č. 2 ÚP Drahelčice s PÚR ČR.

B.2a. Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP Drahelčice s Územním rozvojovým plánem

Vláda ČR vydala usnesením č. 581 ze dne 28. 8. 2024 Územní rozvojový plán. V souladu s § 319 odst. 5 stavebního zákona se *pro první územní rozvojový plán § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona.*

Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP Drahelčice s Územním rozvojovým plánem s ohledem na výše uvedené není provedeno.

B.2b. Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP Drahelčice s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR Středočeského kraje)

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro správní území obce Drahelčice jsou **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje** (dále též jen ZÚR SČK), vydané usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4–20/2011/ZK dne 19. 12. 2011.

Usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání **1. aktualizace ZÚR SČK**. Předmětem 1. aktualizace ZÚR SČK bylo řešení dálnice D3 (Praha – České Budějovice) a souvisejících staveb na území Středočeského kraje. Řešení 1. aktualizace ZÚR SČK se netýká území obce Drahelčice.

Dne 26. 4. 2018 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání **2. aktualizace ZÚR SČK**. Obsahem 2. aktualizace ZÚR SČK jsou následující záměry: silniční okruh kolem Prahy (SOKP) v severozápadním a severovýchodním sektoru; koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka; koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice; plocha rozvoje letiště Praha – Ruzyně; doplnění mimoúrovňové křižovatky (MÚK) Odolena Voda na dálnici D8, tedy ve všech případech záměry ležící mimo území obce Drahelčice.

Dne 30. 5. 2022 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 027-16/2022/ZK o vydání **7. aktualizace ZÚR SČK**. Obsahem 7. aktualizace ZÚR SČK bylo vymezení koridoru pro zásobování vodou v oblasti Voticka a Benešovska, mimo území obce Drahelčice.

Dne 12. 9. 2022 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 033-18/2022/ZK o vydání **6. aktualizace ZÚR SČK**, která nabyla účinnosti dne 3. 11. 2022. 6. aktualizace ZÚR SČK vymezuje koridor D327 – železniční trať v úseku Nepřevázka – Mladá Boleslav město, tzv. Bezděčinská spojka (novostavba), mimo území obce Drahelčice.

Dne 26. 6. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 035-26/2023/ZK o vydání **3. aktualizace ZÚR SČK**. Jedná se o komplexní aktualizaci ZÚR SČK. Tato aktualizace vymezila na území obce Drahelčice návrhový koridor D312 – silnice II/101 Rudná – Unhošť, přeložka v trase dle aktuální projektové přípravy záměru. 3. aktualizace ZÚR Středočeského kraje se území obce Drahelčice dotkla ještě vymezením koridoru D304 pro rekonstrukci a zkapacitnění dálnice I. třídy D5 v úseku MÚK Třebonice (hranice hl. m. Prahy) – MÚK Beroun-západ. Uvedení do souladu ÚP Drahelčice s 3. aktualizací ZÚR SČK bylo provedeno již ve Změně č. 1 ÚP Drahelčice, která nabyla účinnosti dne 28. 5. 2024. Ostatní změny vyplývající z řešení 3. aktualizace ZÚR Středočeského kraje nemají na území obce Drahelčice, a tedy ani na řešení ÚP Drahelčice žádný přímý vliv.

Dne 26. 6. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 036-26/2023/ZK o vydání **10. aktualizace ZÚR SČK**. Obsahem 10. aktualizace ZÚR SČK byla úprava koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu vysokorychlostní trati Praha – Lovosice, úsek Praha – hranice kraje, tedy mimo území obce Drahelčice.

Dne 18. 9. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 040-27/2023/ZK o vydání **11. aktualizace ZÚR SČK**. Obsahem 11. aktualizace ZÚR SČK bylo vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu V21 – propojení vodárenské soustavy v oblasti Chlumeck – Petrovice – Chyžky; příváděcí řad Vysoký Chlumeck, tedy mimo území obce Drahelčice.

Dne 18. 9. 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 041-27/2023/ZK o vydání **8. aktualizace ZÚR SČK**. Obsahem 8. aktualizace ZÚR SČK bylo vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou dopravní stavbu „Propojení MÚK Kosmonosy a MÚK Bezděčín – chybějící úsek II/610“, tedy mimo území obce Drahelčice.

Předmětem Změny č. 2 ÚP Drahelčice je **(1) upřesnit řešení v nově vznikajícím areálu veřejného občanského vybavení na jižním okraji sídla, a to dle Zastavovací studie veřejného prostoru v Drahelčicích**, přičemž jedinými úpravami, které zpřesnění plánu rozvoje areálu vyvolalo, bylo vymezení dvou ploch pro veřejnou zeleň (ZP), a dále **(2) prověření vhodného řešení plochy, která byla zrušená rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 51 A 81/2023-81 ze dne 20. 12. 2023**, přičemž na základě podrobného rozboru bylo navrženo stejné řešení, které bylo pro danou plochu stanoveno již v původním ÚP Drahelčice.

U podnětu (1) tak jde pouze o dílčí technickou úpravu zpřesňující řešení, které bylo již vymezeno v ÚP Drahelčice v původním znění. U podnětu (2) jde o potvrzení řešení ÚP Drahelčice v původním znění, které bylo primárně z procesních důvodů zrušeno soudem, ovšem na základě podrobného věcného prověření opětovně potvrzeno.

Z tohoto hlediska není třeba aktualizovat a znovu komplexně vyhodnocovat soulad Změny č. 2 ÚP Drahelčice se ZÚR SČK, ten byl ověřen a v plném rozsahu zajištěn v rámci pořízení ÚP Drahelčice. Ode dne vydání ÚP Drahelčice (20. 9. 2022) přitom byly sice vydány 3., 10., 11. a 8. aktualizace ZÚR SČK, nicméně jak je uvedeno výše, soulad ÚP Drahelčice byl vůči 3. aktualizaci ověřen a zajištěn v rámci pořízení Změny č. 1 ÚP Drahelčice, 10., 11. a 8. aktualizace ZÚR SČK pak nejsou pro řešení ÚP Drahelčice nikterak obsahově relevantní.

Na základě výše uvedeného je konstatován soulad Změny č. 2 ÚP Drahelčice se ZÚR Středočeského kraje.

B.3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování (dle § 18 a § 19 stavebního zákona), zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Předmětem Změny č. 2 ÚP Drahelčice je **(1) upřesnit řešení v nově vznikajícím areálu veřejného občanského vybavení na jižním okraji sídla, a to dle Zastavovací studie veřejného prostoru v Drahelčicích**, přičemž jedinými úpravami, které zpřesnění plánu rozvoje areálu vyvolalo, bylo vymezení dvou ploch pro veřejnou zeleň (ZP), a dále **(2) prověření vhodného řešení plochy, která byla zrušená rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 51 A 81/2023-81 ze dne 20. 12. 2023**, přičemž na základě podrobného rozboru bylo navrženo stejné řešení, které bylo pro danou plochu stanoveno již v původním ÚP Drahelčice.

U podnětu (1) tak jde pouze o dílčí technickou úpravu zpřesňující řešení, které bylo již vymezeno v ÚP Drahelčice v původním znění. U podnětu (2) jde o potvrzení řešení ÚP Drahelčice v původním znění, které bylo primárně z procesních důvodů zrušeno soudem, ovšem na základě podrobného věcného prověření opětovně potvrzeno.

Soulad ÚP Drahelčice s cíli a úkoly územního plánování tak byl ověřen a zajištěn v rámci pořízení ÚP Drahelčice v původním znění. Ode dne vydání ÚP Drahelčice (20. 9. 2022) přitom byly schváleny pouze následující novely § 19 stavebního zákona, který stanoví tyto úkoly pro územní plánování:

§ 19 odst. 1 písm. j): s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu.

Vyhodnocení souladu s ÚP Drahelčice: Ve vztahu k podnětu (1) nově zpřesněné řešení areálu občanského vybavení na jižním okraji sídla stále umožňuje naplnění předmětného požadavku tak, jak bylo předpokládáno v ÚP Drahelčice v původním znění. Ten v §§ D47 a D48 stanoví možnost umísťovat výrobní energie z obnovitelných zdrojů v podobě fotovoltaických panelů přímo na budovách či větrných elektrárnách s omezenou výškou. Plochy veřejné zeleně byly vymezeny v těch částech areálu, kde se (s ohledem na zpřesněnou Zastavovací studii veřejného prostoru v Drahelčicích) nepředpokládá umístění nadzemních budov.

Na základě výše uvedeného je konstatován soulad Změny č. 2 ÚP Drahelčice s cíli a úkoly územního plánování.

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

B.4.1. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Změna č. 2 ÚP Drahelčice je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v **§ 18 a 19 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.3. Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Drahelčice ↑).

V souladu s **§ 6 odst. 2 stavebního zákona** je pořizovatelem Změny č. 2 ÚP Drahelčice Obecní úřad Drahelčice, který si zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti uzavřením příkazní smlouvy s Mgr. Bc. Jindřichem Felcmanem, Ph.D.

V souladu s **§ 20a odst. 2 stavebního zákona** je Změna č. 2 ÚP Drahelčice zpracována v jednotném standardu územně plánovací dokumentace.

V souladu s **§ 43 odst. 1 stavebního zákona** se řešení Změny č. 2 ÚP Drahelčice týká vybrané součásti platného územního plánu, zejména upřesňuje řešení v nově vznikajícím areálu veřejného občanského vybavení na jižním okraji sídla, a to dle Zastavovací studie veřejného prostoru v Drahelčicích a prověřuje vhodné řešení v lokalitě, ve které došlo k jeho zrušení rozsudkem Krajského soudu v Praze.

V souladu s **§ 43 odst. 3 stavebního zákona** Změna č. 2 ÚP Drahelčice zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování stanovené v **§ 18 a 19 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.3. Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Drahelčice ↑). Změna č. 2 ÚP Drahelčice je zpracována v souladu s PÚR ČR (vyhodnocení viz kapitola B.1. Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Drahelčice ↑) a ZÚR Středočeského kraje (vyhodnocení viz kapitola B.2. Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Drahelčice ↑). Věcné řešení Změny č. 2 ÚP Drahelčice neobsahuje prvky regulačního plánu.

V souladu s **§ 43 odst. 4 stavebního zákona** je Změna č. 2 ÚP Drahelčice zpracována a pořízena pro vybranou část správního území obce Drahelčice.

Změna č. 2 ÚP Drahelčice splňuje požadavky na obsah územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v **§ 43 odst. 6 a § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.4.2. Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Drahelčice ↓).

V souladu s **§ 158 stavebního zákona** je Změna č. 2 ÚP Drahelčice zpracována fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) – doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka ČKA č. 04 019.

Při projednávání jednotlivých fází Změny č. 2 ÚP Drahelčice bylo postupováno v souladu s pravidly pro pořízení změny územního plánu zkráceným postupem stanovenými v **§ 55a a násl. stavebního zákona**.

B.4.2. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 500/2006 Sb.

V souladu s **§ 3 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), je Změna č. 2 ÚP Drahelčice zpracována na podkladě digitální katastrální mapy od ČÚZK, stav k 20.05.2024.

Obec Drahelčice nedisponuje technickou mapou dle **§ 3 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.**

V souladu s **§ 13 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** obsahuje Změna č. 2 ÚP Drahelčice textovou část (Změna č. 2 ÚP Drahelčice + odůvodnění Změny č. 2 ÚP Drahelčice) a grafickou část (3 výkresy Změny č. 2 ÚP Drahelčice a 1 výkres odůvodnění Změny č. 2 ÚP Drahelčice), a to v rozsahu části měněné Změnou č. 2 ÚP Drahelčice. Obsah Změny č. 2 ÚP Drahelčice i obsah odůvodnění Změny č. 2 ÚP Drahelčice odpovídá Příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Textová část Změny č. 2 ÚP Drahelčice obsahuje všechny kapitoly dle čl. I odst. 1 Přílohy č. 7 a vybrané kapitoly dle čl. I odst. 2 Přílohy č. 7, grafická část Změny č. 2 ÚP Drahelčice obsahuje výkres základního členění území, hlavní výkres a výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Textová část odůvodnění Změny č. 2 ÚP Drahelčice obsahuje všechny kapitoly a součásti dle čl. II odst. 1 Přílohy č. 7, grafická část odůvodnění Změny č. 2 ÚP Drahelčice obsahuje koordinační výkres.

V souladu s **§ 13 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou všechny výkresy Změny č. 2 ÚP Drahelčice a odůvodnění Změny č. 2 ÚP Drahelčice vypracovány v měřítku 1 : 5 000.

V souladu s **§ 14 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou jednotlivé samostatné části dokumentace Změny č. 2 ÚP Drahelčice opatřeny záznamem o účinnosti obsahově odpovídajícím dikci vyhlášky.

V souladu s **§ 21a a § 21b vyhlášky č. 500/2006 Sb.** je Změna č. 2 ÚP Drahelčice zpracována v jednotném standardu územně plánovací dokumentace.

Dle **§ 21a odst. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** byla provedena kontrola dokumentace elektronickým kontrolním nástrojem. Výstupem je následující kontrolní protokol nevykazující žádné chyby:

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 531146 spuštěn v 2024-10-03 14:11:02

Načtení reseneuzemi_p.shp

Tabulka ReseneUzemi úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce ReseneUzemi : 1

Zkontrolováno: Tabulka ReseneUzemi neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor uzemiprvkyrp_p.shp

Načtení plochyrzv_p.shp

Tabulka PlochyRZV úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce PlochyRZV : 3

Zkontrolováno: Tabulka PlochyRZV neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor zastaveneuzemi_p.shp

Varování: Neexistuje soubor uzemirezervy_p.shp

Varování: Neexistuje soubor koridoryp_p.shp

Varování: Neexistuje soubor koridoryn_p.shp

Načtení plochyzmen_p.shp

Tabulka PlochyZmen úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce PlochyZmen : 3

Zkontrolováno: Tabulka PlochyZmen neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor plochypodm_p.shp

Načtení vpsvpoas_p.shp

Tabulka VpsVpoAs úspěšně načtena

Počet prvků v tabulce VpsVpoAs : 1

Zkontrolováno: Tabulka VpsVpoAs neobsahuje nulové geometrie

Varování: Neexistuje soubor vpsvpoas_l.shp (linie)

Varování: Neexistuje soubor uses_p.shp

Varování: Neexistuje soubor systemsidelnizelene_p.shp

Varování: Neexistuje soubor systemverprostr_p.shp

----- KONTROLY -----

----- KONTROLA - ReseneUzemi (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi v atributu Obec_Kod jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce ReseneUzemi neexistují geometrie v nesouladu s hranicí obce v RÚIAN.

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyRZV (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu CasH jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Typ jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyRZV v atributu Index jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - PlochyZmen (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují protínající se geometrie

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují malé díry mezi prvky

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Zkontrolováno: V tabulce PlochyZmen v atributu Etapizace jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA - VpsVpoAs (plochy) -----

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují nevalidní geometrie

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují duplicity

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs neexistují geometrie přesahující mimo řešené území

Zkontrolováno: V tabulce VpsVpoAs v atributu Id jsou pouze povolené hodnoty

Status: OK

----- KONTROLA RASTRŮ -----

----- Kontrola textů -----

----- Kontrola vykresy.xml -----

Zkontrolováno: Soubor vykresy.xml je validní a v souladu s požadavky viz. <https://etl-up-new.uur.cz/etl-v2/help>.

----- Kontrola souborů -----

Zkontrolováno: výkres 531146_I.1_ZCU.tif uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

Zkontrolováno: výkres 531146_I.2_HLV.tif uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

Zkontrolováno: výkres 531146_I.3_VPS.tif uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

Zkontrolováno: výkres 531146_II.1_KOV.tif uvedený v seznamu vykresy.xml je mezi předanými výkresy.

----- Kontrola pdf -----

Zkontrolováno: 531146_I.1_ZCU.pdf je validní PDF/A

Zkontrolováno: 531146_I.2_HLV.pdf je validní PDF/A

Zkontrolováno: 531146_I.3_VPS.pdf je validní PDF/A

Zkontrolováno: 531146_II.1_KOV.pdf je validní PDF/A

----- Kontrola prostorové reference -----

----- Kontrola metadat -----

Zkontrolováno: Všechny výkresy jsou opatřeny popisem ve vykresy.xml

----- Kontrola rozlišení -----

Zkontrolováno: soubor 531146_I.1_ZCU.tif má rozlišení 300.0

Zkontrolováno: soubor 531146_I.2_HLV.tif má rozlišení 300.0

Zkontrolováno: soubor 531146_I.3_VPS.tif má rozlišení 300.0

Zkontrolováno: soubor 531146_II.1_KOV.tif má rozlišení 300.0

----- Kontrola barevné hloubky -----

Zkontrolováno: soubor 531146_I.1_ZCU.tif má bitovou hloubku 24 bitu

Zkontrolováno: soubor 531146_I.2_HLV.tif má bitovou hloubku 24 bitu

Zkontrolováno: soubor 531146_I.3_VPS.tif má bitovou hloubku 24 bitu

Zkontrolováno: soubor 531146_II.1_KOV.tif má bitovou hloubku 24 bitu

----- Kontrola umístění -----

Zkontrolováno: Výkres 531146_I.1_ZCU.tif je osazený v rámci řešeného území.

Zkontrolováno: Výkres 531146_I.2_HLV.tif je osazený v rámci řešeného území.

Zkontrolováno: Výkres 531146_I.3_VPS.tif je osazený v rámci řešeného území.
Zkontrolováno: Výkres 531146_II.1_KOV.tif je osazený v rámci řešeného území.

----- KONTROLA TEXTŮ -----

OK 531146_oduvodneni.pdf je ve formátu pdf/a
OK 531146_text.pdf je ve formátu pdf/a

Status: OK

Finální shp vytvořeny a zazipovány.

----- KONEC IMPORTU -----

IMPORT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE 531146 ukončen v 2024-10-03 14:11:22

Status: Varování

B.4.3. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 501/2006 Sb.

V souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), člení Změna č. 2 ÚP Drahelčice vybranou část území řešenou změnou na plochy, ve většině případů větší než 2 000 m².

V souladu s § 3 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. vymezuje Změna č. 2 ÚP Drahelčice plochy podle stávajícího, resp. požadovaného cílového způsobu využití a podle významu.

V souladu s § 3 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. vymezuje Změna č. 2 ÚP Drahelčice plochy s cílem eliminace vzájemných konfliktů a střetů vzájemně neslučitelných způsobů využití a činností v plochách a uspořádání a využívání území.

V souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Změna č. 2 ÚP Drahelčice přebírá podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využití stanovené v platném ÚP Drahelčice a již jednou projednané a schválené příslušnými správními orgány.

V souladu s § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Změna č. 2 ÚP Drahelčice důsledně chrání všechna existující veřejná prostranství na území obce Drahelčice a zároveň navrhuje nové plochy veřejné zeleně (ZP) v areálu bývalého statku.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití a uspořádání odpovídá § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

B.5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě svýsledkem řešení rozporů

Změna č. 2 ÚP Drahelčice byla v souladu s procesními pravidly stavebního zákona upravujícími průběh pořízení změny územního plánu zkráceným postupem dle § 55a a 55b stavebního zákona projednána s dotčenými orgány, v jejichž kompetenci je hájení veřejných zájmů potenciálně dotčených řešením Změny č. 2 ÚP Drahelčice. V rámci veřejného projednání dle § 55b odst. 2 stavebního zákona obdržel pořizovatel následující stanoviska dotčených orgánů, u nichž je zároveň uveden způsob jejich vyhodnocení:

Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, č. j. 078298/2024/KUSK ze dne 18. 7. 2024	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o ochraně ZPF: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.

Z hlediska zákona o lesích: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o posuzování vlivů na ŽP: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o ochraně ovzduší: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o vodách: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o prevenci závažných havárií: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o pozemních komunikacích: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Městského úřadu Černošice, č. j. MUCE 157736/2024 OŽP/ ze dne 17. 7. 2024	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o vodách: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákonů o odpadech: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o lesích: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Krajské hygienické stanice č. j. KHSSC 54560/2024 ze dne 12. 6. 2024	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Obvodního báňského úřadu č. j. SBS 27778/2024/OBÚ-02/1 ze dne 14. 6. 2024	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, č. j. MO 576093/2024-1322 ze dne 17. 7. 2024	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Požadavek zpracovat následující limity a zájmy MO do návrhu územně plánovací dokumentace: Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany – OP RLP – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.	Zákonem stanovený obsah odůvodnění ÚP není přepisovat zákonem stanovené limity. Tento informativní požadavek bude vložen do textové části odůvodnění v rámci vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů. Co se týče zpracování zákonem stanovených limitů do grafické části ÚP (koordinační výkres), jak je uvedeno ve stanovisku, předmětný požadavek je v dokumentaci již splněn.

<p>V grafické části je výše uvedené vymezené území již zpracováno, a to formou textové poznámky („Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“) pod legendou koordinačního výkresu a musí být i nadále stabilizováno.</p>	
<p>Požadavek zpracovat následující limity a zájmy MO do návrhu územně plánovací dokumentace:</p> <p>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).</p> <p>Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.</p> <p>V grafické části je výše uvedené vymezené území již zpracováno, a to formou textové poznámky „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“) pod legendou koordinačního výkresu a musí být i nadále stabilizováno.</p>	<p>Zákonem stanovený obsah odůvodnění ÚP není přepisovat zákonem stanovené limity. Tento informativní požadavek bude vložen do textové části odůvodnění v rámci vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů.</p> <p>Co se týče zpracování zákonem stanovených limitů do grafické části ÚP (koordinační výkres), jak je uvedeno ve stanovisku, předmětný požadavek je v dokumentaci již splněn.</p>
Stanovisko Ministerstva průmyslu a obchodu č. j. MPO 55241/2024 ze dne 18. 6. 2024	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Ministerstva životního prostředí č. j. MZP/2024/210/2438 ze dne 19. 7. 2024	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.

U dotčených orgánů, které stanovisko neuplatnily, bylo ze strany pořizovatele prověřeno, zda nemohlo dojít k dotčení jimi hájených veřejných zájmů. Pořizovatel konstatuje, že na základě tohoto prověření nebylo shledáno riziko negativního dotčení předmětných veřejných zájmů a Změna č. 1 ÚP Drahelčice je tak v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

C. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Změna č. 2 Územního plánu Drahelčice (dále jen „Změna“) nevyžaduje zpracování variant řešení, je proto pořizována **zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona**. Protože je změna územního plánu pořizována z vlastního podnětu obce, zajistil pořizovatel stanoviska podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona:

- stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,
- stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) mohl uvést, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí podle § 55a odstavce 2 písm. e) stavebního zákona.

Krajský úřad Středočeského kraje vydal předmětné stanovisko č. j. 011931/2024/KUSK ze dne **19. 2. 2024**. V tomto stanovisku bylo podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, konstatováno, **že lze vyloučit významný vliv** Změny č. 2 ÚP Drahelčice samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry **na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí** stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence krajského úřadu. V tom samém stanovisku krajského úřadu bylo zároveň konstatováno, že krajský úřad jakožto orgán posuzování vlivů na životní prostředí dle ustanovení § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č. 2 územního plánu Drahelčice na životní prostředí (tzv. SEA)**.

Dokumentace vyhodnocení vlivů Změny č. 2 ÚP Drahelčice na životní prostředí, a tedy ani vyhodnocení vlivů Změny č. 2 ÚP Drahelčice na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a na udržitelný rozvoj území tak nebyla zpracována.

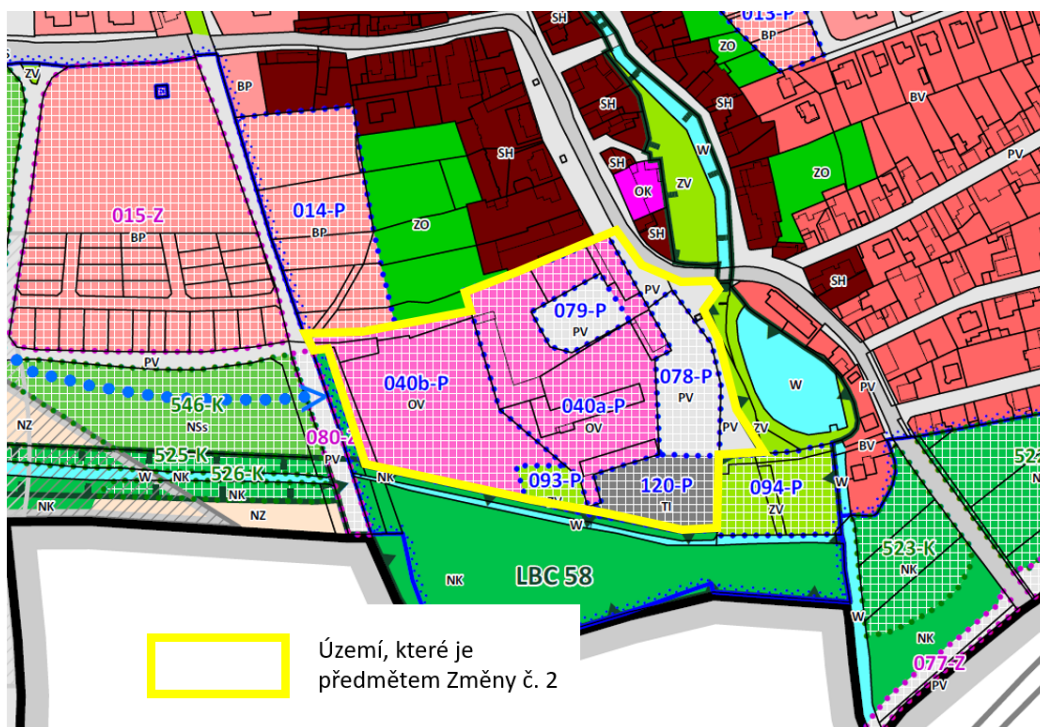
D. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE DRAHELČICE O POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP DRAHELČICE A O JEJÍM OBSAHU, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚP DRAHELČICE V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 Odst. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

D.1. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce Drahelčice o pořízení Změny č. 2 ÚP Drahelčice a o jejím obsahu

Zastupitelstvo obce Drahelčice **rozhodlo o pořízení** Změny č. 1 ÚP Drahelčice **zkráceným postupem** dle § 55a odst. 2 stavebního zákona dne **26. 2. 2024** usnesením č. UZ-38-3/24. Přílohou tohoto usnesení zastupitelstva obce byl návrh obsahu Změny č. 2 ÚP Drahelčice.

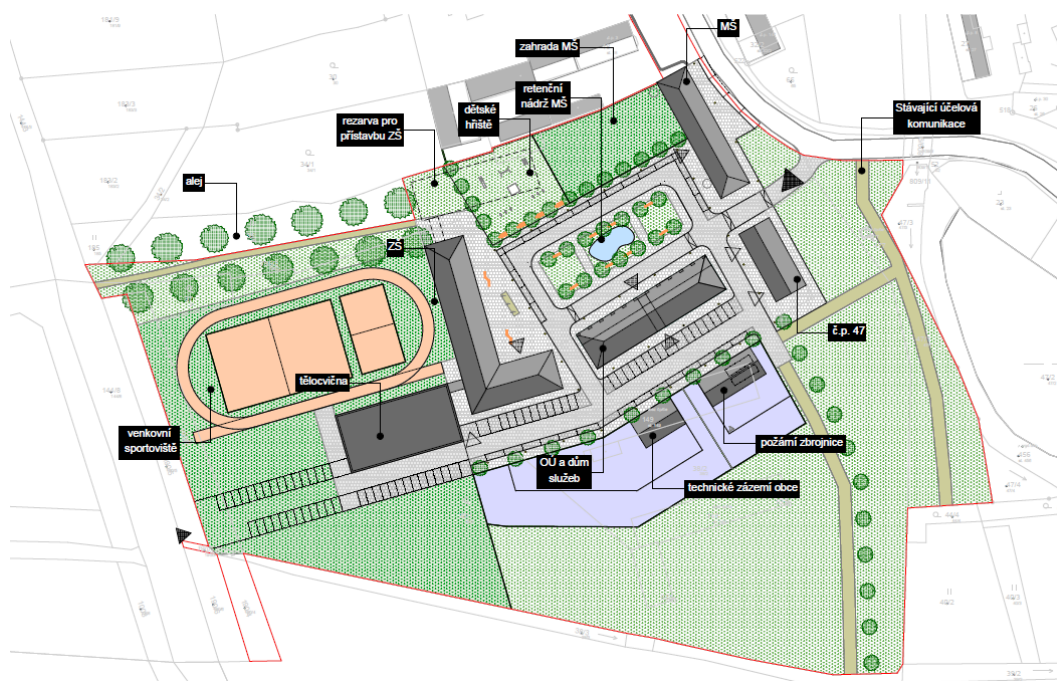
Schválený podnět na pořízení Změny č. 2 ÚP Drahelčice obsahuje následující konkrétní požadavky na obsah Změny č. 2 ÚP Drahelčice (uvedeny vždy *kurzívou modře*). Vyhodnocení splnění jednotlivých požadavků zadání Změny č. 2 ÚP Drahelčice je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem:

1. *Podnět 1: Upřesnit řešení ÚP Drahelčice v nově vznikajícím areálu veřejného občanského vybavení na jižním okraji sídla, a to dle Zastavovací studie veřejného prostoru v Drahelčicích (Loca plan s.r.o.).*



Odůvodnění:

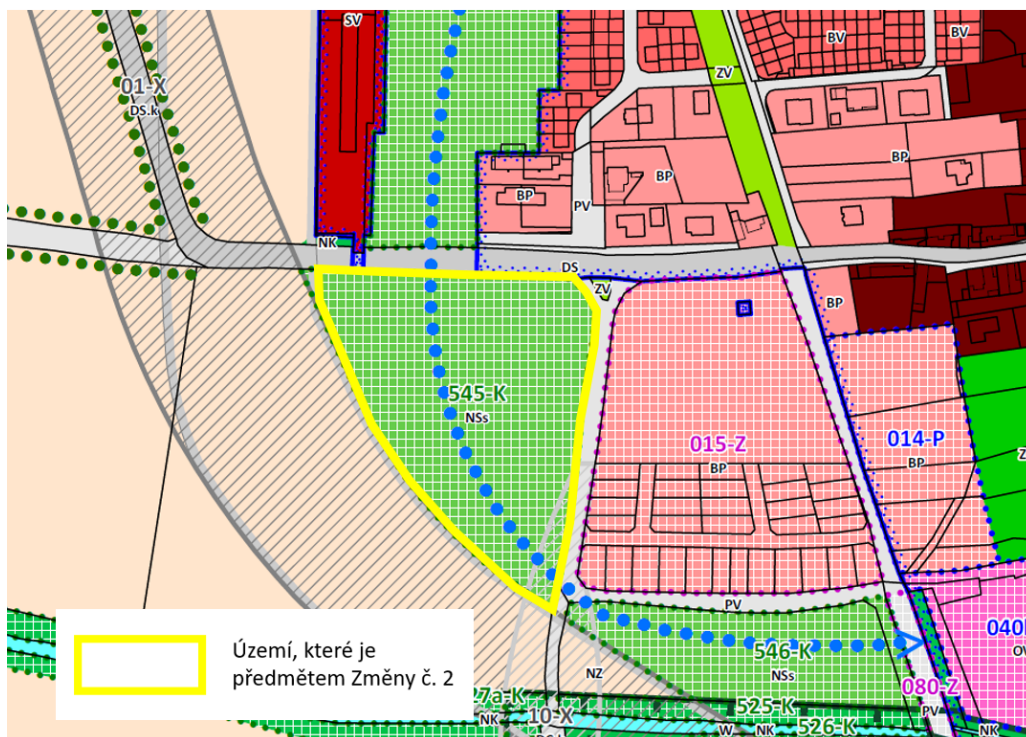
Ze strany vedení obce bylo vyhodnoceno jako potřebné v ÚP Drahelčice přesněji stanovit podmínky pro rozvoj dotčeného území. A to především ve vztahu k budoucímu řešení veřejných prostranství v dané lokalitě. Detailní řešení zástavby v dané lokalitě je v urbanistické studii navrženo následovně:



Změna č. 2 ÚP Drahelčice požadavek splňuje. Předmětná zastavovací studie byla prověřena a porovnána s řešením dotčeného území v ÚP Drahelčice. Bylo zjištěno, že plošné vymezení i funkční a prostorová regulace vymezených ploch OV: občanského vybavení veřejného, plochy stabilizované a dvou ploch přestavby P.040a a P.040b, dále plochy stabilizované PU: veřejného prostranství všeobecného, dále plochy přestavby ZP: zeleň – parky a parkově upravené plochy P.093, a dále plochy přestavby TU: technické infrastruktury všeobecné P.120 odpovídá předmětné zastavovací studii. Ve stabilizované ploše OV byla již realizována mateřská škola, ve stabilizované ploše PU bylo realizováno veřejného prostranství. V plochách přestavby OV P.40a a P.40b se předpokládá přestavba stávajících objektů, popř. doplnění nových objektů, které svým účelem i prostorovým řešením odpovídají funkční a prostorové regulaci těchto ploch. Co se týče plochy TU pro technickou infrastrukturu, ta byla v ÚP Drahelčice vymezena pro umístění vyrovnávacího vodojemu o kapacitě 500 m³, jehož součástí bude i automatická tlaková stanice (ATS) do maximální kapacity 10 l/s, a to v přímé návaznosti na hlavní přívaděč pitné vody do obce Drahelčice. Vedle zajištění vody pro tento areál občanského vybavení by měl tento vodojem přispět ke zlepšení tlakových poměrů ve vodovodní síti obce Drahelčice v souvislosti s pokračujícím poměrně masivním rozvojem obytné zástavby, zejména pak v lokalitě Na Malé Růži, se kterým je spojeno navýšení potřeby pitné vody. Tento záměr je obcí i nadále sledován, důvody pro tento záměr se dále rozšířily, neboť by zde měla být zajištěna 48 hodinová rezerva zásobování vodou jak pro samotné Drahelčice, tak i sousední Rudnou. Plocha je tak i nadále ve stejném rozsahu a pro stejný účel vymezena. I přesto, že v zastavovací studii není tento záměr explicitně zakreslen – jeho detailní řešení nebylo předmětem zadání této zastavovací studie, pro umístění tohoto záměru je zde ovšem ponechán volný prostor.

Jedinými úpravami, které zpřesnění plánu rozvoje areálu vyvolalo, tak bylo vymezení dvou ploch pro veřejnou zeleň. Konkrétně byl změněn typ plochy P.078, a to z plochy veřejného prostranství všeobecného (PU) na plochu zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP). V zastavovací studii se předpokládá využití této plochy pro veřejnou zeleň, tedy veřejně přístupné prostranství s charakterem parku. Za účelem jednoznačné deklarace tohoto řešení tak byla provedena předmětná změna typu funkční plochy – byla vymezena plocha zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP) P.095 a vymezení této plochy bylo zpřesněno v jejím účelu, a to pouze na veřejnou zeleň. Dále byla rozšířena plocha P.093 do rozsahu, který odpovídá návrhu veřejné zeleně obemykající dle zastavovací studie zadní část areálu se sportovištěm. Rozšířením této plochy okolo areálu bude zajištěna veřejná prostupnost areálu prostorem s charakterem veřejné zeleně – parku.

- 2. Podnět 2: Prověřit vhodné řešení ÚP Drahelčice v lokalitě, ve které došlo k jeho zrušení rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 51 A 81/2023-81 ze dne 20. 12. 2023. Vyjít ze stanovené urbanistické koncepce, zohlednit závěry rozsudku, prověřit potřebu rozvoje staveb pro obchod a další komerční služby v obci.*



Odůvodnění: Dle ustanovení § 55 odst. 3 stavebního zákona platí, že dojde-li ke zrušení části územního plánu nebo nelze-li podle něj rozhodovat na základě § 54 odst. 4 až 6, zastupitelstvo obce bezodkladně rozhodne o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu. Krajský soud v Praze vydal dne 20. 12. 2023 rozsudek č. j. 51 A 81/2023-81 ve věci navrhovatelky Tera Properties a.s. Výrok I. rozsudku byl následující:

„Opatření obecné povahy č. 1/2022 – Územní plán Drahelčice, schválené usnesením zastupitelstva odpůrkyně ze dne 20. 9. 2022, č. 9/4, se ruší v části textového i grafického vymezení plochy s označením 545-K (kód využití NSs - plochy smíšené nezastavěného území – sady a záhumenní zahrady) v rozsahu pozemků parc. č. 984/1 a 984/4 v katastrálním území Drahelčice, a to s účinností ode dne právní moci tohoto rozsudku.“

Navrhovatelka v předmětném řízení namítala, že nebylo vyhověno jejímu návrhu na vymezení zastavitelné plochy v předmětné lokalitě, mimo jiné pro umístění obchodního zařízení. Ve Změně č. 2 tak bude opětovně prověřena potřeba takového zařízení na území obce, vyhodnocen aktuální záměr navrhovatelky a uváženy argumenty formulované v předmětném rozsudku.

Změna č. 2 ÚP Drahelčice požadavek splňuje. Na základě podrobného vyhodnocení obsahu rozsudku, rozvojových potřeb obce z hlediska obchodu a služeb, a na základě opětovného vyhodnocení smyslu a účelu původně vymezené plochy MU.z: smíšené nezastavěného území – všeobecné – zemědělství extenzivní K.545 bylo vymezení této plochy potvrzeno. Detailně viz kap. G. tohoto odůvodnění. ↓

D.2. Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona

Změna č. 2 ÚP Drahelčice je zpracována jako invariantní.

D.3. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona

Postup podle § 54 odst. 3 stavebního zákona nebyl uplatněn.

E. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

V rámci Změny č. 2 ÚP Drahelčice **nejsou provedeny úpravy**, které by měly vliv na koordinaci využití území z hlediska širších vztahů v území.

F. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

V rámci Změny č. 2 ÚP Drahelčice **není vymezovaný žádný nový záměr nadmístního významu**, který by nebyl vymezený v platných ZÚR Středočeského kraje.

G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Předmětem Změny č. 2 ÚP Drahelčice je řešení následujících dvou podnětů:

- a) Upřesnit řešení ÚP Drahelčice v nově vznikajícím areálu veřejného občanského vybavení na jižním okraji sídla, a to dle *Zastavovací studie veřejného prostoru v Drahelčicích (Loca plan s.r.o.)*.
- b) Prověřit vhodné řešení ÚP Drahelčice v lokalitě, ve které došlo k jeho zrušení rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 51 A 81/2023-81 ze dne 20. 12. 2023. Vyjít ze stanovené urbanistické koncepce, zohlednit závěry rozsudku, prověřit potřebu rozvoje staveb pro obchod a další komerční služby v obci.

Níže je uvedeno detailní zdůvodnění řešení obou podnětů.

G.1. Upřesnění řešení areálu občanského vybavení

Obsah *Zastavovací studie veřejného prostoru v Drahelčicích (Loca plan s.r.o.)* byl prověřen a detailně porovnán s řešením dotčeného území v ÚP Drahelčice. Bylo zjištěno, že plošné vymezení i funkční a prostorová regulace vymezených ploch OV: občanského vybavení veřejného, plochy stabilizované a dvou ploch přestavby P.040a a P.040b, dále plochy stabilizované PU: veřejného prostranství všeobecného, dále plochy přestavby ZP: zeleň – parky a parkově upravené plochy P.093, a dále plochy přestavby TU: technické infrastruktury všeobecné P.120 odpovídá předmětné zastavovací studii. Ve stabilizované ploše OV byla již realizována mateřská škola, ve stabilizované ploše PU bylo realizováno veřejného prostranství. V plochách přestavby OV P.40a a P.40b se předpokládá přestavba stávajících objektů, popř. doplnění nových objektů, které svým účelem i prostorovým řešením odpovídají funkční a prostorové regulaci těchto ploch. Co se týče plochy TU pro technickou infrastrukturu, ta byla v ÚP Drahelčice vymezena pro umístění vyrovnávacího vodojemu o kapacitě 500 m³, jehož součástí bude i automatická tlaková stanice (ATS) do maximální kapacity 10 l/s, a to v přímé návaznosti na hlavní přívaděč pitné vody do obce Drahelčice. Vedle zajištění vody pro tento areál občanského vybavení by měl tento vodojem přispět ke zlepšení tlakových poměrů ve vodovodní síti obce Drahelčice v souvislosti s pokračujícím poměrně masivním rozvojem obytné zástavby, zejména pak v lokalitě Na Malé Růži, se kterým je spojeno navýšení potřeby pitné vody. Tento záměr je obcí i nadále sledován, důvody pro tento záměr se dále rozšířily, neboť by zde měla být zajištěna 48 hodinová rezerva zásobování vodou jak pro samotné Drahelčice, tak i sousední Rudnou. Plocha je tak i nadále ve stejném rozsahu a pro stejný účel vymezena. I přesto, že v zastavovací studii není tento záměr explicitně zakreslen – jeho detailní řešení nebylo předmětem zadání této zastavovací studie, pro umístění tohoto záměru je zde ovšem ponechán volný prostor.

Jedinými úpravami, které zpřesnění plánu rozvoje areálu vyvolalo, tak bylo vymezení dvou ploch pro veřejnou zeleň. Konkrétně byl změněn typ plochy P.078, a to z plochy veřejného prostranství všeobecného (PU) na plochu zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP). V zastavovací studii se předpokládá využití této plochy pro veřejnou zeleň, tedy veřejně přístupné prostranství s charakterem parku. Za účelem jednoznačné deklarace tohoto řešení tak byla provedena předmětná změna typu funkční plochy – byla vymezena plocha zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP) P.095 a vymezení této plochy bylo zpřesněno v jejím účelu, a to pouze na veřejnou zeleň. Dále byla rozšířena plocha P.093 do rozsahu, který odpovídá návrhu veřejné zeleně obklopující dle zastavovací studie zadní část areálu se sportovištěm. Rozšířením této plochy okolo areálu bude zajištěna veřejná prostupnost areálu prostorem s charakterem veřejné zeleně – parku.

G.2. Prověření vhodného řešení území, kde byl ÚP zrušen správním soudem

Dne 20. 12. 2023 byl vynesena rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 51 A 81/2023-81 ze dne 20. 12. 2023, kterým se zrušuje plocha změny v krajině 545-K (po převedení ÚP Drahelčice do jednotného standardu nově kódována jako K.545). Z klíčových pasáží odůvodnění předmětného rozsudku lze vybrat především následující:

41. Soud přisvědčuje navrhovatelce, že odpůrkyně uplatněnou námitku vypořádala nepřezkoumatelným způsobem.
43. V projednávaném případě však má soud za to, že odpůrkyně na věcné námitky týkající se specificky regulace dotčeného pozemku v zásadě nereagovala a z odůvodnění územního plánu, potažmo z odůvodnění rozhodnutí o námitce nelze seznat, proč odpůrkyně nepovažuje za relevantní výtky navrhovatelky, kterými se snažila zcela konkrétně zpochybnit navržené řešení a navrhnout alternativní způsob regulace, jenž by dle ní umožňoval zohlednit sledované zájmy navrhovatelky i odpůrkyně.
44. Z výše shrnuté judikatury vyplývá, že odpůrkyně sice není povinna reagovat na každou dílčí námitku, avšak odůvodnění rozhodnutí o námitce musí reflektovat podstatu námitek. Je nutné, aby z něj šlo bez obtíží dovodit, proč nebylo možné námitkám vyhovět. Soud však při posuzování této části odůvodnění územního plánu, resp. rozhodnutí

o námitkách seznal, že odpůrkyně nepředestřela důvody, které by proti námitkám navrhovatelky obstály ve své celistvosti a které by vypořádávaly jejich podstatu. Tu soud spatřuje v tom, že navrhovatelka se dožadovала vymezení nejen plochy zastavitelné pro bydlení, ale argumentovala i potřebností plochy pro občanské vybavení a připustila i vymezení záhumenního prstence v této lokalitě. Z rozhodnutí o námitce soud vyvozuje, že se odpůrkyně vymezovala jen proti zařazení pozemku do zastavitelných ploch pro bydlení. U toho však navrhovatelka nezůstala, a proto soud nemá za to, že by se odpůrkyně s podstatou námitky řádně vypořádala.

45. Konkrétně se navrhovatelka dovolávala jiné, avšak konkrétní funkční regulace dotčeného pozemku, a to s odkazem na studii Chrama. Namítala, že na daném pozemku vede plynovod v pásmu VTL, jehož bezpečnostní a ochranná pásma zajišťují dostatek prostoru pro vytvoření záhumenního prstence zeleně. Ve studii Chrama navrhovatelka též předestřela, jak by si představovala využití pozemku pro stavbu rodinných domů a obchodní jednotky. Odpůrkyně však tuto argumentaci nijak nevypořádala. V odůvodnění rozhodnutí o námitce v podstatě obhajovala smysl a účel záhumenního prstence jako takového, ale již se nikterak nezabývala tím, proč musí být vymezen na dotčeném pozemku v takovém rozsahu a proč řešení prezentované navrhovatelkou není z pohledu odpůrkyně vhodné pro dosažení jí vytyčených cílů. Např. proč by navrhovatelkou proponované řešení neumožňovalo plnění rekreační funkce, oddělení a ochranu jádra obce od okolních zemědělských pozemků apod., když navrhovatelka poukazovala na to, že záhumenní prstenec může být na dotčeném pozemku zachován, byť v menším rozsahu. Tento deficit nelze napravit až ve vyjádření předloženém v řízení před soudem, v němž odpůrkyně navíc opět jen obecně tvrdí, že řešení ve studii Chrama je naprosto nedostatečné. Při přezkumu opatření obecné povahy soud vychází výhradně z jeho odůvodnění (srov. přiměřeně rozsudek NSS ze dne 13. 10. 2004, č. j. 3 As 51/2003-58).

46. Nelze zpochybnit, že v „obecné části“ územního plánu odpůrkyně zdůvodnila regulaci a potřebu záhumenního prstence pečlivým způsobem. Na mnoha místech odůvodnění argumentuje nutností chránit obytnou část obce před intenzivní zemědělskou činností z okolí, adaptací na změnu klimatu, rekreační funkcí, cílem umožnit drobné hospodaření či vytvoření podmínek pro možné rozšíření zvláště chráněného křečka polního kolem celé obce. Soud nespornuje, že se jedná o zcela legitimní a smysluplné důvody pro vymezení záhumenního prstence jako takového. Avšak samy o sobě nedávají odpověď na námitky navrhovatelky, tj. proč nebylo možné jejich naplnění při akceptaci alternativního návrhu navrhovatelky, který by do jejich práv zasahoval mírnějším způsobem. Soud přitom tuto úvahu nemůže sám učinit, pokud odpůrkyně neuvedla argumenty, proč nejsou námitky navrhovatelky ve vztahu k dotčenému pozemku důvodné. Není proto pravdou, že by navrhovatelka pomíjela kontext celého územního plánu. Je to naopak odpůrkyně, kdo se opomněl vyjádřit ke konkrétnímu funkčnímu řešení dotčeného pozemku, ač to bylo její povinností.

V reakci na tento rozsudek byla opětovně prověřena zpochybněná východiska původně navrženého řešení ÚP Drahelčice. A to konkrétně:

1. Východiska v podobě snahy o utlumení rozvoje obytné funkce na území obce.
2. Východiska v podobě nepotřebnosti plošného rozvoje sídla za účelem vybudování obchodního areálu.
3. Východiska v podobě zájmu na vytvoření záhumenního prstence okolo sídla.

G.2.1. Utlumení rozvoje obytné funkce na území obce

V tomto aspektu jsou potvrzena východiska původního ÚP Drahelčice. Nebyl shledán důvod od nich ustupovat, neboť se na relevantních podmínkách v území z těchto hledisek nic nezměnilo. V měřítku širších vztahů je třeba stále hodnotit pozici obce Drahelčice v sídelní struktuře jako sídlo v suburbanizační zóně Prahy. Atraktivita této pozice se v posledních letech doposud projevuje dynamickým rozvojem obytné funkce v obci. Jako zcela legitimní východisko pro řešení ÚP Drahelčice je tak i nadále překotné tempo rozvoje bydlení korigovat, tudíž soustředit se především na konsolidaci dalšího rozvoje bydlení formou arondace zastavěného území.

Na základě tohoto principu je tak stále žádoucí převzít z původního ÚPSÚ Drahelčice pouze plochy, na kterých již v době zpracování ÚP Drahelčice probíhala výstavba či investiční příprava. Ostatní zastavitelné plochy bylo tudíž legitimní redukovat na ty části, které byly urbanisticky vhodné a nepronikaly nepřiměřeně do volné krajiny a do ekologicky hodnotnějších území.

Tato východiska byla předmětným rozsudkem aprobeována. I v rámci detailního vyhodnocení přiměřenosti tohoto řešení v předmětné lokalitě nebyl shledán důvod na původním řešení nic měnit. V původním ÚPSÚ Drahelčice byl předmětný pozemek p. č. 984/1 zařazen do plochy všeobecného smíšeného využití. Jeho majitel měl do doby vydání nového ÚP Drahelčice dostatek času, aby jej využil pro výstavbu. Dle § 102 stavebního zákona přitom platí, že již po 5 letech od vymezení zastavitelné plochy jí lze z územního plánu vyjmout bez náhrady. Už v ÚPSÚ Drahelčice byl podél takto vymezené plochy veden koridor pro budoucí obchvat. Bylo tedy dlouhodobě možné vyhodnotit, nakolik je předmětný pozemek vhodný pro rozvoj obytné funkce, která by se obchvatu přibližovala a tím de facto relativizovala jeho hlavní účel – tedy stáhnout kapacitní dopravu mimo obytná sídla.

Na základě tohoto vyhodnocení bylo tedy uzavřeno, že na předmětném pozemku není vhodné vymezit zastavitelnou plochu umožňující rozvoj bydlení.

G.2.2. Nepotřebnost plošného rozvoje za účelem vybudování obchodního areálu

Zásadní nedostatky v rozhodnutí o námitce shledal soud ve vztahu k návrhu podatele námítky, aby bylo v dotčeném území umožněno umístění obchodního areálu. Pro takový způsob využití jsou irelevantní argumenty uvedené výše – tedy snaha o utlumení obytné funkce a blízkost obchvatu. V rámci zpracování Změny č. 2 ÚP Drahelčice tedy byla důkladně prověřena otázka potřebnosti/nepotřebnosti nového obchodního areálu na území obce, a to i v souvislosti s konkrétním záměrem majitele pozemku, který obci předložil – studie „Rozvoj území Pod Lípou v obci Drahelčice“ (Chrama, s.r.o., 2022), dále jen „Studie Chrama“.

Předmětná otázka byla prověřena za využitím metody popsané v **Metodickém pokynu Ministerstva pro místní rozvoj „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch“** (autoři: Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., Mgr. Jindřich Felcman, Ph.D., prof. Ing. arch. Karel Maier, CSc., PhDr. Tomáš Soukup, Ph.D., Ing. Daniel Franke, Ph.D., 2022, dostupné zde: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-mmr/2-uzemne-planovaci-dokumentace-a-jejich-zmeny/vyhodnoceni-potreby-zastavitelnych-ploch>, dále jen „Metodika MMR“):

»»»»

Dle Metodiky MMR má územní plán umožnit rozvoj komerčního občanského vybavení:

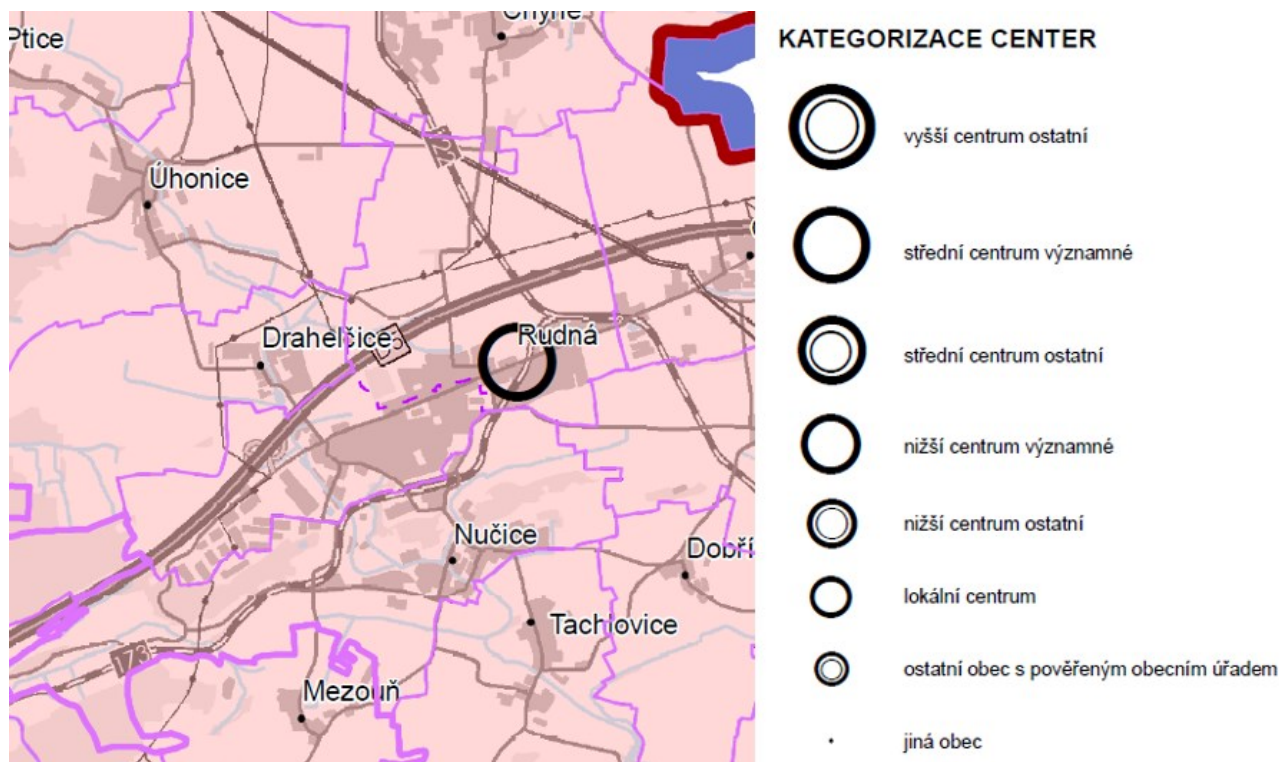
1. v kapacitě odpovídající počtu a struktuře obyvatel obce nebo jejího spádového území,
2. v optimální dostupnosti z ploch pro bydlení.

Co se týče bodu 1., v současné době má obec Drahelčice dle údajů z ČSÚ 1 566 obyvatel (k 31. 12. 2023). Dle odůvodnění platného ÚP Drahelčice z roku 2022 byla odhadována kapacita území na cca 350 nových bytů a nárůst počtu obyvatel obce Drahelčice o cca 800 nových obyvatel. Jedná se o predikovaný nárůst počtu obyvatel v předpokládaném horizontu platnosti územního plánu, tedy cca 15-20 let. Počet obyvatel obce Drahelčice v době tvorby územního plánu byl 1 270 (k 1. 1. 2022). **Předpokládaný cílový počet obyvatel obce Drahelčice je tak cca 2 000.**

Dále byla opětovně vyhodnocena **poloha obce Drahelčice v sídelní struktuře**. Obec Drahelčice leží v západní části okresu Praha-západ a správního obvodu ORP Černošice, v bezprostředním zázemí hlavního města Prahy. Praha je pro Drahelčice hlavním vyšším spádovým centrem osídlení, do kterého spáduje většina objemu vyjížděky do zaměstnání a do škol. Vyjížděka z Drahelčic do jiných obcí než do Prahy je zanedbatelná, přestože nejbližším městem k Drahelčicím je město Rudná. I samotné město Rudná však vykazuje velmi vysokou vyjížděku do zaměstnání i do škol do Prahy. Drahelčice spádují do Rudné pouze do základní školy a za vybranými úřady, mezi něž patří například stavební úřad. Do Rudné jezdí obyvatelé Drahelčic také například za denními nákupy či drobnými službami denní potřeby.

Vysoká úroveň vyjížděky z Drahelčic do Prahy je determinovaná polohou obce Drahelčice přímo na dálnici D5 Praha-Plzeň-SRN, která zajišťuje kvalitní dopravní napojení obce Drahelčice na hlavní město Prahu, s dojížděkou 7 minut automobilem z Drahelčic na pražský Zličín a 15 minut na pražský Smíchov. Velmi dobré je také autobusové spojení Drahelčic s Prahou-Zličínem.

Ve struktuře osídlení představují Drahelčice nejnižší hierarchickou úroveň obce v rámci sídelní struktury. To potvrzují i platné ZÚR SČK – viz níže výřez z výkresu č. I.1 Výkres uspořádání kraje ↓ :



Zatímco u lokálních center stanoví ZÚR SČK úkol „saturovat potřeby obslužných funkcí v mikroregionální, respektive lokální úrovni s cílem stabilizovat osídlení v řídké osídleném území“, vůči obcím nezařazeným do žádné kategorie center osídlení se takový úkol nevztahuje. To potvrzuje východisko, že obec Drahelčice není sídlem, které si vytváří své vlastní spádové území. Drahelčice v současné době nedisponují kromě nové mateřské školy (realizovaná v roce 2021) žádnou veřejnou občanskou vybaveností v podobě základní školy, či jiné základní občanské vybavenosti, proto v okolí Drahelčic nevzniká přirozená poptávka po dojíždě do této obce. Lze tedy uzavřít, že **obec Drahelčice nemá vlastní spádové území.**

»»»»

Dle Metodiky MMR je potřeba rozvoje komerčního občanské vybavení vyvolána obvykle:

1. stávajícím deficitem ploch pro komerční občanské vybavení v obci nebo ve spádovém území za komerčním občanským vybavením,
2. poptávkou potenciálních nových obyvatel obce, resp. obyvatel spádového území po komerčním občanském vybavení, pro jejichž nárůst vytváří územní plán(y) podmínky; pokud ÚP vytváří podmínky pro možný růst počtu obyvatel, je legitimní, že ÚP vymezí i odpovídající rozvojové plochy pro komerční občanské vybavení.

Potřeba rozvoje komerčního občanského vybavení může být dle Metodiky MMR vyvolána i oběma výše uvedenými důvody současně.

Z tohoto hlediska jsou pro obec Drahelčice relevantní oba body. Již nyní **je v obci Drahelčice identifikován deficit obchodu s potravinami**. To potvrzuje např. *Program rozvoje obce Drahelčice na období 2024-2030 (GaREP, 2023)*. V současné době se v obci nenachází žádný obchod s potravinami. Z dotazníkového šetření provedeného obcí taktéž vyplynulo, že nejhůře jsou v obci hodnoceny právě možnosti nakupování a pracovní příležitosti. V reakci na volnou otázku ohledně zhodnocení prostředí a služeb téměř všichni respondenti, kteří na otázku nějak odpověděli, uvedli chybějící obchod (s potravinami). Stalo se tak u 195 respondentů (83 % těch, kteří nějak odpověděli). Je zřejmé, že s pokračujícím růstem obyvatel obce až na výše zmíněné 2 000 se bude tento deficit dále prohlubovat.

»»»»

Dle Metodiky MMR je po zhodnocení počtu obyvatel obce, spádového území obce a vnímaného deficitu komerčního občanského vybavení dále nutné vyhodnotit **rozsah stávajícího komerčního občanského vybavení v obci**. V současné době se na území obce Drahelčice nacházejí tři zařízení komerčního občanského vybavení – Hostinec u Drdů, kavárna Kafe Pohoda a Sportclub Drahelčice. Je tedy potvrzeno, že **na území obce se obchod s potravinami nenachází.**



Metodika MMR následně uvádí určité **prahové hodnoty ve vztahu k počtu obyvatel obce**, které jsou relevantní pro umístění určitých typů obchodních zařízení. V Metodice MMR je uvedeno, že provozování maloobchodu s potravinami, resp. se smíšeným zbožím je ekonomicky udržitelné od počtu 1 000 obyvatel v obci. Pro zařízení typu diskontní prodejna – malý supermarket je pak uvedena prahová hodnota 8 – 10 000 obyvatel v obci či jejím spádovém území. Z uvedeného vyplývá, že v obci Drahelčice je možné umístit obchod s potravinami, který bude ekonomicky provozuschopný. Nicméně mělo by jít o menší obchod, **plošně rozsáhlejší obchod typu supermarket kapacitně velikost obce přesahuje**.



Dle Metodiky MMR může rozvoj komerčního občanského vybavení klást nároky na vymezení samostatných ploch změn občanského vybavení, anebo může být nové komerční občanské vybavení integrované do ploch s jiným způsobem využití. **Vymezení samostatných ploch změn** v územním plánu vyžadují zpravidla všechna plošně rozsáhlá zařízení komerčního občanského vybavení, typicky **o velikosti prodejní či odbytové plochy v řádu tisíců m² a o velikosti pozemku v řádu hektarů**. Dále je v Metodice MMR upřesněno, že v oblasti potravinářského maloobchodu je potřeba pro vymezení supermarketu potřebná plocha cca 4 – 8 000 m².

Metodika MMR na základě toho konstatuje, že **integraci do ploch s jiným způsobem využití**, nejčastěji pak do ploch smíšených obytných či do ploch bydlení, ale také do ploch výrobních či smíšených výrobních, umožňují typicky jednotlivá malá zařízení základního komerčního občanského vybavení určená výhradně pro místní obsluhu, zpravidla **o prodejní či odbytové ploše v řádu stovek m²**. Ve venkovských obcích či malých městech do cca 5 000 obyvatel tudíž obvykle nevzniká potřeba vymezení zcela samostatných ploch pro komerční občanské vybavení.



Výše popsaná data o území obce Drahelčice a odborná východiska Metodiky MMR byla následně porovnána vůči záměru popsanému ve *Studii Chrama*. Zde je předpokládán objekt s obchodní plochou 989,5 m². Zastavěná plocha celého objektu je 1 583 m². Celý pozemek obchodu včetně parkovacích ploch a příjezdových komunikací pak přesahuje výměru 5 000 m².

Z uvedeného je zřejmé, že předmětný záměr obchodního objektu má charakter supermarketu, tedy **většího typu obchodního zařízení, než je v obci o velikosti Drahelčice obvyklé**. Pravděpodobně i z toho důvodu se ve *Studii Chrama* předpokládá, že toto obchodní zařízení bude sloužit nejen Drahelčicím, ale i specificky vymezenému spádovému obvodu – další dvě obce na silnici II/101 s přirozenou spádovostí k dálnici D5. Vedle Drahelčic by měl obchod sloužit obci Úhonice (1 139 obyvatel) a obci Ptice (935 obyvatel).

Tento předpoklad je nicméně v určitém rozporu s dvěma výše uvedenými východisky. Předně, pozice obce Drahelčice v sídelní struktuře není taková, aby plnila z hlediska racionálního rozmístění obchodu a služeb spádové centrum pro své okolí. Pochopitelně, její specifické umístění u budoucího obchvatu a jeho napojení na dálnici D5 k tomu zakládá určité předpoklady. Nicméně z vymezené sídelní struktury v ZÚR SČK nevyplývá, že by **takovou úlohu měla obec Drahelčice povinnost plnit a svoje území za tím účelem využívat a zatěžovat**. Za druhé, i se započítáním obou dalších obcí do předmětného spádového obvodu nedosahuje takto vymezený spádový obvod prahové velikosti pro obchodní zařízení typu supermarket.

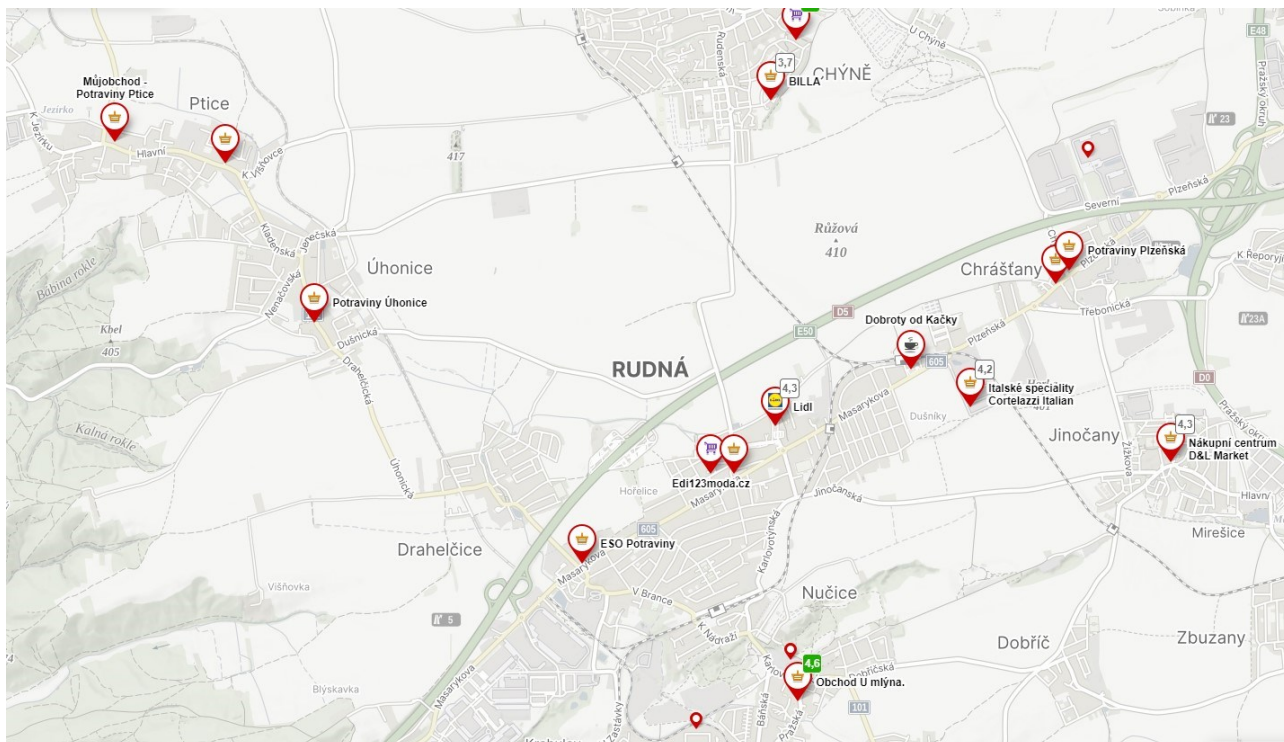
Jak je v Metodice MMR zdůrazněno, tento typ hodnocení – tedy ekonomická proveditelnost komerčních zařízení občanského vybavení – je v podmínkách volnotržního hospodářství primárně na soukromém sektoru. Především ten by měl odpovědně vyhodnotit, zda má umístění konkrétního typu obchodního zařízení do konkrétního místa ekonomický smysl. Nezpochybnitelnou úlohou obce je ale takové hodnocení kriticky přezkoumávat, neboť dopady z případného nevhodně umístěného záměru tohoto typu bude nést především ona. A to např. v podobě chátrajícího, dlouhodobě nevyužitého objektu hyzdícího území obce, popř. z transformace původně zamýšleného obchodu sloužícího obyvatelům obce na jiný typ komerčního zařízení. V měřítku územního plánu je problematické zajistit naprosto konkrétně způsob budoucího využití plochy. Blízkost dálnice D5 a budoucího obchvatu by mohla vyvolávat vysoké riziko, že bude využití předmětné plochy nakonec jiné – sklady, prodejny jiného typu apod. Zátěž území vyvolaná provozem v takové ploše by pak nebyla vyvážena přínosy pro obyvatele obce. Tato rizika jsou o to vyšší, že obchvat doposud není realizovaný a dopravní obsluha předmětné plochy by se do doby jeho realizace odehrávala po silnici trasované přes obytné části obce.



Dle Metodiky MMR by měl být každý rozvoj komerčního občanského vybavení o velikosti vyžadující vymezení samostatné plochy změny v územním plánu důsledně posouzen z hlediska potenciálního **dopadu na urbanistickou strukturu** dotčené obce. Je nezbytné zabývat se následujícími potenciálními negativními vlivy a důsledně tyto vlivy posoudit a vyhodnotit:

1. **Ohrožení místní podnikatelské sféry**, např. hrozba zániku malých obchodů v centrální části obce v případě umístění supermarketu, hypermarketu či nákupního centra v obci.

Toto ohrožení je samozřejmě irelevantní v případě obce Drahelčice, která vlastním obchodem doposud nedisponuje. Ovšem při vyhodnocení rozmístění obchodů v širším okolí je třeba vnímat, že umístění takového obchodu by mohlo mít předmětný negativní dopad na obchody v sousedních obcích. Právě v předpokládaném spádovém obvodu zamýšleného obchodu, tedy v obci Ptice a Úhonice, totiž menší obchody jsou (zdroj: mapy.cz):



Jde o drobné prodejny, které jsou obyvatelům těchto obcí dostupné z místa bydliště i pěšky. Jsou tak dostupné i obyvatelům těchto obcí, kteří nedisponují automobilem (typicky děti, starší lidé aj.), jsou dostupné energeticky a ekologicky vhodnějším modem dopravy. Tyto obchody by mohly být supermarketem na území obce Drahelčice ohroženy. Z hlediska samotné obce Drahelčice by pak umístění supermarketu na její okraj výrazně snížilo možnosti na budoucí ekonomicky úspěšný provoz menšího obchodu v lepší dostupnosti z obytných částí obce – tak jako tomu je např. právě v Úhonicích či Ptících.

2. **Indukce dopravy** vlivem přeskupení dopravních proudů na území obce v důsledku umístění koncentrovaného dopravního cíle.

S výše uvedeným problémem souvisí právě indukce dopravy. Namísto obstarávání drobných nákupů v blízkosti bydliště, s možností využití nemotorové dopravy, by větší obchod indukoval automobilovou dopravu. Nejen na území obcí Ptice a Úhonice, tento problém by se týkal i samotné obce Drahelčice. Řešená plocha se nachází na okraji sídla Drahelčice. Pro motivaci obyvatel obce využívat při nákupech i nemotorovou dopravu je takové umístění obchodu nevýhodné. Výhodnější je směřovat umístění obchodu do centra obce, a tím jednak snižovat dopravní zátěž na území obce, ale dále také posilovat komunitní život v centru obce a možnost spontánního setkávání lidí v centru obce.

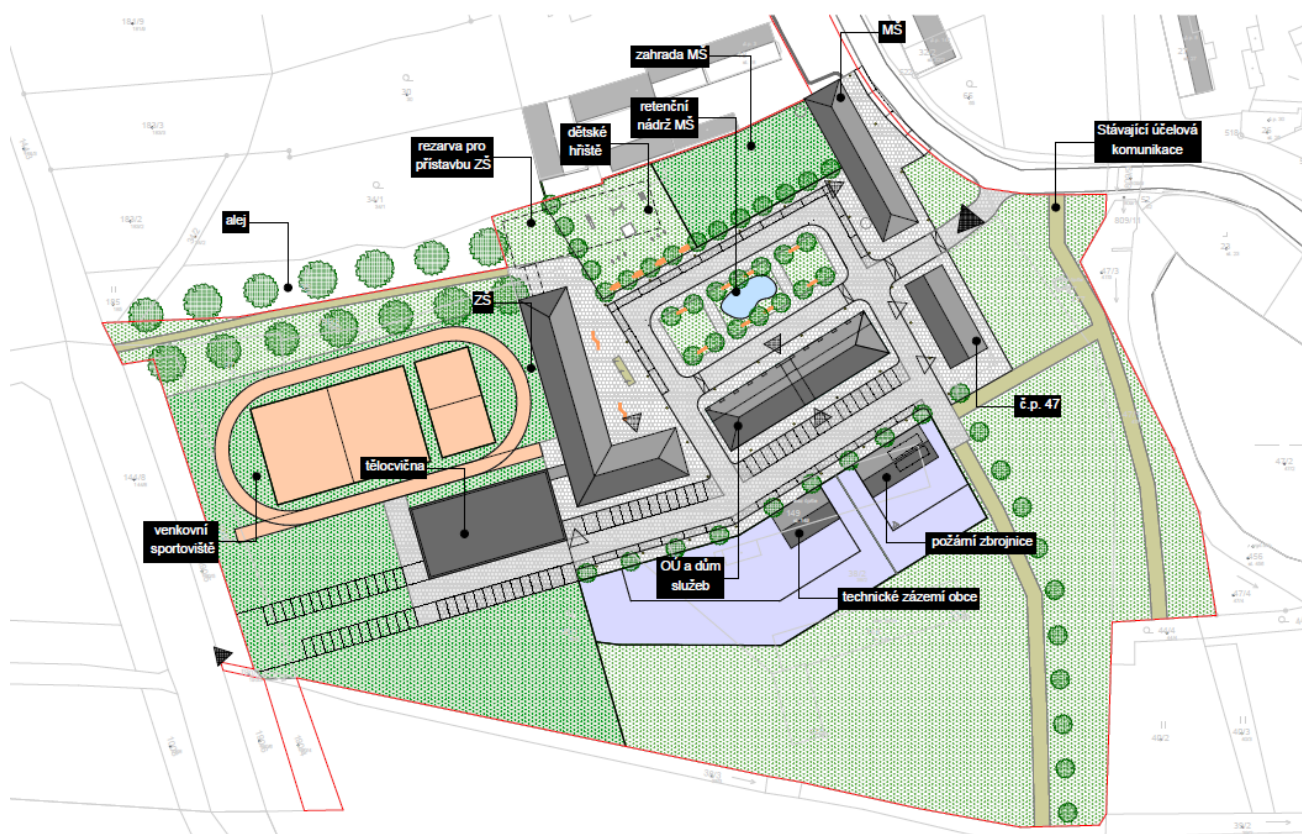


Výsledkem výše provedeného vyhodnocení byl závěr, že **není v zájmu obce umožnit umístění větší prodejny potravin v území řešeném Studii Chrama**. Velikosti obce Drahelčice a jejímu postavení v sídelní struktuře odpovídá kapacitně menší typ obchodu. Pro takové menší typy obchodu není nutné vymezovat specifické, plošně rozsáhlejší plochy. Obvykle jsou tyto typy obchodu bez problému integrovatelné do ploch smíšených obytných, popř. i čistě obytných.

ÚP Drahelčice přitom právě takové řešení deficitu obchodního zařízení na území obce obsahuje. Centrum obce je zařazené do ploch smíšených obytných centrálních, zcela záměrně a právě z důvodu umožnění flexibilního umístění obchodu a služeb, s liberálně nastaveným režimem pro umístění obchodů a služeb. Jelikož se v těchto plochách nacházejí převážně soukromé objekty, obec pochopitelně nemá možnost přímo zajistit, aby zde obchod či provozovna služeb vznikly. Vedle toho ovšem obec postupně rozvíjí areál občanského vybavení na jižním konci návsi – plochy občanského vybavení veřejného (OV) P.040a a P.040b. Regulace těchto ploch stanoví podmíněně přípustné využití v tomto znění:

- ostatní občanské vybavení podružného rozsahu, pokud využívá část plochy zbytnou pro hlavní využití a neomezuje hlavní využití plochy

V zastavovací studii pro tuto lokalitu zpracované obcí přitom byla možnost využití této lokality i pro menší obchod prokázána. A to předpokládaným umístěním objektu nového obecního úřadu a domu služeb, který by nijak neomezil primární využití plochy pro MŠ a ZŠ:



Umístění obchodu v této lokalitě by bylo výhodné z více ohledů. Lokalita se nachází více v těžišti sídla, pro velkou část obyvatel by tak byla bez problému dostupná pěšky a jinou nemotorovou dopravou. V synergii s MŠ a budoucí ZŠ by obchod inicioval pohyb lidí v tomto novém centru obce a jejich spontánní setkávání. Posiloval by tak sociální soudržnost komunity obce. Z kapacitního hlediska by byl přitom prostor v tomto areálu pro obchod adekvátní velikosti obce Drahelčice zcela dostačující.

G.2.3. Vytvoření záhumenního prstence okolo sídla

Opětovné vyhodnocení této otázky úzce vyplývá z vyhodnocení předchozích dvou otázek. Jelikož bylo vyhodnoceno, že zde není vhodné rozvíjet ani funkci obytnou, ani funkci obslužnou, přirozeně z toho vyplývá, že zde bude zastavitelnost zcela omezena. Vzniklý prostor mezi obytným sídlem a plánovaným obchvatem je pak zcela logické využít pro dotvoření koncepce záhumenního pásu obalujícího sídlo Drahelčice. Tento pás by pochopitelně mohl plnit dílčím způsobem svou funkci i v užším rozsahu a parkové podobě, tak jak to navrhuje *Studie Chroma*, která tento parkový pás umísťuje do území omezeného limitem bezpečnostního pásma vysokotlakého plynovodu mezi obytnou zástavbu a obchod. Jestliže byla ale výše vhodnost jak rozvoje obytné funkce, tak rozvoje funkce obchodní v předmětném území vyhodnocena negativně, není důvod zde záhumenní pás navrženým způsobem zužovat.

H. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Ve Změně č. 2 ÚP Drahelčice **není vymezena žádná nová zastavitelná plocha.**

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

I.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Změna č. 2 ÚP Drahelčice nevymezuje žádné plochy změn s novými zábory zemědělského půdního fondu. U ploch změn vymezených Změnou č. 2 ÚP Drahelčice již proběhlo vyhodnocení záborů půdního fondu v rámci ÚP Drahelčice. Ve Změně č. 2 ÚP Drahelčice pouze dochází ke změně způsobu využití. U plochy přestavby P.093 došlo ke změně využití z občanského vybavení veřejného (OV) na zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP). Do plochy změny P.093 je nově zařazen i pozemek p. č. 190/5 (k. ú. Drahelčice), který v ÚP Drahelčice nebyl vymezen v rámci žádné plochy změny, nebyl tedy vyhodnocován na zábory půdního fondu. Předmětná parcela má však druh pozemku ostatní plocha, nejedná se tedy o zemědělský půdní fond.

U plochy přestavby P.095 došlo ke změně využití z veřejných prostranství všeobecných (PU) na zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP). U obou ploch tedy došlo ke změně využití na přírodnější a méně extenzivní.

Plocha změny K.545 je vymezena ve stejném rozsahu a pro stejné využití jako v ÚP Drahelčice, jedná se pouze o opětovné vymezení dané plochy po jejím zrušení rozsudkem Krajského soudu v Praze.

I.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Změna č. 2 ÚP Drahelčice nevymezuje žádné nové plochy změn na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, ani ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa.

J. TEXT PLATNÉHO ÚP DRAHELČICE S VYZNAČENÍM ZMĚN

Závazná část Změny č. 2 ÚP Drahelčice má formu textu s vyznačením změn a tato kapitola Odůvodnění na ní v plném rozsahu odkazuje.

K. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ZMĚNY Č. 2 ÚP DRAHELČICE

K.1. Rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci veřejného projednání dle § 52 odst. 2 stavebního zákona

V rámci veřejného projednání Změny č. 2 ÚP Drahelčice nebyly uplatněny žádné námitky.

K.2. Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání dle § 52 odst. 2 stavebního zákona

V rámci veřejného projednání Změny č. 2 ÚP Drahelčice nebyly uplatněny žádné připomínky.

L. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

č. j.	číslo jednací
ČKA	Česká komora architektů
ČR	Česká republika
ČSN	česká státní norma
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
k.ú.	katastrální území
ORP	obec s rozšířenou působností
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
SEA	Strategic Environmental Assessment (vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí)
SČK	Středočeský kraj
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VKP	významný krajinný prvek
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	zásady územního rozvoje
ZÚR SČK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

M. SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ

Právní předpisy

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění

Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění

Vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění

Vyhláška č. 271/2019 Sb. ze dne 24. 10. 2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu

Vyhláška MŽP ČR č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění

Vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provedení úkolů ochrany obyvatelstva, v platném znění

Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 (03/2024)

Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje – Úplné znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11. a 8. aktualizace (ATELIER T-plan s r.o., Praha, 03/2024)

Územní plány

Územní plán Drahelčice (nabytí účinnosti 7. 10. 2022)

Změna č. 1 ÚP Drahelčice (nabytí účinnosti 28. 5. 2024)

Územně analytické podklady

Územně analytické podklady pro správní obvod ORP Černošice, aktualizace 2022

Studie / Projekty

Zastavovací studie veřejného prostoru v Drahelčicích (Loca plan s.r.o.).

Rozvoj území Pod Lípou v obci Drahelčice (Chrama, s.r.o., 2022)

Metodiky


Metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch“ (Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., Mgr. Jindřich Felcman, Ph.D., prof. Ing. arch. Karel Maier, CSc., PhDr. Tomáš Soukup, Ph.D., Ing. Daniel Franke, Ph.D., 2022)

4 GRAFICKÁ ČÁST

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 ÚP DRAHELČICE

Všechny výkresy Změny č. 2 ÚP Drahelčice jsou zpracovány v rozsahu výřezu správního území obce Drahelčice. Předmětem řešení grafické části Změny č. 2 ÚP Drahelčice jsou všechny jevy zobrazené ve výkresech nad katastrální mapou.



 rozsah území zobrazeného ve výkresech Změny č. 2 ÚP Drahelčice

Seznam výkresů

II.1 Koordinační výkres

1:5 000

Poučení:

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

.....
Ing. Petra Ďuranová
starostka obce Drahelčice