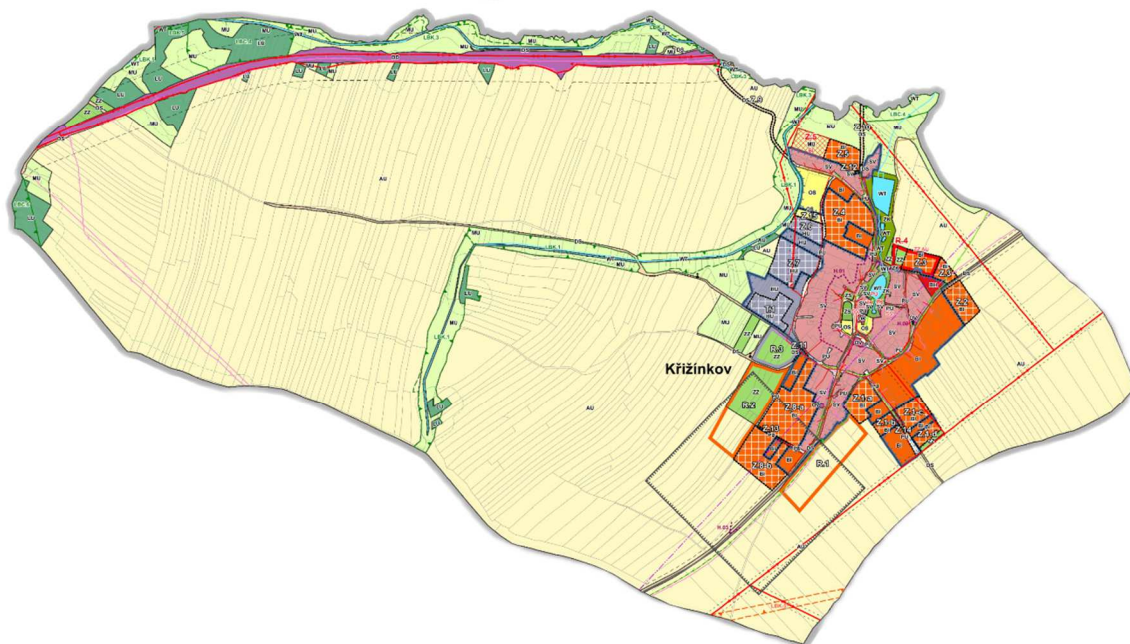




ZMĚNA Č. 2 ÚP KŘIŽÍŇKOV

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Pořizovatel:
Obecní úřad Křižíňkov
Křižíňkov 5
594 53 Osová Bítýška

Zpracovatel:
Ing. Lukáš Petr
Mládežnická 982/4
674 01 Třebíč – Nové Dvory
IČO: 22234772

červenec 2026

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel	Obec Křižínek Křižínek 5, 594 53 Osová Bítýška
Pořizovatel	Obecní úřad Křižínek Křižínek 5, 594 53 Osová Bítýška prostřednictvím zástupce pořizovatele Mgr. Zdeňka Kundery
Zpracovatel	Ing. Lukáš Petr autorizovaný urbanista ČKA 04 323 Mládežnická 982/4, 674 01 Třebíč – Nové Dvory IČO: 22234772 mobil: 604 638 107
Datum zpracování	07/2026

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

A.	Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu	4
B.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona ...	4
C.	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů	7
D.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	8
E.	Vyhodnocení souladu se zadáním změny	13
F.	Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti	13
G.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3	13
H.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení	14
I.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	14
J.	Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	15
K.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	15
L.	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	18
M.	Posouzení souladu změny územního plánu s jednotným standardem	18

A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část odůvodnění změny územního plánu zpracovaná pořizovatelem.

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

B.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Základní koncepční zásady rozvoje území obce definované ve výrokové části Změny č. 2 Územního plánu Křižínkov (dále jen Změna č. 2) vychází z cílů a úkolů územního plánování dle § 38 a 39 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění. V souladu s těmito cíli nenarušuje Změna č. 2 podmínky udržitelného rozvoje pro zabezpečení souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území stanovené územním plánem. Změna č. 2 zajišťuje soulad s **cíli územního plánování** následovně:

- (1) Základní koncepce rozvoje území obce a ochrany a rozvoje jeho hodnot je stanovena platným územním plánem (11/2009). Změna č. 2 respektuje základní koncepci rozvoje území obce, která je založena na vyhodnocení všech složek v území a je vyjádřena funkčně smíšenou organizací zastavěného území, návrhem zastavitelných ploch v rozsahu přiměřeném potenciálu řešeného území, návrhem systémových opatření v oblasti veřejné infrastruktury a implementací opatření ke zvýšení ekologické hodnoty krajiny.
- (2) Změna č. 2 zajišťuje vyvážený rozvoj území obce, a to především respektováním koncepce rozvoje území a vyhodnocením jeho potenciálu a prognózy dalšího vývoje.
- (3) Při řešení Změny č. 2 byly respektovány obecné zásady pro zlepšení kvality vystavěného prostředí sídel. V rámci zásad urbanistické koncepce a podmínek prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití jsou vytvořeny předpoklady pro funkční a harmonické prostředí.
- (4) Změna č. 2 respektuje stávající kulturní a přírodní hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy. Ochrana těchto hodnot je provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje návrhem rozvojových ploch reflektujících potřeby řešeného území a principy udržitelného rozvoje.

Změna č. 2 ve veřejném zájmu splňuje **úkoly územního plánování** následovně:

- (a) Změna č. 2 respektuje stávající kulturní a přírodní hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy nebo územním plánem. Předpoklady pro zachování urbanistické struktury a jedinečné kulturní krajiny jsou vytvořeny v rámci zásad urbanistické kompozice pro rozhodování o změnách v řešeném území.
- (b) Řešení Změny č. 2 respektuje dlouhodobou koncepci rozvoje řešeného území, která je založena na vyhodnocení všech složek v území a je vyjádřena funkčně smíšenou organizací zastavěných území, návrhem zastavitelných ploch v rozsahu přiměřeném potenciálu obce a návrhem systémových opatření v oblasti veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny včetně implementace opatření ke zvýšení ekologické hodnoty a propustnosti krajiny.
- (c) Změna č. 2 respektuje podmínky pro provedení změn v území s ohledem na charakter veřejných zájmů a hospodárné využívání území. Změna č. 2 reaguje na potřeby rozvoje (viz vyhodnocení souladu se zadáním změny) aktualizací vymezení zastavitelných ploch pro budoucí rozvoj.
- (d) Změna č. 2 respektuje základní koncepční zásady ochrany a rozvoje civilizačních, kulturních, přírodních a krajinných hodnot území stanovené platným územním plánem (11/2009). Urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území jsou podrobně stanoveny v rámci popisu charakteru území a v podmínkách pro využití a prostorové uspořádání jednotlivých ploch.

- (e) Územní plán vytváří prostředí pro hospodárné využívání zastavěného území prostřednictvím návrhu revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch, které řešení Změny č. 2 respektuje.
- (f) Změna č. 2 respektuje podmínky pro umístování staveb a zařízení pro výrobu energie, včetně výroby z obnovitelných zdrojů. S ohledem na veřejný zájem ochrany krajinného rázu, přírodních hodnot a zemědělského půdního fondu reguluje územní plán umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území, přičemž podporuje jejich integraci na stávajících objektech.
- (g) Změna č. 2 respektuje stávající sídelní strukturu a rozvoj obytné funkce sídel v rozsahu přiměřeném potenciálu řešeného území. Změna č. 2 prověřuje účelné vymezení a využití zastavitelných ploch a aktualizuje jejich vymezení s cílem stabilizace a vyváženého rozvoje stávající sídelní struktury.
- (h) Změna č. 2 respektuje podmínky pro provedení změn v území s ohledem na charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území, a to v podrobnosti náležející svým obsahem územnímu plánu.
- (i) Etapizace výstavby není v platném územním plánu stanovena a tento stav je Změnou č. 2 zachován.
- (j) V rámci územního plánu je prověřena potřeba vymezení ploch a koridorů určených ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, a to zejména prostřednictvím podmínek pro hospodaření s dešťovou vodou, stanovení hodnot koeficientu zastavění a definováním prvků zelené infrastruktury. Bez požadavku na řešení Změnou č. 2.
- (k) Změna č. 2 respektuje vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření dle územního plánu. Bez požadavku na řešení Změnou č. 2.
- (l) Změna č. 2 respektuje podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména podmínky pro zadržování a vsakování dešťových vod v zastavěném území a na zastavitelných plochách. V nezastavěném území je navrženo zvyšování podílu trvalých travních porostů, opatření k eliminaci vodní eroze a zvyšování retenčních schopností krajiny, které by měly vést k ochraně před účinky povodní, such, erozních jevů a extrémních teplot. Změna č. 2 respektuje organizaci ploch s rozdílným způsobem využití podporující zvyšování retenčních schopností území a snižování ohrožení v území povodněmi. Realizace protipovodňových opatření je umožněna v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití bez omezení.
- (m) Změna č. 2 respektuje požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu a prověřuje koncepci a opatření zejména v principech udržitelného hospodaření s vodou, systému sídelní zeleně, principu redukce znečištění povrchových vod, variability urbanizovaného území, kvality urbanizovaného území v souvislosti s přívalovou povodní a záplavou a kvality urbanizovaného území v souvislosti s teplotou a kvalitou ovzduší.
- (n) Změna č. 2 zvyšuje předpoklady pro hospodárné vynakládání prostředků vyhodnocením účelného využití zastavěných území a vyhodnocením potřeby zastavitelných ploch včetně jejich vymezení v zastavěném území nebo v přímé návaznosti na něj a na dostupnou veřejnou infrastrukturu.
- (o) Změna č. 2 respektuje předpoklady pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. V oblasti civilní ochrany nejsou narušeny podmínky pro přístup integrovaného záchranného systému a ochranu evakuačních silničních tras.
- (p) Změna č. 2 respektuje podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn v rámci vymezení a organizace ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území, v zastavitelných plochách a v plochách s rozdílným způsobem využití, které umožňují umístování staveb a zařízení pro rozvoj výroby a služeb (potenciál nových pracovních příležitostí). Negativní vliv dopravy a výrobních areálů na obytnou zástavbu je vyloučen v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Zastavitelné plochy pro bydlení nejsou vymezeny v návaznosti na výrobní areály.
- (q) Změna č. 2 nevymezuje plochy výhradně určené k asanačním nebo rekultivačním zásahům. Změna č. 2 vyhodnocuje účelnost a hospodárnost využívání zastavěných území, zohledňuje ekonomické aspekty možného dalšího rozvoje a vyhodnocuje potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

- (r) Územní plán reguluje využívání přírodních zdrojů především prostřednictvím ochrany zemědělského a lesního půdního fondu a vodních zdrojů. Územní plán nevymezuje plochy pro těžbu nerostů a stanovuje podmínky pro případné zásahy do nezastavěného území, čímž zajišťuje šetrné nakládání s těmito zdroji. Změna č. 2 stanovené podmínky respektuje.
- (s) Změna č. 2 samostatně nevymezuje opatření k ochraně před negativními vlivy záměrů na území a nenavrhuje kompenzační opatření. Podmínky pro ochranu území jsou vytvořeny v rámci základní koncepce rozvoje území obce a v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

B.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Způsob zpracování Změny č. 2 je v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění a s jeho prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Soulad Změny č. 2 **s požadavky stavebního zákona** je zajištěn následovně:

- (§ 12) Základní terminologie územního plánu a Změny č. 2 (změna v území, stavební pozemek, plocha a koridor, zastavěné území, zastavitelná plocha, nezastavěné území, plocha změny v krajině, nadřazená územně plánovací dokumentace apod.) vychází ze základních pojmů definovaných v § 12 stavebního zákona. Základní pojmy jsou tak stanoveny platnými právními předpisy. V souladu s požadavkem na zajištění srozumitelnosti a jednoznačnosti územního plánu jsou definovány další použité pojmy.
- (§ 13) Základní pojmy stavebního řádu (budova, bytový dům, rodinný dům, stavba ubytovacího zařízení, stavba pro obchod, stavba pro výrobu a skladování, stavba pro zemědělství, byt, podlahová plocha, zastavěná plocha stavby a pozemku apod.) vychází ze základních pojmů definovaných v § 13 stavebního zákona.
- (§ 38, 39, 122) Základní koncepční zásady rozvoje území obce aktualizované Změnou č. 2 vychází z cílů a úkolů územního plánování dle § 38 a 39 stavebního zákona. Na základě těchto cílů vytváří Změna č. 2 předpoklady pro respektování a rozvoj hodnot v řešeném území, nenarušuje podmínky udržitelného rozvoje a zabezpečuje soulad přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. V souladu se zněním § 122 stavebního zákona se v nezastavěném území nepřipouští umísťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů.
- (§ 40) Úkolem územního plánování je také posuzování vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Změna č. 2 je zpracována v souladu s principy a požadavky udržitelného rozvoje, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovává. V řešeném území se nenachází evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000. Na správním území obce není evidována ptačí oblast.
- (§ 41) Charakterem území se dle stavebního zákona rozumí jeho funkční využití a prostorové uspořádání. Změna č. 2 respektuje charakter řešeného území, které je ovlivněno prostorovými vazbami, kompozičním uspořádáním a měřítkem prostorů i budov. Charakter řešeného území odpovídá venkovskému sídlu s kompaktním zastavěným územím, jehož urbanistická struktura je tvořena převážně plochami bydlení v rodinných domech nebo v tradičních venkovských usedlostech.
- (§ 59) Změna č. 2 je zpracována v souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace dle aktuálního znění stavebního zákona. Změna č. 2 je vyhotovena v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě.
- (§ 60) Pro zpracování Změny č. 2 byly využity mapové podklady (katastrální mapa a státní mapová díla), které jsou doplněny na základě skutečností zjištěných průzkumem území. Dalším podkladem jsou územně analytické podklady ve vztahu k § 62 (6. úplná aktualizace územně analytických podkladů SO ORP Tišnov).
- (§ 70) Změna č. 2 je zpracována v souladu s politikou územního rozvoje v aktuálním znění (Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změn č. 8, 9). Soulad je vyhodnocen v textové části odůvodnění.

- (§ 72) Změna č. 2 je zpracována v podrobnosti územního plánu. Změna č. 2 obsahuje textovou a grafickou část. Obsah a struktura změny územního plánu je stanovena přílohou č. 8 ke stavebnímu zákonu, Změna č. 2 je s ní v souladu.
- (§ 74) Změna č. 2 je zpracována v souladu s územním rozvojovým plánem. Řešené území není dotčeno záměry nadmístního významu, s ohledem na rozsah změny územního plánu bez požadavku na řešení.
- (§ 77) Změna č. 2 je zpracována v souladu se zásadami územního rozvoje v aktuálním znění (Úplné znění Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b, 4 a rozsudku Krajského soudu v Brně 63 A 6/2021-159 ze 5. 4. 2022). Soulad je vyhodnocen v textové části odůvodnění.
- (§ 80) Změna č. 2 respektuje základní koncepci rozvoje řešeného území, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání v urbanistické koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Změna č. 2 rozšiřuje stávající zastavitelnou plochu pro individuální bydlení.
- (§ 81) Územní plán nestanovil pořadí provádění změn v území a nevymezil plochy nebo koridory, ve kterých je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, zpracováním územní studie, regulačního plánu nebo architektonické či urbanistické soutěže. Bez požadavku na řešení Změnou č. 2.
- (§ 82) Změna č. 2 je zpracována pro celé správní území obce. Řešeným územím tak katastrální území Křižínkov (k.ú. Křižínkov).
- (§ 83) Vyhodnocení vlivů Změny č. 2 na udržitelný rozvoj území se nezpracovává. Navrhované změny nedosahují rozsahu ani charakteru, který by zakládal povinnost zpracování SEA dle § 40 odst. 3 stavebního zákona.
- (§ 84) Nejsou vymezeny záležitosti nadmístního významu nad rámec vymezení v zásadách územního rozvoje.
- (§ 116) Změna č. 2 aktualizuje vymezení zastavěného území k datu 30. 6. 2026. Tato aktualizace reaguje na potřebu uvést územní plán do souladu se skutečným stavem v území nebo aktuálním mapovým podkladem (katastrální mapou).

Soulad Změny č. 2 s **vyhláškou č. 157/2024 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu v platném znění, která řeší náležitosti obsahu a struktury územního plánu je zajištěn. Změna č. 2 respektuje vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, které lze podrobněji členit v souladu s § 15 až § 33 této vyhlášky s ohledem na specifické podmínky a charakter řešeného území.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Věcné řešení Změny č. 2 vychází ze schváleného požadavku na pořízení změny územního plánu. Soulad s požadavky jiných (zvláštních) právních předpisů, zejména v oblastech ochrany přírody a krajiny, zemědělského půdního fondu, lesního a vodního hospodářství, pozemních komunikací a energetiky, je zajištěn průběžným zohledňováním jejich ustanovení. Požadavky dotčených orgánů, uplatněné v rámci procesu pořizování Změny č. 2, byly posouzeny a zohledněny, přičemž jejich vypořádání bude podrobně uvedeno v relevantních částech dokumentace.

Zvláště je vyhodnocen soulad s podmínkami pro využití ploch dotčených zájmovými územími Ministerstva obrany (zobrazeno v koordinačním výkrese). Zájmy obrany státu jsou Změnou č. 2 respektovány. Správní území obce se nachází v **ochranném pásmu radiolokačního zařízení (OP RLP)**, 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 území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. 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. Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V celém řešeném území nesmí být negativně dotčeny nebo ovlivněny zájmy obrany státu výstavbou, rekonstrukcí a opravou dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy, výstavbou a rekonstrukcí železničních tratí a jejich koridorů, výstavbou a rekonstrukcí letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavbou vedení VN a VVN, výstavbou větrných elektráren, výstavbou radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...), výstavbou objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, výstavbou vodních nádrží (přehrady, rybníky) a výstavbou objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

D.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změna č. 2 je zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změn č. 8, 9 (PÚR). Politika územního rozvoje stanovuje celostátní priority v mezinárodních, přeshraničních a republikových souvislostech s cílem dalšího rozvoje území a s ohledem na vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území (udržitelný rozvoj území). Změna č. 2 je zpracována v souladu s aplikovatelnými **republikovými prioritami územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- (14) Změna č. 2 respektuje stávající kulturní a přírodní hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy nebo územním plánem. Předpoklady pro zachování urbanistické struktury a jedinečné kulturní krajiny jsou vytvořeny stanovením charakteru území a zásad pro ochranu urbanistické kompozice. Ochrana těchto hodnot je provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje návrhem rozvojových ploch reflektujících potřeby řešeného území a principy udržitelného rozvoje.
- (14a) Změna č. 2 respektuje podmínky pro koordinovaný rozvoj primárního sektoru včetně podmínek pro využití ploch souvisejících se zemědělstvím, a to zejména s ohledem na § 122 stavebního zákona. Změna č. 2 navrhuje pouze nezbytně nutný zábor zemědělského půdního fondu pro rozšíření zastavitelné plochy Z.3. Nový zábor zemědělské půdy je odůvodněn dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění. Ekologické funkce krajiny jsou chráněny respektováním územního systému ekologické stability a přírodních hodnot řešeného území.
- (15) Základní koncepce rozvoje území obce a ochrany a rozvoje jeho hodnot je stanovena platným územním plánem (11/2009). Zastavitelné plochy jsou navrženy v zastavěném území nebo v přímé návaznosti na něj, respektují původní strukturu sídla a svým umístěním, rozsahem a koordinovaným uspořádáním nemají negativní vliv na sociální soudržnost obyvatel.
- (16) Územní plán zajišťuje vyvážený rozvoj území stanovením základní koncepce rozvoje řešeného území, která obsahuje spektrum způsobů využívání území, a zároveň respektuje a chrání hodnoty řešeného území. Změna č. 2 tuto koncepci respektuje.
- (16a, 18) Postavení řešeného území v širší sídelní struktuře se Změnou č. 2 nemění. Obec Křížínkov se územně rozvíjí jako samostatný urbánní celek s vazbou na větší územní celky a sídla vyššího významu (zejména Velká Bíteš, Tišnov).
- (17) Územní plán v řešeném území vytváří podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn vymezením zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména ploch smíšené výroby a možného umísťování neobtěžujících činností v rámci přípustného a podmíněně přípustného využití ploch smíšených obytných venkovských.

- (19) Územní plán vymezuje plochu pro asanaci areálu bývalého zemědělského družstva. Změna č. 2 tuto plochu respektuje jako plochu transformační.
- (20) Změna č. 2 nenavrhuje rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny. Zastavitelné plochy jsou územním plánem navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území nebo v přímých urbanistických vazbách. Opatření snižující riziko sucha jsou přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití nezastavěného území (stavby a zařízení pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků v souladu s § 122 stavebního zákona).
- (20a) Ochrana migrační prostupnosti krajiny jako celku je zajištěna respektováním územního systému ekologické stability. V tomto vymezeném území je nepřipustné umisťování trvalých migračních překážek, zejména neprůchozích typů oplocení nebo jiných souvislých bariér. Organizace ploch s rozdílným způsobem využití neomezuje prostupnost krajiny. Bez požadavku na řešení Změnou č. 2.
- (22) Stávající formy cestovního ruchu jsou Změnou č. 2 respektovány. V rámci stanovených podmínek pro využití vybraných ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje územní plán různé udržitelné formy rekreace a cestovního ruchu.
- (23) Dopravní dostupnost území z hlediska širších územních vztahů a vlastní úroveň prostupnosti krajiny je odpovídající významu a postavení řešeného území v sídelní struktuře. Stanovená koncepce veřejné infrastruktury je řešením Změny č. 2 respektována.
- (24) Územní plán zajišťuje podmínky pro zlepšování dostupnosti území v rámci stanovené koncepce veřejné infrastruktury. Obecně jsou vytvořeny podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi. Bez požadavku na řešení Změnou č. 2.
- (24a) Změnou č. 2 je rozšířena zastavitelná plocha individuálního bydlení Z.3 v lokalitě bez významného vlivu dopravy a výroby na navrhované obytné využití. Negativní vliv výrobních areálů na obytnou zástavbu je vyloučen v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- (25) Změna č. 2 respektuje podmínky pro zadržování a vsakování dešťových vod v zastavěném území a na zastavitelných plochách. V nezastavěném území je navrženo zvyšování podílu trvalých travních porostů, opatření k eliminaci vodní eroze a zvyšování retenčních schopností krajiny. Dešťové vody budou přednostně likvidovány zasakováním, zadržováním a využitím na vlastních pozemcích staveb.
- (27) Podmínky pro koordinované umisťování veřejné infrastruktury v řešeném území jsou vytvořeny v rámci aktualizované koncepce veřejné infrastruktury a stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které umožňují umisťování nezbytné veřejné infrastruktury ve vhodných polohách a lokalitách.
- (28) Územní plán predikuje další vývoj řešeného území ve všech potřebných souvislostech v rámci základní koncepce rozvoje území obce, urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny. Změna č. 2 tyto koncepce respektuje.
- (30) Změna č. 2 respektuje koncepci zásobování vodou a likvidace odpadních vod. Územní plán vytváří podmínky pro zásobování vodou a odkanalizování území a předpokládá dostavbu vodovodní a kanalizační sítě v lokalitách, ve kterých dosud nebyla vybudována.
- (31) V řešeném území se nenacházejí centralizované solární elektrárny. Změna č. 2 respektuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, umisťování fotovoltaických panelů je přípustné dle podmínek ploch s rozdílným způsobem využití, v nezastavěném území je vyloučeno.

Dle PÚR není řešené území součástí žádné rozvojové oblasti nebo rozvojové osy, v nichž existují zvýšené požadavky na změny v území z důvodu soustředění aktivit mezinárodního nebo republikového významu. Jižně od řešeného území prochází rozvojová osa republikového významu OS5 (Praha – Jihlava – Brno) s vazbou na významnou dopravní cestu – dálnici D1. Rozvojová osa propojuje dvě významná centra – rozvojové oblasti republikového významu OB3 (Metropolitní rozvojová oblast Brno) a OB11 (Rozvojová oblast Jihlava).

Do řešeného území zasahuje koridor dopravní infrastruktury ŽD4 pro vysokorychlostní trať RS1 Praha–Brno, tento koridor však byl navazující územně plánovací dokumentací (zásadami územního rozvoje) zpřesněn mimo území obce. Do řešeného území nezasahují záměry technické infrastruktury.

Dle PÚR se řešené území nachází ve **specifické oblasti SOB9**, ve které se projevují aktuální problémy ohrožení území suchem. Změna č. 2 je zpracována s ohledem na stanovené úkoly pro územní plánování:

- (a, b) Změna č. 2 respektuje stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině, zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině. Bez požadavku na řešení Změnou č. 2.
- (c) Změna č. 2 respektuje koncepci technické infrastruktury včetně stanovení podmínky zasakování, zadržování a využití dešťových vod na vlastních pozemcích staveb. V rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou i nadále respektovány stanovené koeficienty zastavění a zeleně. Bez požadavku na řešení Změnou č. 2.
- (d) Územní plán vytváří územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi v rámci organizace ploch s rozdílným způsobem využití. Změna č. 2 organizaci ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území respektuje.
- (e) Změna č. 2 respektuje podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury (zejména v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území).
- (f) Územní studie krajiny není pro ORP Tišnov zpracována. Opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině mohou být aplikována v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území bez omezení.

Dle PÚR je celé řešené území součástí **specifických oblastí SOB10** (specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření) a **SOB11** (specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie). Do doby zpřesnění vymezení těchto oblastí a splnění úkolů pro územní plánování bez požadavku na řešení.

D.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Změna č. 2 je zpracována v souladu s Územním rozvojovým plánem (Úplné znění ÚRP po Změně č. 1a). Řešené území není dotčeno záměry nadmístního významu, bez požadavku na řešení.

D.3. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změna č. 2 respektuje podmínky vyplývající pro řešené území ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b, 4 a rozsudku Krajského soudu v Brně 63 A 6/2021-159 ze 5. 4. 2022 (ZÚR) a vyhodnocuje s nimi soulad. Priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje jsou řešením Změny č. 2 respektovány, zohledněny jsou zejména tyto:

- (1) Řešení Změny č. 2 sleduje vyvážený rozvoj území striktním respektováním koncepce rozvoje území obce, která obsahuje spektrum způsobů využívání území podporující hospodářský rozvoj při zachování či zlepšení sociální soudržnosti obyvatel a životního prostředí.
- (2) Řešené území lze vzhledem k poloze na západní hranici Jihomoravského kraje považovat za jeho periferii. Změna č. 2 vytváří podmínky respektováním rozvojových ploch pro smíšenou výrobu z platného územního plánu pro zlepšení hospodářského rozvoje obce, zvýšení její ekonomické výkonnosti a životní úrovně obyvatel obce. Řešení Změny č. 2 vytváří také podmínky pro přiměřený růst počtu obyvatel obce při zachování její sídelní struktury.

- (5) Územní plán zajišťuje vyvážený rozvoj území stanovením základní koncepce rozvoje řešeného území, která obsahuje spektrum způsobů využívání území, a zároveň respektuje a chrání hodnoty řešeného území. Změna č. 2 tuto koncepci respektuje.
- (6) Řešení Změny č. 2 respektuje základní koncepční zásady ochrany a rozvoje civilizačních, kulturních, přírodních a krajinných hodnot území stanovené platným územním plánem (11/2009). Urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území jsou územním plánem podrobně řešeny v rámci stanoveného charakteru území a v podmínkách pro využití a prostorové uspořádání jednotlivých ploch.
- (8) Změna č. 2 respektuje koncepci dopravní infrastruktury, bez požadavku na řešení.
- (9) Změna č. 2 respektuje koncepci zásobování vodou a likvidace odpadních vod. Územní plán vytváří podmínky pro zásobování vodou a odkanalizování území a předpokládá dostavbu vodovodní a kanalizační sítě v lokalitách, ve kterých dosud nebyla vybudována.
- (10) Změna č. 2 respektuje předpoklady pro zvýšení prostupnosti krajiny převzetím prvků územního systému ekologické stability z územního plánu. Organizace ploch s rozdílným způsobem využití nepodporuje srůstání sídel a neomezuje prostupnost krajiny.
- (11) Změna č. 2 respektuje stávající koncepci občanského vybavení a přejímá zastavitelné plochy pro její rozvoj z územního plánu. Současně jsou vytvořeny podmínky pro její přiměřený rozvoj v plochách určených primárně pro bydlení.
- (12, 13) Změna č. 2 navrhuje rozšíření zastavitelné plochy individuálního bydlení Z.3 v lokalitě bez významného vlivu dopravy a výroby na navrhované obytné využití. Negativní vliv výrobních areálů na obytnou zástavbu je vyloučen v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Rozvoj výroby je primárně orientován na intenzifikaci a polyfunkční využívání stávajících výrobních areálů, areálů nevyužívaných a do míst, ve kterých nedochází ke střetům neslučitelných činností.
- (14) Změna č. 2 respektuje stávající kulturní a přírodní hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy nebo územním plánem.
- (15) Změna č. 2 respektuje podmínky pro koordinovaný rozvoj primárního sektoru včetně podmínek pro využití ploch souvisejících se zemědělstvím, a to zejména s ohledem na § 122 stavebního zákona. Změna č. 2 navrhuje pouze nezbytně nutný zábor zemědělského půdního fondu pro rozšíření zastavitelné plochy Z.3. Nový zábor zemědělské půdy je odůvodněn dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění. Ekologické funkce krajiny jsou chráněny respektováním územního systému ekologické stability a přírodních hodnot řešeného území.
- (16a) Změna č. 2 respektuje stávající kulturní a přírodní hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy nebo územním plánem. Ochrana těchto hodnot je provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje návrhem rozvojových ploch reflektujících potřeby řešeného území a principy udržitelného rozvoje. Předpoklady pro zachování urbanistické struktury a kulturní krajiny řešeného území jsou posíleny stanovením zásad pro ochranu urbanistické kompozice, charakteru území, zásad pro ochranu hodnot území a obecných zásad ochrany krajinného rázu.
- (16b) Územní plán vytváří prostředí pro hospodárné využívání zastavěného území prostřednictvím návrhu revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch. Územní plán vymezuje plochu pro asanaci areálu bývalého zemědělského družstva, Změna č. 2 tuto plochu respektuje jako plochu transformační.
- (16c) S výjimkou plochy pro asanaci areálu bývalého zemědělského družstva z územního plánu nejsou navrženy jiné plochy pro rozsáhlé asanace.
- (16d) Stávající formy cestovního ruchu jsou Změnou č. 2 respektovány. V rámci stanovených podmínek pro využití vybraných ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje územní plán různé udržitelné formy rekreace a cestovního ruchu.

- (18) Změna č. 2 respektuje podmínky pro snižování nebezpečí v území, pro zadržování a vsakování dešťových vod v zastavěném území a na zastavitelných plochách. Je podporováno zvýšení podílu trvalých travních porostů, opatření k eliminaci vodní eroze a zvyšování retenčních schopností krajiny, které by měly vést k ochraně před účinky povodní, such, erozních jevů a extrémních teplot. Změna č. 2 respektuje organizaci ploch s rozdílným způsobem využití podporující zvyšování retenčních schopností území a snižování ohrožení v území povodněmi. Realizace protipovodňových opatření je umožněna v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití bez omezení. Pro některé zastavitelné plochy jsou aktualizovány limitní hodnoty zastavěné plochy pozemku k celkové výměře disponibilních pozemků stavebního záměru (koeficient zastavění) a minimální poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře disponibilních pozemků stavebního záměru (koeficient zeleně). Územní plán vytváří územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi v rámci organizace ploch s rozdílným způsobem využití. Změna č. 2 organizaci ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území respektuje.
- (19) V souladu se zněním § 122 stavebního zákona se v nezastavěném území nepřipouští umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů. Změna č. 2 respektuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně podmínek pro umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů.

Řešené území se nenachází v žádné nadmístní rozvojové oblasti nebo nadmístní rozvojové ose. Území obce Křižínkov je dle ZÚR součástí **specifické oblasti SOB9**, která přebírá úkoly z politiky územního rozvoje na uspořádání a využití území. Změna č. 2 je zpracována s ohledem na stanovené úkoly pro územní plánování, jejich soulad je podrobně vyhodnocen v textové části odůvodnění.

Řešeného území se nedotýká plocha nebo koridor technické infrastruktury nadmístního významu. Řešené území je dotčeno **cyklistickým koridorem Předklášteří – Dolní Loučky – Katov (–Velká Bíteš)**. Změna č. 2 respektuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, které v nezastavěném území umožňují realizaci cyklostezek a cyklotras, pokud nekolidují s jinými veřejnými zájmy (např. ochrana zemědělského půdního fondu).

Na území obce nezasahují plochy nebo koridory územního systému ekologické stability (ÚSES) regionální nebo nadregionální úrovně. Z hodnot území kraje se na území obce nacházejí významné skladebné prvky, skladebné části ÚSES a veřejná infrastruktura. Změna č. 2 tyto hodnoty respektuje.

Pro potřeby určení cílových kvalit krajiny na území Jihomoravského kraje ZÚR stanovují a vymezují jednotlivé krajinné celky jako části území kraje, jejichž charakter je výsledkem činností a vzájemného působení přírodních a/nebo lidských faktorů. Území obce náleží do **krajinného celku č. 32 Domašovský**, pro který je cílovou kvalitou krajiny:

- krajina hluboce zaříznutých lesních a místy skalnatých údolí;
- harmonická kulturní krajina se značným podílem různě velkých lesních celků a různě velkými enklávami osídlení venkovského typu s navazujícími zemědělsky využívanými plochami (ornou půdou a travními porosty), v členitějších částech pestřejší struktura využití území.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v ploše krajinného celku č. 32 Domašovský se stanovují územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny:

- *Podporovat opatření k zachování krajiny s pestrou strukturou využití území* – Změna č. 2 respektuje koncepci uspořádání krajiny, zelenou infrastrukturu, podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky pro pestřejší krajinnou strukturu.
- *Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny* – tato podmínka je územním plánem explicitně převzata do obecných zásad ochrany krajinného rázu stanovených v základní koncepci uspořádání krajiny, rozsáhlé bloky orné půdy se na území obce nacházejí. Řešení Změny č. 2 tuto podmínku respektuje. Územní plán rovněž v souladu s úkoly územního plánování pro krajinný celek č. 32 Domašovský vytváří podmínky pro ekologicky významné segmenty a zajištění prostupnosti krajiny.

ZÚR na území obce nevymezují veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

D.4. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Řešení Změny č. 2 (rozšíření zastavitelné plochy individuálního bydlení Z.3) nemá podstatný vliv na širší územní vztahy. V rámci změny nejsou vymezovány plochy nadmístního významu (plochou nadmístního významu se dle § 12 písm. g) zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, rozumí plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí).

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY

Věcné řešení Změny č. 2 vychází ze schváleného požadavku na pořízení změny územního plánu. Předmětem Změny č. 2 je primárně vymezení zastavitelné plochy pro individuální bydlení Z.3 na pozemku p.č. 745/10 v k.ú. Křižínkov. Tento pozemek byl v rámci předchozí Změny č. 1 přeřazen ze zastavitelných ploch do plochy územní rezervy R.4. Vzhledem k připravované výstavbě rodinného domu Změna č. 2 opětovně vytváří podmínky pro jeho zastavění. V souladu se zásadami hospodárného využívání území a ochrany zemědělského půdního fondu (scelení zástavby a dotvoření kompaktní hranice sídla) jsou do návrhu zastavitelné plochy Z.3 zařazeny také navazující pozemky p.č. 743, 745/2, 745/5 a 745/6 v k.ú. Křižínkov. Toto rozšíření je kompenzováno odpovídajícím zrušením nevyužité části zastavitelné plochy pro individuální bydlení Z.5.

Ostatní změny územního plánu, které jsou znázorněny v textové nebo grafické části dokumentace, vyplývají z obecných požadavků na zpracování změny územního plánu (aktualizace zastavěného území, aktualizace dle skutečného stavu v území, zajištění souladu s platnými právními předpisy, zajištění jednoznačnosti a správnosti dokumentace apod.) a nejsou řešeny jako změny ve smyslu jejich dalšího vyhodnocení nebo posuzování.

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

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno. Řešení Změny č. 2 obecně respektuje a dodržuje republikové priority územního plánování a priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Další kapitoly odůvodnění změny územního plánu související s vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území (sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí) se tak nezpracovávají.

G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3

Změna územního plánu se týká textové i grafické části. Součástí odůvodnění je text s vyznačením změn (v samostatném dokumentu). Vložené položky jsou ve srovnávacím textu znázorněny modrou barvou, odstraněné položky jsou znázorněny červeně a přeškrtnutím. Věcné změny územního plánu jsou znázorněny ve výkrese 2. Hlavní výkres, ostatní změny v grafické části jsou znázorněny dle legend jednotlivých výkresů Změny č. 2.

Hlavním účelem a předmětem Změny č. 2 je opětovné rozšíření zastavitelné plochy pro individuální bydlení Z.3 na pozemku p.č. 745/10 v k.ú. Křižínkov. Tento pozemek byl v rámci předchozí Změny č. 1 přeřazen ze zastavitelných ploch do plochy územní rezervy R.4.

Vzhledem k aktuálnímu záměru a přípravě výstavby rodinného domu Změna č. 2 reaguje na potřeby obce i stavebníka a opětovně vytváří podmínky pro zastavění pozemku. V souladu se zásadami hospodárného využívání území a ochrany zemědělského půdního fondu (scelení zástavby a dotvoření kompaktní hranice sídla) jsou do návrhu zastavitelné plochy Z.3 zařazeny také navazující pozemky p.č. 743, 745/2, 745/5 a 745/6 v k.ú. Křížínkov. Toto rozšíření je v celém rozsahu kompenzováno odpovídajícím zrušením nevyužité části zastavitelné plochy pro individuální bydlení Z.5, čímž nedochází k navýšení celkového rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení ani ke zvýšení celkového nároku na zábor zemědělské půdy. V textové části dokumentace došlo mimo věcnou úpravu vymezení zastavitelných ploch pouze k drobným úpravám z hlediska její struktury, konkrétně ke změnám a doplnění označení jednotlivých částí textu.

Změna č. 2 byla zpracována v jediné variantě, neboť s ohledem na charakter návrhu, stávající rozvojové podmínky a jednoznačné limity území nebyl důvod zpracovávat variantní řešení. Navržené řešení využívá stávající dopravní a technickou infrastrukturu bez nutnosti rozsáhlých vyvolaných investic. Řešení Změny č. 2 respektuje regulaci záměrů dle § 122 odst. 3 stavebního zákona stanovenou v územním plánu.

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

V rámci řešení Změny č. 2 nejsou vymezovány plochy nadmístního významu (plochou nadmístního významu se dle § 12 písm. g) zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, rozumí plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí) nad rámec platných Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Bez požadavku na řešení Změnou č. 2.

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

Změna č. 2 aktualizuje vymezení zastavěného území k datu 30. 6. 2026. Tato aktualizace reaguje na potřebu uvést územní plán do souladu se skutečným stavem v území nebo aktuálním mapovým podkladem (katastrální mapou).

V rámci vyhodnocení účelného využití zastavěného území bylo prověřeno, že stávající zastavěné území obce má kompaktní strukturu s minimálním výskytem vhodných proluk nebo nevyužitých ploch, které by bylo možné využít pro nové záměry individuálního bydlení bez vyvolání nepřiměřených investic do infrastruktury nebo zásahů do soukromých majetkových práv. Potřeba opětovného vymezení zastavitelné plochy pro individuální bydlení Z.3 vychází z konkrétního a připravovaného záměru výstavby rodinného domu na pozemku p.č. 745/10 v k.ú. Křížínkov. Tento pozemek byl v rámci předchozí Změny č. 1 přefázen do plochy územní rezervy R.4. Prověřením v rámci Změny č. 2 byla potvrzena opodstatněnost a připravenost tohoto záměru, což zakládá potřebu opětovného převodu pozemku p.č. 745/10 v k.ú. Křížínkov do zastavitelných ploch. S ohledem na dodržení zásad hospodárného využívání území a ucelení sídelní struktury v okrajových částech byly do návrhu rozšíření zastavitelné plochy individuálního bydlení Z.3 zahrnuty také navazující pozemky p.č. 743, 745/2, 745/5 a 745/6 v k.ú. Křížínkov.

Rozšířením zastavitelné plochy Z.3 dochází k záboru zemědělského půdního fondu o celkové výměře 0,4821 ha v I. třídě ochrany. Tento nárok na zábor zemědělského půdního fondu je kompenzován zrušením dosud nevyužité části zastavitelné plochy pro individuální bydlení Z.5 v odpovídajícím rozsahu a v identické třídě ochrany zemědělského půdního fondu (0,4791 ha v I. třídě ochrany). Nedochází tak k navýšení celkového rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení v obci ani k neopodstatněnému navýšení nároků na zábor zemědělské půdy.

J. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 2 neobsahuje prvky regulačního plánu. V průběhu zpracování nebylo identifikováno, že by pro některou z řešených dílčích změn bylo nezbytně nutné stanovit podmínky v podrobnosti regulačního plánu. Zvolená míra podrobnosti územního plánu byla vyhodnocena jako dostatečná pro regulaci využití území v řešené lokalitě.

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

Změna č. 2 navrhuje úpravu zastavitelných ploch pro individuální bydlení v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Předmětem řešení je rozšíření zastavitelné plochy pro individuální bydlení Z.3 na pozemku p.č. 745/10 v k.ú. Křížínkov. Tento pozemek byl v rámci předchozí Změny č. 1 přefazován ze zastavitelných ploch do plochy územní rezervy R.4. Z důvodu konkrétního a připravovaného záměru výstavby rodinného domu dochází k jeho převodu zpět do zastavitelných ploch. Pro dodržení kompaktnosti sídla, ucelení jeho okrajové hranice a koncepční napojení infrastruktury byly do návrhu zařazeny i navazující pozemky p.č. 743, 745/2, 745/5, 745/6 v k.ú. Křížínkov. Při návrhu bylo postupováno s ohledem na zásady ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb. Zábor zemědělské půdy vyvolaný rozšířením zastavitelné plochy Z.3 je kompenzován zrušením nevyužité části zastavitelné plochy pro individuální bydlení Z.5.

K.1. VYHODNOCENÍ A SROVNÁNÍ VARIANT PODLE § 5 ODS. 1 ZÁKONA Č. 334/1992 SB.

V souladu s § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb. je nezbytné navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných veřejných zájmů nejvýhodnější, a to na základě srovnání s jiným možným řešením. Pro tento účel byly posouzeny dvě varianty přístupu k navrhovanému rozšíření zastavitelné plochy Z.3.

Varianta 1: navrhované řešení Změny č. 2 (návrh s kompenzací)

- Rozšíření zastavitelné plochy individuálního bydlení Z.3 na pozemky p.č. 745/10, 743, 745/2, 745/5, 745/6 v k.ú. Křížínkov představuje nárok na zábor 0,4821 ha v I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Současně dochází k odpovídajícímu zrušení nevyužité části zastavitelné plochy Z.5 v rozsahu 0,4791 ha v I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu.
- Nárůst záboru zemědělského půdního fondu činí pouze 30 m², což vzhledem k celkovému rozsahu zastavitelných ploch představuje zanedbatelnou odchylku danou přesnějším vymezením hranic dle aktuální katastrální mapy. Celkový rozsah zastavitelných ploch pro bydlení v obci se prakticky nemění.

Varianta 2: srovnávací varianta (návrh bez kompenzace)

- Rozšíření zastavitelné plochy Z.3 v požadovaném rozsahu pro potřeby výstavby rodinného domu a ucelení sídla (zábor 0,4821 ha v I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu), avšak bez zrušení či zredukování zastavitelné plochy Z.5.
- Nárůst záboru zemědělského půdního fondu v obci by činil 0,4821 ha půdy v I. třídě ochrany. Docházelo by ke kumulaci zastavitelných ploch bez jejich reálné potřeby v dohledné době a k neopodstatněnému navyšování záborů nejkvalitnější zemědělské půdy.

Srovnání prokázalo, že varianta 1 (přijaté řešení s kompenzací) je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejvýhodnějším řešením.

Zapojením kompenzačního mechanismu se minimalizuje nový zábor zemědělského půdního fondu v obci, předchází se neopodstatněnému rozšiřování zastavitelných ploch nad rámec skutečných potřeb rozvoje sídla a je naplněna zásada hospodárného využívání území dle § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb.

K.2. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ PODLE ZÁSAD § 4 ZÁKONA Č. 334/1992 SB.

Níže je uvedeno podrobné zdůvodnění záboru zemědělského půdního fondu pro rozšíření zastavitelné plochy Z.3 v souladu § 4 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění:

Kód	Označení	Způsob využití	Specifikace
Z.3		bydlení individuální	• severovýchodní část obce • zábor ZPF 0,4821 ha • I. třída ochrany ZPF

- (§ 4 odst. 1 písm. a, b) V zastavěném území obce se nenacházejí vhodné nevyužité plochy ani stavební proluky dostatečného rozsahu pro realizaci záměru bez nepřiměřených investic či majetkoprávních kolizí. Rozšíření zastavitelné plochy Z.3 je navrženo v přímé návaznosti na stávající zastavěné území obce.
- (§ 4 odst. 1 písm. c) Zábor se týká půdy v I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Umístění plochy je předurčeno polohou pozemku p.č. 745/10 a navazující zástavbou. Jinou méně kvalitní půdu v přímé urbanistické návaznosti na tuto lokalitu nelze využít.
- (§ 4 odst. 1 písm. d, a h) Navržené řešení sceluje hranici zastavitelného území a dotváří kompaktní okraj sídla, čímž zamezuje vzniku nevhodných výběžků a fragmentaci zemědělských pozemků. Mimoprodukční funkce půdy (retenční, vsakovací) nebudou celkově narušeny.
- (§ 4 odst. 1 písm. e) Zábor je vymezen v nejnutnějším rozsahu potřebném pro umístění rodinného domu a logické dotvoření lokality. Návrh je navíc v celém rozsahu kompenzován zrušením nevyužité části zastavitelné plochy Z.5.
- (§ 4 odst. 1 písm. f, g) Zastavitelná plocha Z.3 bude využita pro rodinné domy v souladu se stanovenými podmínkami prostorového uspořádání (koeficienty zastavění a zeleně). Jedná se o trvalé odnětí zemědělského půdního fondu, rekultivace se nepředpokládá.
- (§ 4 odst. 2) Nezbytnost vymezení je dána neexistencí jiných vhodných ploch v zastavěném území a konkrétní potřebou výstavby rodinného domu.
- (§ 4 odst. 3) Zábor zemědělské půdy I. třídy ochrany je odůvodněn převažujícím veřejným zájmem na vyváženém rozvoji obce, stabilizaci obyvatelstva a scelení sídelní struktury. Zásadním aspektem posouzení je zanedbatelný dopad na zemědělský půdní fond. Celkový rozsah zastavitelných ploch v nejvyšší třídě ochrany se v řešeném území s ohledem na odpovídající redukci plochy zastavitelné plochy Z.5 nezvyšuje.
- (§ 4 odst. 4) Bez požadavku na řešení. Záměr nepředstavuje plochu pro obchod, skladování ani fotovoltaickou elektrárnu, ustanovení se na plochu Z.3 nevztahuje.
- (§ 4 odst. 6) V textové části jsou pro plochy bydlení stanoveny závazné podmínky pro vsakování dešťových vod na vlastních pozemcích a dodržení minimálního koeficientu zeleně.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) není v rámci Změny č. 2 relevantní. Navrhované rozšíření zastavitelné plochy Z.3 nezasahuje do PUPFL a ani se nenachází ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa (PUPFL).

L. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno v textové části zpracované pořizovatelem.

M. POSOUZENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDEM

Bude doplněno.