

změna č.2 územního plánu

STATENICE

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU STATENICE

Zpracovatel:

Studio MAP s.r.o.

Ing. Lenka Šimová, č. autorizace 05624

Objednatel:

Obec Statenice

Pořizovatel:

Obecní úřad Statenice

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Statenice

datum nabytí účinnosti změny územního plánu:

24.10.2025

pořizovatel:

Obecní úřad Statenice

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. arch. Radek Boček

OBSAH – VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU STATENICE	6
--	----------

OBSAH – ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1 STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	24
2 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLÍ A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA,	25
2.1 soulad s cíli územního plánování.....	25
2.2 soulad s úkoly územního plánování.....	26
2.3 soulad se stavebním zákonem	28
3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ	29
3.1 obecné vyhodnocení	29
3.2 zvláštní zájmy Ministerstva obrany.....	43
4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	46
4.1 vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje	46
4.2 vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje	49
4.3 vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem	52
5 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	52
6 ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLAST	53
7 SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	53
8 STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	54
9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	54
9.1 zdůvodnění přijatého řešení	54
9.2 vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	58
10 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	58
11 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	59
12 VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	59
13 VYZNAČENÍ ZMĚN V TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU STATENICE	59

14 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ	59
15 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	63
15.1 vyhodnocení záboru pozemků zemědělského půdního fondu (ZPF)	63
15.2 vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL).....	66
16 POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM	66

VÝROKOVÁ ČÁST

1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU STATENICE

- [1] V podkapitole c1) Urbanistická koncepce v části Výroba a služby jsou koncentrovány zejména v areálu v severní části obce při silnici II. třídy se v druhém odstavci za slovo „obytných“ vkládá slovo „jiných“ a index „SK“ se ruší a nahrazuje se indexem novým „SX“.
- [2] V podkapitole c1) Urbanistická koncepce v části Sport a rekreace se ve třetím odstavci v první odrážce za slovo „charakteru“ vkládají slova „na oddechových plochách“ a index „RN“ se ruší a nahrazuje se indexem novým „RX“.
- [3] V podkapitole c1) Urbanistická koncepce v části Technická vybavenost – základní koncepční zásady se v prvním odstavci text „z pražských zdrojů“ ruší a nahrazuje se textem novým „nebo VDJ Úholičky“.
- [4] V podkapitole c.2) Systém sídelní zeleně ve vazbě na zeleň v krajině se ve druhém odstavci text „K04, K05 a K06“ ruší a nahrazuje se textem novým „K.04. K05 a K.06“.
- [5] V podkapitole c.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce v prvním sloupci indexy ploch ruší a nahrazují se indexy novými „Z.01, Z.02, Z.03a, Z.03b, Z.03c, Z.04, Z.05, Z.06, Z.07, Z.08, Z.09, Z.10, Z.11, Z.12, Z.13a, Z.13b, Z.14, Z.15, Z.17, Z.18, Z.19, Z.21, Z.23“.
- [6] V podkapitole c.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce ve třetím sloupci označení ploch ruší a nahrazuje se označení novými

„občanské vybavení veřejné (OV) zeleň sídelní ostatní (ZS)
bydlení všeobecné (BU) smíšené obytné městské (SM) veřejné prostranství všeobecné (PU) zeleň sídelní ostatní (ZS) doprava silniční (DS) občanské vybavení jiné (OX)
bydlení individuální (BI) zeleň sídelní ostatní (ZS) zeleň jiná (ZX) veřejné prostranství všeobecné (PU)
smíšené obytné městské (SM), zeleň sídelní ostatní (ZS) zeleň jiná (ZX) veřejné prostranství všeobecné (PU)
zeleň sídelní ostatní (ZS) zeleň jiná (ZX) veřejné prostranství všeobecné (PU) technická infrastruktura všeobecná (TU)
výroba drobná a služby (VD) veřejné prostranství všeobecné (PU)
bydlení individuální (BI) zeleň jiná (ZX)
bydlení individuální (BI)
bydlení individuální (BI) zeleň sídelní ostatní (ZS)
bydlení individuální (BI)

bydlení individuální (BI) zeleň jiná (ZX) veřejné prostranství všeobecné (PU)
technická infrastruktura všeobecná (TU)
bydlení individuální (BI) zeleň sídelní ostatní (ZS) veřejné prostranství všeobecné (PU)
bydlení individuální (BI) veřejné prostranství všeobecné (PU)
bydlení individuální (BI) zeleň sídelní ostatní (ZS)
bydlení individuální (BI) zeleň sídelní ostatní (ZS) zeleň jiná (ZX) smíšené obytné městské (SM) občanské vybavení veřejné (OV) občanské vybavení sport (OS) technická infrastruktura všeobecná (TU) veřejné prostranství všeobecné (PU)
bydlení individuální (BI) zeleň sídelní ostatní (ZS) zeleň jiná (ZX) technická infrastruktura všeobecná (TU) veřejné prostranství všeobecné (PU)
bydlení individuální (BI) zeleň sídelní ostatní (ZS) veřejné prostranství všeobecné (PU)
veřejné prostranství všeobecné (PU)
bydlení individuální (BI) veřejné prostranství všeobecné (PU)
bydlení venkovské (BV)
bydlení individuální (BI)
bydlení individuální (BI) veřejné prostranství všeobecné (PU)"

- [7] V podkapitole c.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce ve čtvrtém sloupci v řádku plochy Z.02 text „Z03a, Z03b, Z03c“ ruší a nahrazuje se textem „Z.03a, Z.03b, Z.03c“.
- [8] V podkapitole c.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce ve čtvrtém sloupci v řádku plochy Z.02 text „vymezení ploch pro základní občanské vybavení a sport, rekreaci a zeleň“ ruší a nahrazuje se textem „vymezení plochy občanského vybavení jiného zejména pro realizaci základní školy a pro další základní občanské vybavení a sport, rekreaci a zeleň“.
- [9] V podkapitole c.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce ve čtvrtém sloupci v řádku plochy Z.03b ve druhé odrážce text „Z02, Z03a, Z03c “ ruší a nahrazuje se textem „Z.02, Z.03a, Z.03c“.
- [10] V podkapitole c.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce ve čtvrtém sloupci v řádku plochy Z.03b ve třetí odrážce text „Z03b“ a „Z06“ ruší a nahrazuje se textem Z.03b“ a „Z.06“.
- [11] V podkapitole c.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce ve čtvrtém sloupci v řádku plochy Z.03b v šesté odrážce text „Z03c“ ruší a nahrazuje se textem Z.03c“.

- [12] V podkapitole c.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce ve čtvrtém sloupci v řádku plochy Z.03c ve třetí odrážce text „Z02, Z03a a Z03b“ ruší a nahrazuje se textem „Z.02, Z.03a, Z.03c“.
- [13] V podkapitole c.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce ve čtvrtém sloupci v řádku plochy Z.05 ruší oba odstavce a nahrazují se odstavci novými, které zní:
- „plocha bude využita pro bydlení individuální, plocha bude mít zajištěn přístup z ulice Nad Vinicí
 - pěší stezka bude vedena v rámci komunikace a chodníku po severním okraji plochy Z.05“
- [14] V podkapitole c.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce ve čtvrtém sloupci v řádku plochy Z.06 v první odrážce text „Z03b“ ruší a nahrazuje se textem „Z.03b“.
- [15] V podkapitole c.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce ve čtvrtém sloupci v řádku plochy Z.09 v první odrážce text „a dohodou o parcelaci“ ruší.
- [16] V podkapitole c.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce ve čtvrtém sloupci v řádku plochy Z.10 celý text ruší a nahrazuje se textem „nestanoveny“.
- [17] V podkapitole c.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce ve čtvrtém sloupci v řádku plochy Z.13a v první odrážce text „Z13b“ ruší a nahrazuje se textem „Z.13b“.
- [18] V podkapitole c.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce ve čtvrtém sloupci v řádku plochy Z.13a v poslední odrážce text „Z13a“ ruší a nahrazuje se textem „Z.13a“.
- [19] V podkapitole c.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce ve čtvrtém sloupci v řádku plochy Z.13b v poslední odrážce text „Z13b“ ruší a nahrazuje se textem „Z.13b“.
- [20] V podkapitole c.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce ve čtvrtém sloupci v řádku plochy Z.15 v první odrážce ruší.
- [21] V podkapitole c.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce ve čtvrtém sloupci v řádku plochy Z.21 v první odrážce text „a dohodou o parcelaci“ ruší.
- [22] V podkapitole c.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce ve čtvrtém sloupci v řádku plochy Z.23 v první odrážce text „Z23“ ruší a nahrazuje se textem „Z.23“.
- [23] V podkapitole c.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se za první tabulkou text „přestavbovou plochu P01“ ruší a nahrazuje se textem novým „plochu transformace T.01“.
- [24] V podkapitole c.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce plochy transformace v prvním odstavci index plochy ruší a nahrazují se indexy novými „T.01“.
- [25] V podkapitole c.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce plochy transformace ve třetím odstavci označení plochy ruší a nahrazuje se označením novým
- „smíšená obytná městská – specifické (SM.1)“
- [26] V podkapitole c.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se v tabulce plochy transformace ve čtvrtém odstavci za konec textu vkládá odrážka nový, která zní: „maximální počet bytových jednotek je omezen na 90“.

- [27] V podkapitole d.1) Koncepce dopravní infrastruktury v části Dále se v kategorii komunikací místního významu navrhuje se v první odrážce index „Z03a“ ruší a nahrazuje se indexem „Z.03a“.
- [28] V podkapitole d.1) Koncepce dopravní infrastruktury v části Dále se v kategorii komunikací místního významu navrhuje se v druhé odrážce index „Z21“ ruší a nahrazuje se indexem „Z.21“.
- [29] V podkapitole d.1) Koncepce dopravní infrastruktury v části Plochy pro parkování jsou navrženy (či jsou stabilizovány) se ve třetí odrážce index „Z17“ ruší a nahrazuje se indexem „Z.17“.
- [30] V podkapitole d.1) Koncepce dopravní infrastruktury v části Plochy pro parkování jsou navrženy (či jsou stabilizovány) se ve čtvrté odrážce index „přestavbové plocha P01“ ruší a nahrazuje se textem „transformační plocha T.01“.
- [31] V podkapitole d.2.5) Odkanalizování se ve čtvrté odrážce text „Pro potřebu rozšíření navržené ČOV je vymezena územní rezerva R04.“ ruší.
- [32] V podkapitole d.3) Občanské vybavení se ve druhé odrážce text „přestavbové“ ruší a nahrazuje se textem „transformační“ a dále se ruší text „P01“ a nahrazuje se textem „T.01“.
- [33] V podkapitole d.3) Občanské vybavení se ve čtvrté odrážce text „Z03b“ ruší a nahrazuje se textem „Z.03b“ a dále se ruší text „Z13b“ a nahrazuje se textem „Z.13b“.
- [34] V podkapitole d.3) Občanské vybavení se v páté odrážce text „Z13b“ ruší a nahrazuje se textem „Z.13b“.
- [35] V podkapitole d.3) Občanské vybavení se v šesté odrážce text „Z01“ ruší a nahrazuje se textem „Z.01“.
- [36] V podkapitole e.1) Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití se u první odrážce text „přírodní (NP)“ ruší a nahrazuje se textem „přírodní všeobecné (NU)“.
- [37] V podkapitole e.1) Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití se u první odrážce text „zemědělské (NZ)“ ruší a nahrazuje se textem „zemědělské všeobecné (AU)“.
- [38] V podkapitole e.1) Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití se u první odrážce text „lesní (NL)“ ruší a nahrazuje se textem „lesní všeobecné (LU)“.
- [39] V podkapitole e.1) Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití se u první odrážce text „smíšené nezastavěného území (NSX)“ ruší a nahrazuje se textem „smíšené krajinné všeobecné (MU)“.
- [40] V podkapitole e.2) Plochy změn v krajině se v první odrážce text „(K01, K02, K03, K10)“ ruší a nahrazuje se textem „(K.01, K.02, K.03, K.10)“.
- [41] V podkapitole e.2) Plochy změn v krajině se ve druhé odrážce text „K01, K02“ ruší a nahrazuje se textem „K.01, K.02“.
- [42] V podkapitole e.2) Plochy změn v krajině se ve třetí odrážce text „K03,“ ruší a nahrazuje se textem „K.03“.
- [43] V podkapitole e.2) Plochy změn v krajině se ve čtvrté odrážce text „K10“ ruší a nahrazuje se textem „K.10“.
- [44] V podkapitole e.2) Plochy změn v krajině se v páté odrážce text „(K04, K07, K08)“ ruší a nahrazuje se textem „(K.04, K.07, K.08)“.

- [45] V podkapitole e.2) Plochy změn v krajině se v šesté odrážce text „K04“ ruší a nahrazuje se textem „K.4“.
- [46] V podkapitole e.2) Plochy změn v krajině se v sedmé odrážce text „K07“ ruší a nahrazuje se textem „K.7“.
- [47] V podkapitole e.2) Plochy změn v krajině se v osmé odrážce text „K08“ ruší a nahrazuje se textem „K.8“.
- [48] V podkapitole e.2) Plochy změn v krajině se v deváté odrážce text „(K09)“ ruší a nahrazuje se textem „(K.9)“.
- [49] V podkapitole e.2) Plochy změn v krajině se v desáté odrážce text „K09“ ruší a nahrazuje se textem „K.9“.
- [50] V podkapitole e.2) Plochy změn v krajině se v jedenácté odrážce text „(K05, K06) (K05, K06)“ ruší a nahrazuje se textem „(K.05, K.06) (K.05, K.06)“.
- [51] V podkapitole e.2) Plochy změn v krajině se v dvanácté odrážce text „K05 - LBC 15“ ruší a nahrazuje se textem „K.05 – LBC.15“.
- [52] V podkapitole e.2) Plochy změn v krajině se v třinácté odrážce text „K06 - RBK 1136“ ruší a nahrazuje se textem „K.06 - RBK.1136“.
- [53] V podkapitole e.3) Územní systém ekologické stability se v první odrážce text „RBC 1467“ ruší a nahrazuje se textem „RBC.1467“.
- [54] V podkapitole e.3) Územní systém ekologické stability se ve druhé odrážce text „RBK 1136“ ruší a nahrazuje se textem „RBK.1136“.
- [55] V podkapitole e.3) Územní systém ekologické stability se ve třetí odrážce text „LBC 15“ ruší a nahrazuje se textem „LBC.15“.
- [56] V podkapitole e.3) Územní systém ekologické stability se ve čtvrté odrážce text „LBC 20a“ ruší a nahrazuje se textem „LBC.20a“.
- [57] V podkapitole e.3) Územní systém ekologické stability se v páté odrážce text „RBK 1137“ ruší a nahrazuje se textem „RBK.1137“.
- [58] V podkapitole e.3) Územní systém ekologické stability se v šesté odrážce text „LBC 20a“ ruší a nahrazuje se textem „LBC.20a“.
- [59] V podkapitole e.3) Územní systém ekologické stability se v sedmé odrážce text „LBC 19“ ruší a nahrazuje se textem „RBC.1467“.
- [60] V podkapitole e.3) Územní systém ekologické stability se v osmé odrážce text „LBC 20b“ ruší a nahrazuje se textem „LBC.20b“.
- [61] V podkapitole e.3) Územní systém ekologické stability se v deváté odrážce text „LBK a“ ruší a nahrazuje se textem „LBK.a“.
- [62] V podkapitole e.3) Územní systém ekologické stability se v desáté odrážce text „LBK b“ ruší a nahrazuje se textem „LBK.b“.
- [63] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se úvodní text rozdělení ploch ruší a nahrazuje se textem novým, který zní

„Plochy bydlení

BI	bydlení individuální
BU	bydlení všeobecné
BV	bydlení venkovské
BV.1	bydlení venkovské – specifické

Plochy rekreace

RI	rekreace individuální
RI.1	rekreace individuální – specifická
RO	rekreace na oddechových plochách
RX	rekreace jiná

Plochy občanského vybavení

OV	občanské vybavení veřejné
OS	občanské vybavení sport
OS.1	občanské vybavení sport – specifické
OX	občanské vybavení jiné

Plochy smíšené obytné

SM	smíšené obytné městské
SM.1	smíšené obytné městské – specifické
SV	smíšené obytné venkovské
SX	smíšené obytné jiné – komerční

Plochy dopravní infrastruktury

DS	doprava silniční
----	------------------

Plochy technické infrastruktury

TU	technická infrastruktura všeobecná
----	------------------------------------

Plochy výroby a skladování

VD	výroba drobná a služby
----	------------------------

Plochy veřejných prostranství

PU	veřejná prostranství všeobecná
ZS	zeleně sídelní ostatní

Plochy zeleně

ZZ	zeleně zahradní a sadová
ZX	zeleně jiná

Plochy vodní a vodohospodářské

WU	vodní a vodohospodářské všeobecné
----	-----------------------------------

Plochy nezastavěného území

AU	zemědělské všeobecné
LU	lesní všeobecné
NU	přírodní všeobecné
MU	smíšené krajinné všeobecné

[64] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY BYDLENÍ text názvu plochy „Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské“ ruší a nahrazuje se textem „Bydlení individuální“.

[65] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY BYDLENÍ text „BI 1 Bydlení v rodinných domech – městské a domech – městské“ a to včetně textu hlavního využití, přípustného využití, podmíněné

přípustného využití, podmínek prostorového uspořádání v zastavitelných plochách, podmínek prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby v zastavěném území ruší a nahrazuje se textem novým, který zní:

„BU Bydlení všeobecné

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech s veřejným prostorem a okolní zelení bytových domů přístupnou veřejnosti a v rodinných domech městského a příměstského charakteru v zahradách s funkcí okrasnou a rekreační.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch pro obsluhu ploch bydlení všeobecných, a také včetně pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, stanoviště pro kontejnery na odpad a podobně,
- stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury (např. pro vzdělání a výchovu, mateřská škola, základní škola, střední škola, komunitní centrum, zdravotní a sociální péči, denní stacionáře, ordinace, veřejnou správu, kulturu a církev, ochranu veřejného pořádku, požární zbrojnice); občanská vybavenost může být integrována do obytných staveb nebo může být realizována samostatně,
- stavby a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru a kulturní zařízení (např. maloobchod, administrativa, stravovací zařízení s odbytovou plochou do 100 m², ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek, galerie, knihovny, kluby) a další nerušící služby; občanská vybavenost může být integrována do obytných staveb nebo může být realizována samostatně,
- stavby a zařízení tělovýchovy a sportu, kdy sportoviště nepřesáhnou plochu 3000 m²,
- parky a zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- vodní plochy,
- nezbytná související technická infrastruktura, včetně technické infrastruktury místního i nadmístního významu.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení komerčního – supermarket od 400 do 2500 m²,

Podmínky:

- provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek,

Další podmínky:

- výše uvedené využití je přípustné, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, pokud je slučitelné s bydlením a svým prostorovým uspořádáním odpovídá charakteru lokality a okolní zástavby,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

- plochy zástavby obytnými stavbami (bytové a rodinné domy) budou činit maximálně 80 % rozlohy plochy BU v zastavitelné ploše Z.02,
- v ploše Z.02 jsou přípustné rodinné domy za podmínky, že plochy zástavby rodinnými domy budou činit maximálně 50 % z celkové rozlohy zastavitelné plochy Z.02 (do plochy zástavby se započítávají i zahrady rodinných domů),
- v ploše Z.02 jsou přípustné řadové domy za podmínky, že plochy zástavby řadovými domy budou činit maximálně 30 % z celkové rozlohy zastavitelné plochy Z.02 (do plochy zástavby se započítávají i zahrady řadových rodinných domů),
- v ploše Z.02 jsou přípustné bytové domy za podmínky, že plochy zástavby bytovými domy budou činit maximálně 80 % z celkové rozlohy zastavitelné plochy Z.02 (do plochy zástavby bytovými domy se započítávají i okolní plochy zeleně a veřejných prostranství sloužící obyvatelům bytových domů, a to neoplocené zahrady, polozapuštěné parkování).

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením kromě výše uvedených,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech,
- odstavování nákladních vozidel,
- výstavba řadových garáží,
- sluneční kolektory a fotovoltaické elektrárny umístěné na terénu v zastavitelných plochách.

Podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách:

- pro plochy rodinných domů izolovaných a dvojdomů se stanoví:
 - maximální výška zástavby: 2 N.P. + podkroví,
 - výška ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úrovní nejvyššího místa přilehlého upraveného terénu,
 - minimální velikost pozemku pro izolovaný rodinný dům: 750 m², výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m²,
 - velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 600 m²,
 - koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,4,
 - koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6,
- pro řadové rodinné domy se stanoví:
 - maximální výška zástavby: 2 NP + podkroví,
 - výška ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úrovní nejvyššího místa přilehlého upraveného terénu,
 - minimální velikost pozemku: 250 m²,
 - koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,5,
 - koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,5,
- pro bytové domy se stanoví:
 - maximální výška zástavby: 4. NP + ustupující podlaží nebo podkroví,
 - garáže musí být integrované do bytových domů (nikoli samostatné stavby),
 - koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,5,
- pro ostatní stavby se stanoví:
 - maximální výška staveb, které nejsou určeny k bydlení, je 10,0 m nad úrovní nejvyššího místa přilehlého upraveného terénu.

- maximální výška staveb občanské vybavenosti pro vzdělání, kulturu a zdravotní péči: 4.NP+ ustupující podlaží nebo podkroví,
- Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby v zastavěném území:
 - nová zástavba v prolukách a přestavby stávající zástavby v zastavěném území se musí přizpůsobit struktuře a charakteru okolní zástavby a její výšce,
 - podmínky stanovené pro zastavitelné plochy se v zastavěném území neuplatňují."

[66] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY BYDLENÍ text názvu plochy „Bydlení v rodinných domech – venkovské“ ruší a nahrazuje se textem „Bydlení venkovské“.

[67] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY BYDLENÍ text názvu plochy „BV1 Bydlení v rodinných domech – venkovské - specifické“ ruší a nahrazuje se textem „BV.1 Bydlení venkovské - specifické“.

[68] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY REKREACE text názvu plochy „Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci“ ruší a nahrazuje se textem „Rekreace individuální“.

[69] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY REKREACE text názvu plochy „RI1 Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci - specifické“ ruší a nahrazuje se textem „RI.1 Rekreace individuální - specifická“.

[70] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY REKREACE text názvu plochy „RN Plochy rekreace na plochách přírodního charakteru“ ruší a nahrazuje se textem „RO Rekreace na oddechových plochách“.

[71] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY REKREACE text názvu plochy „Plochy rekreace – se specifickým využitím“ ruší a nahrazuje se textem „Rekreace jiná“.

[72] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ text názvu plochy „Občanské vybavení - veřejná infrastruktura“ ruší a nahrazuje se textem „Občanské vybavení veřejné“.

[73] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ text názvu plochy „Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení“ ruší a nahrazuje se textem „Občanské vybavení sport“.

[74] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ text názvu plochy „OS1 Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - specifická (v nivě potoka)“ ruší a nahrazuje se textem „OS.1 Občanské vybavení sport – specifické“.

[75] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ text názvu plochy „Plochy smíšené obytné - městské “ ruší a nahrazuje se textem „Smíšené obytné městské“.

[76] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v textu plochy SM Smíšené obytné městské v části Podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách indexy „Z03b“a „Z13b“ ruší a nahrazují se indexy „Z.03b“a „Z.13b“.

- [77] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v textu plochy SM Smíšené obytné městské v části Podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách za odstavce „pro plochy SM v zastavitelné ploše Z.13b se stanoví:“ doplňuje odstavec/text nový, který zní:
 „pro plochy SM v zastavitelné ploše Z.02 se stanoví:
- plochy zástavby rodinnými domy budou činit maximálně 50 % z celkové rozlohy plochy SM (do plochy zástavby se započítávají i zahrady rodinných domů),
 - plochy zástavby bytovými domy budou činit maximálně 80 % z rozlohy plochy SM (do plochy zástavby bytovými domy se započítávají i okolní plochy zeleně a veřejných prostranství sloužící obyvatelům bytových domů, a to neoplocené zahrady, polozapuštěné parkování),
 - plochy zástavby řadovými domy budou činit maximálně 30 % z celkové rozlohy zastavitelné plochy Z.02 (do plochy zástavby se započítávají i zahrady řadových rodinných domů),“
- [78] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ text názvu plochy „SM1 Plochy smíšené obytné - městské - specifické“ ruší a nahrazuje se textem „SM.1 Smíšené obytné městské“.
- [79] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ se v textu plochy SM.1 Smíšené obytné městské text „přestavbovou plochu P01“ ruší a nahrazuje se textem „plochu transformace T.1“.
- [80] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ se v textu plochy SM.1 Smíšené obytné městské v části Podmínky prostorového uspořádání ruší indexy „P01“ a nahrazují se indexy „T.01“.
- [81] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ se v textu plochy SM.1 Smíšené obytné městské v části Podmínky prostorového uspořádání v druhé odrážce za text „obyvatelům domů,“ doplňuje text nový, který zní: „regulativ se nevztahuje na polyfunkční objekty, ve kterých může být bydlení zastoupeno do 50 % podlažních ploch a dále na nové objekty nahrazující objekty původní“
- [82] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ se v textu plochy SM.1 Smíšené obytné městské v části Podmínky prostorového uspořádání za konec textu doplňuje odrážka nová, který zní: „maximální počet bytových jednotek pro plochu T.01 je 90.“
- [83] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ se v textu plochy SV Smíšené obytné – venkovské v části Přípustné využití v poslední odrážce na konec textu doplňuje text „včetně technické infrastruktury místního i nadmístního významu“.
- [84] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ text názvu plochy „SK Smíšené obytné – komerční“ ruší a nahrazuje se textem „SX Smíšené obytné jiné – komerční“.
- [85] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY text názvu plochy „Dopravní infrastruktura – silniční“ ruší a nahrazuje se textem „Doprava silniční“.
- [86] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY text názvu plochy „TI

Technická infrastruktura - inženýrské sítě" ruší a nahrazuje se textem „TU Technická infrastruktura všeobecná“.

- [87] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY se v textu plochy TU Technická infrastruktura všeobecná ruší index „Z10“ a nahrazuje se indexem „Z.10“.
- [88] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ text názvu plochy „Drobná a řemeslná výroba“ ruší a nahrazuje se textem „Výroba drobná a služby“.
- [89] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ text názvu plochy „PV Veřejná prostranství“ ruší a nahrazuje se textem „PU Veřejná prostranství všeobecná“.
- [90] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ se v textu plochy PU Veřejná prostranství všeobecná v části Přípustné využití ruší text „telefonní budky,“ a dále se za předposlední odrážku doplňuje odrážka/text nový, který zní: „technická infrastruktura místního i nadmístního významu,“.
- [91] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ text názvu plochy „ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň“ ruší a nahrazuje se textem „ZS Zeleň sídelní ostatní“.
- [92] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ se v textu plochy ZS Zeleň sídelní ostatní v části Přípustné využití za předposlední odrážku doplňuje odrážka/text nový, který zní: „technická infrastruktura místního i nadmístního významu,“.
- [93] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ se v textu plochy ZS Zeleň sídelní ostatní v části Podmíněně přípustné využití indexy „Z02“, „Z03a“, „Z03b“, „Z03c“, „Z13a“ a „Z13b“ ruší a nahrazují se indexy „Z.02“, „Z.03a“, „Z.03b“, „Z.03c“, „Z.13a“ a „Z.13b“.
- [94] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY ZELENĚ text názvu plochy „ZS Zeleň soukromá a vyhrazená“ ruší a nahrazuje se textem „ZZ Zeleň zahradní a sadová“.
- [95] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY ZELENĚ text názvu plochy „Zeleň se specifickým využitím“ ruší a nahrazuje se textem „Zeleň jiná“.
- [96] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ text názvu plochy „Plochy vodní a vodohospodářské“ ruší a nahrazuje se textem „Vodní a vodohospodářské všeobecné“.
- [97] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ text názvu plochy „NZ Plochy zemědělské“ ruší a nahrazuje se textem „AU Zemědělské všeobecné“.
- [98] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ text názvu plochy „NL Plochy lesní“ ruší a nahrazuje se textem „LU Lesní všeobecné“.
- [99] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ text názvu plochy „NP Plochy přírodní“ ruší a nahrazuje se textem „NU Přírodní všeobecné“.

- [100] V podkapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se v části PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ text názvu plochy „NSX Plochy smíšené nezastavěného území“ ruší a nahrazuje se textem „MU Smíšené krajinné všeobecné“.
- [101] V podkapitole f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu se indexy „Z02“ a „Z03b“ ruší a nahrazují se indexy „Z.02“ a „Z.03b“.
- [102] V kapitole g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT se u úvodním odstavci ruší text „v souladu s § 170 stavebního zákona“.
- [103] V kapitole g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT se indexy „VD01, VD02, VD03, VD04, VD05, VD06, VD07, VD08, VD09, VD10, VD11, VD12, VD13, VD14, VD15, VD16, VD17, VD18, VD19, VD20, VD21, VD22, VD23, VD24, VD25, VT01, VT02, VT03“ ruší a nahrazují se indexy „VD.01, VD.02, VD.03, VD.04, VD.05, VD.06, VD.07, VD.08, VD.09, VD.10, VD.11, VD.12, VD.13, VD.14, VD.15, VD.16, VD.17, VD.18, VD.19, VD.20, VD.21, VD.22, VD.23, VD.24, VD.25, VT.01, VT.02, VT.03“.
- [104] V kapitole g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT se indexy „Z13b“ a „Z14“ ruší a nahrazují se indexy „Z.13b“ a „Z.14“.
- [105] V kapitole g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT v části Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit se u úvodním odstavci ruší text „v souladu s §170 stavebního zákona“.
- [106] V kapitole g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT v části Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit se indexy „VU01, VU02“ ruší a nahrazují se indexy „VU.01, VU.02“.
- [107] V kapitole g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT v části Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit se za konec textu vkládá odrážka/text nový, který zní: „Plocha pro základní školu VO.01.“
- [108] Kapitola h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO se ruší a to včetně textu v ní obsaženého. Následující kapitoly i) a j) se přechíslovávají na h) a i).
- [109] V kapitole VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ se indexy „R01a, R01b, R01c, R01d, R02“ ruší a nahrazují se indexy „R.01a, R.01b, R.01c, R.01d, R.02“.
- [110] V kapitole VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ se v části R.02 územní rezerva pro vedení objízdné trasy silnice II/240, respektive II/241 v první odrážce text „Dopravní infrastruktura – silniční – DS“ ruší a nahrazuje se textem „Doprava silniční – DS“ a dále se za poslední odrážku vkládají odrážky/text nový, které zní:

„záměr nové silnice nesmí znemožnit, ohrozit anebo jakkoliv omezit realizaci ČOV

- nová silnice v prostoru Únětického potoka bude vedena přednostně po estakádě“.

[111] V kapitole VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ se ruší územní rezerva R.03.

[112] V kapitole i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ se územní rezerva R04 ruší.

[113] Kapitola k) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI se ruší a to včetně textu v ní obsaženého. Následující kapitoly l), m), n) a o) se přechýlují na j), k), l) a m).

[114] V kapitole j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE se indexy „Z01, Z02, Z03b, Z03c, Z09, Z14, Z21, P01“ ruší a nahrazují se indexy „Z.01, Z.02, Z.03b, Z.03c, Z.09, Z.14, Z.21, T.01“.

[115] V kapitole j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE se indexy „Z02, Z03a, Z03b, Z03c, Z06“ ruší a nahrazují se indexy „Z.02, Z.03a, Z.03b, Z.03c, Z.06“.

[116] V kapitole l) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) se indexy „Z02, Z03a, Z03b, Z06, Z13a, Z13b, Z14, Z21“ ruší a nahrazují se indexy „Z.02, Z.03a, Z.03b, Z.06, Z.13a, Z.13b, Z.14, Z.21“.

[117] V kapitole l) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) se indexy „Z02, Z03a, Z03b“ ruší a nahrazují se indexy „Z.02, Z.03a, Z.03b“.

[118] V kapitole m) se její název „VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT“ ruší a nahrazuje se názvem „VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ“ a dále se v této kapitole ruší text „přestavbovou plochu P01, ve které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace staveb jen autorizovaný architekt“ a nahrazuje se textem „plochu transformace T.01, jako plochu architektonicky významných staveb a urbanisticky významného celku“.

[119] V kapitole b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území v druhé odrážce se text „SM1 a přestavbové plochy P01“ ruší a nahrazuje se textem „SM.1 a transformační plochy T.01“.

[120] V kapitole c1) Urbanistická koncepce ve třetí odrážce se text „v rodinných domech“ ruší.

[121] V kapitole c1) Urbanistická koncepce ve třetí odrážce se text „v rodinných domech městské a příměstské“ ruší a nahrazuje se textem „individuální“.

[122] V kapitole d.3) Občanské vybavení se za poslední odrážku doplňuje odrážka nová, která zní: „V zastavitelné ploše Z.02 je vymezena plocha OX, která je určena pro realizaci občanského vybavení veřejného a komerčního charakteru, zejména pro realizaci základní školy a také obchodů a služeb.“

[123] V kapitole e.2) Plochy změn v krajině se text „§18 odst. 5“ ruší a nahrazuje se textem „§ 122“.

[124] V kapitole f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání se za plochu OS.1 Občanské vybavení sport – specifické vkládá plocha/text nový, který zní:

„OX Občanské vybavení jiné

Hlavní využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury (např. pro vzdělání a výchovu, zdravotnictví a sociální péči, veřejnou správu, kulturu a církev, ochranu veřejného pořádku, požární zbrojnice)
- stavby a zařízení tělovýchovy a sportu,
- stavby pro administrativu,
- stavby a zařízení občanského vybavení komerčního (např. maloobchod, veřejné stravování, hromadné ubytování) a další nerušící služby (například galerie, půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně).

Přípustné využití:

- bytové domy s možností integrované občanské vybavenosti, rodinné domy,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest,
- parky a zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- dětská hřiště,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně,
- vodní plochy,
- související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- supermarkety,
- technické služby.

Podmínky:

- provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- pro supermarkety se stanoví povinnost prokázání vhodného začlenění stavby do krajiny s využitím vhodného hmotového členění staveb a ozelenění,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech, zejména stavby pro tovární výrobu a skladování, zemědělské stavby, rušící výrobní služby (například pila, klempířství, lakovna...), stavby a zařízení pro nákladní dopravu (např. odstavování nákladních vozidel),
- hypermarkety,
- stavby pro velkoobchod apod.,
- řadové garáže,
- sluneční kolektory a fotovoltaické elektrárny umístěné na terénu v zastavitelných plochách.

Podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách:

pro plochy OX v zastavitelné ploše Z.02 se stanoví:

- plochy zástavby rodinnými domy budou činit maximálně 50 % z celkové rozlohy plochy OX (do plochy zástavby se započítávají i zahrady rodinných domů),
- plochy zástavby bytovými domy budou činit maximálně 80 % z rozlohy plochy OX (do plochy zástavby bytovými domy se započítávají i okolní plochy zeleně a veřejných prostranství sloužící obyvatelům bytových domů, a to neoplocené zahrady, polozapuštěné parkování),
- plochy zástavby řadovými domy budou činit maximálně 30 % z celkové rozlohy plochy OX (do plochy zástavby se započítávají i zahrady řadových rodinných domů),

pro bytové domy obecně – ve všech plochách OX se stanoví:

- maximální výška zástavby: do 4 NP + ustupující podlaží nebo podkroví,
- zařízení občanské vybavenosti mohou být integrována do obytných staveb,
- garáže musí být integrované do bytových domů (nikoli samostatné stavby),
- koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,5,

pro rodinné domy izolované a dvojdomy se stanoví:

- maximální výška zástavby: 2 N.P. + podkroví,
- výška ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku pro izolovaný rodinný dům: 750 m², výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m²,
- velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 600 m²,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,4,
- koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6,

pro řadové rodinné domy se stanoví:

- maximální výška zástavby: 2 N.P. + podkroví,
- výška ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku: 250 m²,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,5,
- koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,5,

pro ostatní stavby se stanoví:

- maximální výška staveb 10 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu.“

[125] V podkapitole d.1) Koncepce dopravní infrastruktury se za druhý odstavec doplňuje odstavec nový, který zní:

„Územní plán navrhuje koridor dopravní infrastruktury CNZ.1, který je převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace. Jedná se o záměr „silnice II/101 a II/240, úsek

Středokluky – Tursko, včetně obchvatu Velkých Přílep s napojením do nové MÚK Středokluky (D7). Koridor je primárně určen pro umístování nové komunikace a křižovatek, je však do něj možné umístit i další stavby dopravní a technické infrastruktury, které neznemožní nebo neomezí realizaci záměru.

Koridor je primárně určen pro umístění hlavního objektu stavby (nová komunikace a křižovatky) a k němu náležejících souvisejících objektů (např. mostní objekty, dešťové usazovací nádrže, propustky, protihluková opatření, vegetace) a sekundárně pro umístování staveb vyvolaných (např. vyvolané přeložky komunikací nižších tříd, inženýrských sítí, polních cest, cyklostezek), bez nichž nelze stavbu hlavní realizovat."

- [126] V kapitole VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT se v části Dopravní infrastruktura doplňuje za konec textu odstavec nový, který zní:

„VD.26 - veřejná dopravní infrastruktura– silnice II/101 a II/240, úsek Středokluky – Tursko (+ 2x MÚK), včetně obchvatu Velkých Přílep s napojením do nové MÚK Středokluky (D7).“

- [127] V podkapitole d.2.3) Zásobování plynem se za konec textu doplňuje odstavec nový, který zní:

„V případě ploch Z.04, Z.21, Z.13b a K.08 je umístění staveb v ochranném pásmu plynárenských zařízení podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele těchto zařízení. Stavby v ochranném pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.“

- [128] V podkapitole d.2.5) Odkanalizování se v části Srážkové vody za druhou odrážku doplňuje odrážka nová, která zní:

„Srážkové vody z nově navrhovaných rozvojových ploch budou likvidovány v souladu s § 5 vodního zákona. Srážkové vody ze střech rodinných/ bytových domů/objektů budou v maximální možné míře akumulovány pro další využití a následně vsakovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích či zasakovacích zařízeních. Možnost, resp. nemožnost likvidace srážkových vod vsakováním bude u jednotlivých projektů podložena vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí v oboru hydrogeologie.“.

- [129] V podkapitole d.2.5) Odkanalizování se za konec textu doplňuje odrážka nová, která zní:

„Splškové vody z nově navrhovaných ploch budou likvidovány v souladu s platnou legislativou. Odkanalizování bude přednostně řešeno centralizovaným způsobem – do kanalizace pro veřejnou potřebu ukončené centrální ČOV.“

ODŮVODNĚNÍ

1 STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Dne 12.12.2024 obdržel Obecní úřad Statenice podnět k pořízení změny územního plánu Statenice od společnosti ALFA PRAHA s.r.o., IČ: 25615467, se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1. Následně dne 16.12.2024 na svém zasedání č. 8 Zastupitelstvo obce Statenice rozhodlo o pořízení změny č. 2 územního plánu Statenice a dále o uzavření příkazní smlouvy s Ing. arch. Radkem Bočkem na zajištění předpokladů pro výkon územně plánovacích činností pro Obecní úřad Statenice, coby pořizovatele této změny, a dále zastupitelstvo tímto usnesením č. 4/8/2024 určilo starostu Michala Pokorného určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem při pořizování změny č. 2 územního plánu Statenice. Následně pořizovatel zkontroloval formální úplnost podaného podnětu a poté, co konstatoval, že podnět obsahuje také zadání změny č. 2 územního plánu Statenice a stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje NATURA/SEA č.j. 058861/2023/KUSK ze dne 26.6.2023, které nepožadovalo vyhodnocení vlivů této změny na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000 a rovněž nepožadovalo hodnocení vlivů změny na životní prostředí (tzv. SEA), předložil zastupitelstvu obce Statenice návrh na schválení zadání změny č. 2 a pořízení změny č. 2 s tím, že zastupitelé souhlasí s možností sloučeného společného a veřejného projednání návrhu změny. Zastupitelé přijali toto usnesení na svém jednání dne 10.3.2025 pod č. usnesení 9/1/2025.

Následně projektant vyhotovil dokumentaci změny č. 2 územního plánu Statenice pro sloučené společné a veřejné projednání návrhu změny. Toto projednání započalo dne 19.6.2025, kdy pořizovatel vyvěsil veřejnou vyhlášku doručující návrh změny a která dále stanovila, že sloučené společné a veřejné projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Statenice proběhne v pondělí 28.7.2025 od 16:00 v knihovně Statenice, kdy dle ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona do 15 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 12.8.2025 včetně, může každý uplatnit písemně své připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace a kdy k připomínkám uplatněným po stanovené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci se nepřihlíží. Dotčené orgány, sousední obce, oprávněné investory a Krajský úřad Středočeského kraje pořizovatel informoval jednotlivě, kdy dne 23.6.2025 rozeslal do datových schránek těchto subjektů písemnost „Rozeslání návrhu změny č. 2 územního plánu Statenice“, kterou jednak výše uvedeným adresátům doručil dokumentaci změny č. 2 a dále je informoval a místě a datu sloučeného společného a veřejného projednání. Ze sloučeného společného a veřejného projednání pořizovatel připravil písemný zápis, který je součástí dokladové části změny č. 2 (spisu). Během sloučeného společného a veřejného projednání návrhu změny č. 2 bylo uplatněno celkem 9 stanovisek dotčených orgánů (Krajský úřad Středočeského kraje, Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnitra ČR, Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje) a dále 3 připomínky (Obec Statenice, Net4Gas, Povodí Vltavy). Nebyly uplatněny žádné připomínky vlastníků pozemků ani občanů obce Statenice.

Následně tedy dne 19.8.2025 zástupce pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem připravili návrh vypořádání uplatněných stanovisek a připomínek. Tento návrh vypořádání v souladu s ust. § 98 odst. 5 stavebního zákona pořizovatel rozeslal na dotčené orgány a na Krajský úřad Středočeského kraje s žádostí o vydání stanovisek k návrhu vypořádání připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu Statenice během sloučeného společného a veřejného projednání. Současně pořizovatel odeslal dne 19.8.2025 žádost o vydání stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování dle ust. § 101 stavebního zákona. Následně, dne 3.9.2025 obdržel Obecní úřad Statenice, coby pořizovatel této změny, negativní stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování č.j. 119931/2025/KUSK ve kterém bylo konstatováno, že změna č. 2 je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, konkrétně v rozsahu

nevymezení koridoru D057 pro silnice II/101 a II/240 v úseku Středokluky – Tursko. Pořizovatel tedy musel neprodleně požádat o vydání potvrzení o odstranění nedostatků návrhu Změny č. 2 územního plánu Statenice. Na základě této žádosti bylo dne 17.9.2025 vydáno Krajským úřadem Středočeského kraje potvrzení o odstranění nedostatků návrhu Změny č. 2 územního plánu Statenice, ve kterém se konstatuje, že „Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 101 odst. 4 stavebního zákona návrh změny územního plánu a konstatuje, že nedostatky uvedené ve stanovisku sp. zn. SZ 115993/2025/KUSK ÚPS/LS č.j. 119931/2025/KUSK ze dne 3. 9. 2025 spočívající v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací byly odstraněny, tak že Koridor D057 – Koridor silnice II/101 a II/240: úsek Středokluky – Tursko (+ 2xMÚK) včetně obchvatu Velkých Přílep s napojením do nové MÚK Středokluky (D7) byl do změny územního plánu doplněn a zpřesněn, a proto lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.“.

Na základě výše uvedeného mohl pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotit stanoviska dotčených orgánů k návrhu vypořádání připomínek. Poté, co mohl konstatovat, že z tohoto vypořádání nevyplývají požadavky na změnu posuzované územně plánovací dokumentace, mohl připravit materiál pro projednání návrhu na vydání změny č. 2 územního plánu Statenice v zastupitelstvu obce. Zastupitelstvo obce rozhodlo dne 29.9.2025 o vydání změny územního plánu. Následně byla vypracována dokumentace úplného znění územního plánu Statenice po vydání změny č. 2 a obě dokumentace byly doručeny veřejnou vyhláškou.

2 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA,

Obecně jsou cíle a úkoly územního plánování popsány v §§ 38 a 39 stavebního zákona, které změna č. 2 územního plánu Statenice, jak je uvedeno níže, respektuje. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré cíle a úkoly územního plánování. Popsány jsou proto pouze cíle a úkoly týkající se č. 2 územního plánu Statenice.

2.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Stavební zákon cíle územního plánování popisuje takto:

- (1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.
- (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.
- (3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.
- (4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

Změna č. 2 územního plánu Statenice tyto cíle plní následovně:

Základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je změnou č. 2 územního plánu Statenice respektován. Změna vytváří předpoklady pro rozvoj obce Statenice v oblasti občanského vybavení, a to jak komerčního nebo veřejného a dále v oblasti bydlení. Změna územního plánu nebude mít negativní dopad na příznivé životní prostředí, zároveň zajistí rozvoj obce, aniž by byly ohroženy podmínky života budoucích generací. Změna svým řešením negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Účelné využití území obce Statenice je zajištěna kontinuitou a návazností na platný územní plán a na zpracované územně analytické podklady. Změna č. 2 územního plánu Statenice koordinuje veřejné i soukromé zájmy a je taktéž koordinována se stanovisky dotčených orgánů uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu Statenice. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce.

2.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Stavební zákon úkoly územního plánování popisuje takto:

- a)** zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b)** stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,
- c)** prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,
- d)** stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,
- e)** vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,
- f)** s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,
- g)** stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,
- h)** prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopvat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,
- i)** stanovovat pořadí provádění změn v území,
- j)** koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,
- k)** vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,
- l)** vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,

- m)** uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,
- n)** prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- o)** vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,
- p)** vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,
- q)** určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,
- r)** regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,
- s)** vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

Změna č. 2 územního plánu Statenice tyto úkoly plní následovně:

soulad s § 39 písm. a)	Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení změna č. 2 územního plánu Statenice využívá.
soulad s § 39 písm. b)	Změna č. 2 územního plánu Statenice s ohledem na podmínky území navrhuje změnu využití ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na předpokládané využití daných pozemků. Změnou územního plánu dochází zejména k omezení rozvoje výstavby v ploše transformace, k rozdělení již vymezené zastavitelné plochy na část určenou pro realizaci bydlení, na část pro realizaci veřejné občanské vybavenosti a na část určenou pro realizaci komerční občanské vybavenosti a k převedení plochy územní rezervy do návrhu (plocha pro realizaci ČOV). Zároveň s rozdělením zastavitelné plochy a omezením výstavby v ploše transformace dochází změnou územního plánu k umožnění realizaci výstavby v bytových domů v ploše dříve určené pro realizaci převážně rodinných domů. Toto se děje v souladu s navrženou koncepcí (zejména rozvoje) územního plánu Statenice.
soulad s § 39 písm. c)	Změna č. 2 územního plánu Statenice reaguje na požadavky na budoucí stav v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Změna zohledňuje požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé.
soulad s § 39 písm. d)	Změna č. 2 územního plánu Statenice respektuje nastavené podmínky prostorového uspořádání z platného územního plánu Statenice a tyto doplňuje s ohledem na připuštění bytové výstavby. Respektováním a zohledněním již nastavených podmínek územního plánu tak dochází k ochraně urbanistických, architektonických a estetických hodnot v území.
soulad s § 39 písm. e)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 39 písm. f)	Není s ohledem na charakter změny řešen.
soulad s § 39 písm. g)	Změna č. 2 územního plánu Statenice svým řešením umožňuje další rozvoj obce, přičemž rozdělením ploch na část určenou pro bydlení a část určenou pro realizaci zejména občanské vybavenosti veřejné a komerční je zajištěna i podmínka zajištění potřebné občanské vybavenosti. Co se

týká požadavků kladených územním plánem na kvalitu veřejných prostranství nebo dopravní infrastruktury, tyto požadavky změna územního plánu nemění., zůstávají i nadále v platnosti.

**soulad s § 39
písm. h)**

Změna č. 2 územního plánu Statenice zohledňuje navazující využití území a nijak nebrání jeho dalšímu rozvoji.

**soulad s § 39
písm. i)**

Není s ohledem na charakter změny řešen.

**soulad s § 39
písm. j)**

Koordinace veřejných zájmů se zájmy soukromými je zajištěna v rámci veřejného projednání změny č. 2 územního plánu Statenice.

**soulad s § 39
písm. k)**

Není s ohledem na charakter změny řešen.

**soulad s § 39
písm. l)**

Není s ohledem na charakter změny řešen.

**soulad s § 39
písm. m)**

Není s ohledem na charakter změny řešen.

**soulad s § 39
písm. n)**

Změna č. 2 územního plánu Statenice převádí územní rezervu pro umístění ČOV do plochy návrhové, čímž je podpořen rozvoj veřejné technické infrastruktury v obci. Co se týká návrhu dopravní infrastruktury a požadavků na její další rozvoj daný územním plánem Statenice, tyto změna č. 2 územního plánu Statenice nemění a zůstávají tak v platnosti.

**soulad s § 39
písm. o)**

Není s ohledem na charakter změny řešen.

**soulad s § 39
písm. p)**

Není s ohledem na charakter změny řešen.

**soulad s § 39
písm. q)**

Není s ohledem na charakter změny řešen.

**soulad s § 39
písm. r)**

Není s ohledem na charakter změny řešen.

**soulad s § 39
písm. s)**

Není s ohledem na charakter změny řešen.

2.3 SOULAD SE STAVEBNÍM ZÁKONEM

Změna č. 2 územního plánu Statenice je zpracována v souladu zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění a jeho přílohou č. 8 a dále v souladu s jeho prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

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

3.1 OBECNÉ VYHODNOCENÍ

Na základě ust. § 98 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, v platném znění, provedl Obecní úřad Statenice, jako pořizovatel změny č. 2 územního plánu Statenice, toto vypořádání uplatněných stanovisek dotčených orgánů k návrhu změny č. 2 územního plánu Statenice:

ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM Požadavky ve stanovisku	ZPŮSOB VYHODNOCENÍ Požadavky na úpravu dokumentace změny
01 / KUSK / 088959/2025/KUSK / 7.8.2925 Územní plán Statenice byl vydaný opatřením obecné povahy na základě usnesení Zastupitelstva obce Statenice č 410/6.6/18 ze dne 6. 6. 2018, s nabytím účinnosti dne 23. 6. 2018. Návrh změny č. 2 obsahuje 124 změn, které mění využití ploch. Dochází zejména k omezení rozvoje výstavby na ploše transformace, k rozdělení již vymezené zastavitelné plochy na část určenou pro bydlení a na část pro realizaci veřejné občanské vybavenosti, komerční občanské vybavenosti a část k převedení plochy územní rezervy do návrhu – plocha pro realizaci ČOV. Změna č. 2 územního plánu Statenice byla vypracována v souladu se zadáním změny č. 2, které schválilo Zastupitelstvo obce Statenice dne 10. 3. 2025. Požadavky jsou následující: umožnění realizace nízkopodlažních bytových domů v ploše Z02; v zastavitelné ploše Z02 vymezení plochy občanského vybavení; v ploše přestavby P01 umožňující realizaci bydlení v nízkopodlažních bytových domech snížení počtu bytových jednotek; převod územního plánu Statenice do jednotného standardu územně plánovací dokumentace; umožnění realizace čistírny odpadních vod, resp. rozšíření zastavitelné plochy Z10 vymezené pro realizaci čistírny odpadních vod v místě územní rezervy R04; umožnění vybudování mateřské školy a základní školy na ploše specifikované v příloze č. 2podnětu; umožnění výstavby residenčních či jiných komerčních nemovitostí na pozemku parc. č. 162/230 v k. ú. Statenice. Všem těmto	

požadavkům bylo vyhověno a byly zapracovány do návrhu změny č. 2 územního plánu Statenice. Změnou č. 2 ÚP Statenice nedochází k vymezování nových zastavitelných ploch určených pro bydlení. Změnou č. 2 dochází ke rozdělení plochy Z02 na část určenou pro bydlení všeobecné (BU), část pro funkci smíšenou obytnou městskou (SM) a část pro občanskou vybavenost jinou (OX). Změna č. 2 také převádí územní rezervu plochy technické infrastruktury do plochy návrhové, a to za účelem výstavby ČOV dle platného stavebního povolení.

Stanovisko NATURA:

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), sděluje, že v souladu s § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. lze vyloučit významný vliv předložené koncepce 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.

Odůvodnění: Podle předloženého návrhu zadání změny č. 2 územního plánu Statenice, přiloženého k žádosti, je důvodem pro pořízení změny územního plánu: změna podmínek na ploše Z.02 – umožnění realizace nízkopodlažních bytových domů, rozdělení na části ploch pro bydlení všeobecné (BU), smíšené obytné městské (SM) a občanskou vybavenost (OX), rozšíření zastavitelné plochy Z.10 (technická infrastruktura všeobecná), kvůli zajištění adekvátní řešení likvidace odpadních ploch, převod do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Krajský úřad při posuzování možného vlivu předmětného navrhovaného zadání změny územního plánu na území soustavy Natura 2000 zohlednil zejména skutečnost, že se v místě ani v širším okolí území řešeného touto

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu dokumentace.

změnou evropsky významné lokality (EVL), resp. ptačí oblasti (PO) v působnosti Krajského úřadu nenacházejí [nejbližší takové území – EVL CZ0213016 Zákolanský potok s jedním předmětem ochrany, kterým je evropsky významný druh živočicha rak kamenáč (*Austropotamobius torrentium*) – je vzdáleno vzdušnou čarou v nejbližších bodech cca 3,4 km severozápadním směrem. Dále také vzhledem k velikosti a charakteru předložené koncepce, s převážně lokálně omezeným rozsahem a relativně nízkou intenzitou očekávaných přímých i nepřímých vlivů vyplývajících z navrhovaného řešení změny územního plánu na okolní prostředí, ve vztahu k poměrům a vazbám v území a povaze příslušných předmětů ochrany, je zřejmé, že v souvislosti s jejím uskutečněním nelze dotčení žádné evropsky významné lokality ani ptačí oblasti v působnosti Krajského úřadu předpokládat. Orgán ochrany přírody proto vydal stanovisko ve smyslu výše uvedeného výroku. Krajský úřad dále, nad rámec stanoviska uplatňovaného ke změně územního plánu podle ust. § 109 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, sděluje, na základě kompetencí stanovených § 77a zákona č. 114/1992 Sb., v souladu s § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, že z hlediska jím chráněných zájmů, k předloženému navrhovanému zadání změny č. 2 územního plánu Statenice nemá připomínky. Vzhledem k charakteru, rozsahu a umístění ploch, které jsou předmětem navrhované změny, v kontextu širších územních vztahů, nemůže dojít k narušení skladebných částí regionálního či nadregionálního územního systému ekologické stability vymezených v ZÚR Středočeského kraje ani zvláště chráněných území v kategoriích přírodní rezervace a přírodní památka a jejich ochranných pásem (v místě řešeného území se tyto obecně, a zvláště chráněné části přírody nenacházejí). V důsledku navrhované změny na pozemcích bez zastoupení cenných přírodních stanovišť a významného soustředění specifických stanovištních podmínek a zdrojů, není také

příliš důvodné očekávat škodlivé zasahování do přirozeného vývoje nebo do biotopu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

Stanovisko orgánu ochrany ZPF:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s předloženým návrhem změny č. 2 územního plánu Statenice z května 2025 – s vymezením zastavitelné plochy Z.10 s předpokládaným zábohem ZPF v rozsahu 0,41 ha na zemědělské půdě I. třídy ochrany pro technickou infrastrukturu, konkrétně pro výstavbu ČOV.

Správní orgán zohlednil odůvodnění navrhovaného řešení, jedná se o účelné využití územní rezervy – o rozšíření stávající zastavitelné plochy směrem k zastavěnému území obce.

Stanovisko orgánu státní správy lesů:

Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k předloženému návrhu změny č. 2 územního plánu Statenice z května 2025. Předmětem návrhu není dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Stanovisko z hlediska ostatních složek ochrany ŽP:

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu

svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:

dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu dokumentace.

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu dokumentace.

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu dokumentace.

prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu změny č. 2 územního plánu Statenice připomínky. Veřejné zájmy, chráněné uvedenými zákony v působnosti Krajského úřadu, nejsou návrhem územně plánovací dokumentace dotčeny, nebo Krajský úřad není příslušným úřadem k uplatnění stanoviska. Odbor dopravy: Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle ust. § 40 odst. 1, v souladu s § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k návrhu změny č. 2 územního plánu Statenice nemá připomínky. Odbor kultury a památkové péče: Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu změny č. 2 územního plánu Statenice. Podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů je v § 26 odst. 2 písm. c), § 28 odst. 2 písm. c) a § 29 odst. 2 písm. c) dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
02 / MěÚ Černošice, odbor životního prostředí / MUCE 140933/2025 OŽP/Slav / 23.7.2025 Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí, uplatňuje podle § 54 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 4 a § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Statenice v rámci sloučeného společného a veřejného jednání následující stanovisko:	

Vodoprávní úřad:

Vodoprávní úřad požaduje, aby do textové části bodu d.2) Koncepce technické infrastruktury d.2.5) Odkanalizování byly podrobně specifikovány lokality výstavby, které budou podmíněny zajištěním dostatečné kapacity pro čištění odpadních vod. Vodoprávní úřad dále požaduje, aby v tomto bodě bylo uvedeno, že výstavba specifikovaných lokalit bude podmíněna zajištěním dostatečné kapacity na centrální čistírně odpadních vod (ČOV). Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona.

Orgán ochrany přírody:

Orgán ochrany přírody požaduje upravit vymezení prvků ÚSES dle aktualizovaného plánu ÚSES ORP Černošice z roku 2023. OOP požaduje do textové části doplnit stručnou informaci o jejich současném stavu, jejich cílový stav a návrh opatření. OOP dále požaduje, aby do hlavního výkresu byly vyznačeny interakční prvky dle plánu ÚSES ORP Černošice z roku 2023, a to jako plochy NU.i. OOP nesouhlasí s umístěním navrhovaného pěšího propojení VD.11 úsek od zámku přes Parádnici k cestě na hřiště, které je vedeno podél Únětického potoka. OOP požaduje, aby toto propojení bylo ve větší vzdálenosti od potoka tak, aby se cesta nenacházela v dopadovém terči dřevin břehového porostu Únětického potoka. S ohledem na skutečnost, že je propojení plánováno v lokálním biocentru v nivě vodního toku, bude řešeno pouze jako pěšina. Pro plochy ZS Zeleň sídelní ostatní OOP požaduje vypustit nově zařazené přípustné využití jako technická infrastruktura místního a nadmístního významu. Plochy ZS na rozhraní s volnou krajinou budou přírodního charakteru. Skladebné prvky ÚSES v ploše MU by měly být zařazený jako MU.p. V souvislosti s požadavkem týkajícím se krajinného rázu je v ÚP Statenice uvedeno, že: „podmínky ochrany krajinného rázu jsou vtěleny do podmínek pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání“. OOP požaduje, aby v kapitole koncepce uspořádání krajiny bylo uvedeno: „Na území obce Statenice nejsou dohodnuty podmínky ochrany krajinného rázu ve smyslu

RESPEKTOVAT

Do výrokové části změny bude doplněno, že výstavba specifikovaných lokalit bude podmíněna zajištěním dostatečné kapacity na centrální čistírně odpadních vod (ČOV).

Pořizovatel se zde plně ztotožnil s požadavkem vodoprávního úřadu coby dotčeného orgánu.

RESPEKTOVAT

Vymezení prvků ÚSES dle aktualizovaného plánu ÚSES ORP Černošice z roku 2023 bude předmětem paralelně pořizované změny č. 1 ÚP Statenice. Nadregionální a regionální ÚSES je vymezen dle nadřazené ÚPD, kterou zde jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Interakční prvky budou vymezeny pouze v Koordinačním výkresu, a to jako informativní prvek, např. formou polylinie. Požadavek dotčeného orgánu zde odporuje datovému modelu MMR pro tvorbu územních plánů, kdy na str. 12 se jasně uvádí, že „Interakční prvky ÚSES nejsou standardizovanou součástí ÚSES, nezahrnují se tedy do příslušné vrstvy a nelze je vymezovat jako veřejně prospěšná opatření.“ a dále na str. 50, že „Vrstva USES_P nesmí obsahovat interakční prvky.“. Do výrokové části změny bude doplněn text: „Na území obce Statenice nejsou dohodnuty podmínky ochrany krajinného rázu.“.

Pořizovatel se zde ve věcné rovině ztotožnil s požadavkem orgánu ochrany přírody na úrovni obce s rozšířenou působností coby dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny. Nicméně v rovině procesní je nutné zohlednit, že Obec Statenice pořizuje na základě schválené zprávy o uplatňování komplexní změny č. 1 celého správního území, kde je mimo mnoho požadavků majitelů dotčených pozemků řešena také

Metodického pokynu MMR a MŽP o uplatňování § 12 odst. 4 zákona (09/2017) a je třeba záměry posuzovat z hlediska vlivu na krajinný ráz ve smyslu § 12 odst. 2 zákona.“ Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání nezaručují dostatečnou ochranu krajinného rázu, přičemž územní plán ani neumožňuje dostatečnou podrobnost jeho ochrany. Tato podmínka ponechává prostor, aby byly v navazujících správních řízeních projednávány detaily budoucích staveb, které mohou mít vliv na zajištění ochrany krajinného rázu dle § 12 odst. 4 ZOPK. Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona.

aktualizace prvků ÚSES. Naopak změna č. 2 je utilitární změna týkající se výhradně změny parametrů jedné konkrétní lokality vyvolaná podnětem konkrétního žadatele. Je tedy logické, že změna prvků ÚSES, jako prvků používající určitou formu veřejné prospěšnosti, bude řešena ve změně č. 1 územního plánu Statenice, která je pořizována ze zákona, na základě schválené zprávy o uplatňování a za finanční prostředky Obce Statenice.

Pokud jde o požadavek vymezovat interakční prvky jako součást množiny prvků ÚSES, toto naráží na strukturu datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů. Věcně je požadavek plně akceptován, interakční prvky budou vymezeny v samostatné hladině jako informativní prvek v rámci koordinačního výkresu, ale v žádném případě nemohou být v rozporu s požadavky prováděcí vyhlášky a závazného metodického pokynu pro tvorbu ÚP vymezovány jako součást ploch ÚSES.

Pokud jde o požadavek doplnit do textové části změny územního plánu požadavek dotčeného orgánu ve znění „Na území obce Statenice nejsou dohodnuty podmínky ochrany krajinného rázu ve smyslu Metodického pokynu MMR a MŽP o uplatňování § 12 odst. 4 zákona (09/2017) a je třeba záměry posuzovat z hlediska vlivu na krajinný ráz ve smyslu § 12 odst. 2 zákona.“, zde pořizovatel plně akceptuje první část daného souvětí. To, zda záměry budou nebo nebudou posuzovány z hlediska vlivů na krajinný ráz je již požadavek procesně-správního charakteru a nemůže být součástí územního plánu coby dokumentace hmotně-právní povahy. Změna územního plánu jako opatření obecné povahy by zde přepisovala ust. § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny, kdy tato ust. zákona, tedy pro územní plán nadřazené právní normy daleko vyšší právní váhy, jednoznačně stanovuje, že „K umístění a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody. Podrobnosti ochrany krajinného rázu může stanovit Ministerstvo životního prostředí obecně závazným právním předpisem.“. To, zda bude dotčený orgán

Orgán odpadového hospodářství: Orgán odpadového hospodářství nemá ke změně č. 2 ÚP Statenice – sloučenému společnému a veřejnému jednání připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu: Orgán ochrany ZPF (zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů): dle ust. § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů je k vydání stanoviska k územně plánovací dokumentaci příslušný Krajský úřad Středočeského kraje, který je též dle § 18 odst. 5 citovaného zákona dotčeným orgánem v ostatních věcech souvisejících s územně plánovací dokumentací. Orgán státní správy lesů: Orgán státní správy lesů (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů): orgán státní správy lesů nemá k návrhu změny č. 2 ÚP Statenice pro sloučené společné a veřejné jednání připomínek.	ochrany přírody vyžadovat posouzení vlivů na krajinný ráz je čistě na jeho individuálním posouzení dle daného konkrétního záměru a územní plán Statenice prostřednictvím této změny územního plánu to nemůže mimo svoji kompetenci paušálně nařizovat a tím zpřisňovat ustanovení příslušného zákona o ochraně přírody a krajiny. Dle Ústavy ČR, čl. 2, bod (3) státní moc slouží všem občanům a lze ji uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon. Opatření obecné povahy, kterým se vydává změna územního plánu, je hluboce podzákonným právním aktem na pomezí individuálního správního rozhodnutí a podzákonného opatření. Nelze tedy jeho prostřednictvím modifikovat ustanovení zákona. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
---	--

Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona. Orgán ochrany ovzduší: Z hlediska ochrany ovzduší vydává v souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování krajský úřad, v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje. Toto stanovisko nenahrazuje rozhodnutí ani opatření jiných orgánů státní správy.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
03 / MŽP / MZP/2025/210/2089 / 1.8.2025 Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, a § 13 odst. 1 a 2 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme: v území obce Statenice, a tedy ani v ploše změny č. 2, se nevyskytují limity ve smyslu výše uvedených předpisů. Proti návrhu změny č. 2 územního plánu obce Statenice proto nemáme žádné námítky.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
04 / MPO / MPO 65695/2025 / 30.6.2025 Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, na základě § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 94 odst. 3 stavebního zákona, uplatňuje k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko: s návrhem Změny č. 2 ÚP Statenice souhlasíme bez připomínek. Odůvodnění: na území obce Statenice se nevyskytují žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Do jihovýchodního okraje katastru zasahuje nebilancovaný zdroj cihlářské suroviny č. 5227800 Únětice-Horoměřice, který	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.

však není limitem využití území. Nicméně tento nebilancovaný zdroj stejně není návrhem Změny č. 2 ÚP nijak dotčen.	
05 / OBÚ / SBS 31670/2025/OBÚ-02/1 / 24.6.2025 Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 23.6.2025 oznámení o sloučeném společném jednání a veřejném projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Statenice ze dne 23.06.2025, v souladu s ustanoveními § 94 a § 96 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením § 2 odst.1 stavebního zákona souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 2 územního plánu Statenice dle § 94 a § 96 stavebního zákona. Odůvodnění: Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil předložený návrh změny č. 2 územního plánu Statenice ze dne 23.06.2025 ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., horního zákona, z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
06 / KHS / KHSSC 52940/2025 / 12.8.2025 Na základě výzvy Obecního úřadu Statenice, Statenická 23, 252 62 Statenice, ze dne 24.6.2025, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258“), místně příslušný dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a věcně příslušný podle ust. § 10 správního řádu a podle ust. § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona č. 258, předloženou výzvu	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.

k uplatnění stanoviska k návrhu změny č. 2 ÚP Statenice, v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona č. 258 a vydává v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), toto stanovisko: s předloženým návrhem změny č. 2 ÚP Statenice, sloučené společné a veřejné projednání se souhlasí.

Odůvodnění: KHS dne 24.6.2025 obdržela do datové schránky žádost o stanovisko k návrhu změny č. 2 ÚP Statenice ke sloučenému společnému a veřejnému projednání, které proběhlo 28.7.2025 a dotčené orgány uplatňují svá stanoviska do 12.8.2025. KHS vydávala stanovisko k návrhu územního plánu pod č.j. S-KHSSC 34344/2014, ze dne 8.9.2014 a dále vyjádření k návrhu vypořádání námitek a připomínek pod č.j. S-KHSSC 32983/2017, ze dne 12.7.2017. Dále vyjádření k návrhu Územní studie Statenice „Střed“ pod č.j. KHSSC 64703/2021, ze dne 10.1.2022, vyjádření k návrhu Územní studie Boušovský sever pod č.j. KHSSC 19561/2022, ze dne 3.6.2022 a vyjádření k návrhu zadání změny č.1 ÚP Statenice pod č.j. KHSSC 52555/2025, ze dne 1.8.2025. Změna č. 2. je zpracována v souladu se zadáním změny č. 2 územního plánu Statenice. Zpracovány jsou požadavky jednotného standardu územně plánovací dokumentace i aktuální legislativa. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby: Z.01 – Pod Zámkem -občanské vybavení veřejné (OV) zeleň sídelní ostatní (ZS), podmíněno územní studií, Z.02- areál Boušovský západ - bydlení všeobecné (BU) smíšené obytné městské (SM) veřejné prostranství všeobecné (PU) zeleň sídelní ostatní (ZS) doprava silniční (DS) občanské vybavení jiné (OX), podmíněno územní studií (plocha OX, která je určena pro realizaci občanského vybavení veřejného a komerčního charakteru, zejména pro realizaci základní školy a také obchodů a služeb), Z.03a – areál Boušovský východ- bydlení individuální (BI) zeleň sídelní ostatní (ZS) zeleň jiná (ZX) veřejné prostranství všeobecné (PU), Z.03b – areál Boušovský sever- smíšené obytné městské (SM), zeleň sídelní ostatní (ZS) zeleň jiná (ZX) veřejné prostranství všeobecné (PU),

podmíněno územní studií, Z.03c – areál Boušovský střed-park - zeleň sídelní ostatní (ZS) zeleň jiná (ZX) veřejné prostranství všeobecné (PU) technická infrastruktura všeobecná (TU), podmíněno územní studií, Z.04-Černý Vůl sever u silnice II/240 -výroba drobná a služby (VD) veřejné prostranství všeobecné (PU), Z.05 – Statenice pod Bousovským -bydlení individuální (BI) zeleň jiná (ZX), Z.06 – sever u silnice II/240 - bydlení individuální (BI), Z.07 – Černý Vůl-nad roklí - bydlení individuální (BI) zeleň sídelní ostatní (ZS), Z.08 – Černý Vůl-sever u sadu - bydlení individuální (BI), Z.09 – Černý Vůl - severovýchod- bydlení individuální (BI) zeleň jiná (ZX) veřejné prostranství všeobecné (PU), Z.10 – ČOV - technická infrastruktura všeobecná (TU), Změna č. 2 ÚP zrušila územní rezervu R04 a namísto ní vymezila návrhovou plochu technické infrastruktury, resp. rozšířila stávající zastavitelnou plochu Z.10, Z.11 – Černý Vůl Ke Kříži - bydlení individuální (BI) zeleň sídelní ostatní (ZS) veřejné prostranství všeobecné (PU), Z.12 – Černý Vůl-Úvozová - bydlení individuální (BI) veřejné prostranství všeobecné (PU), Z.13a Jabloňový sad-sever - bydlení individuální (BI) zeleň sídelní ostatní (ZS), Z.13b – Jabloňový sad-jih - bydlení individuální (BI) zeleň sídelní ostatní (ZS) zeleň jiná (ZX) smíšené obytné městské (SM) občanské vybavení veřejné (OV), občanské vybavení sport (OS) technická infrastruktura všeobecná (TU) veřejné prostranství všeobecné (PU), Z.14 – Sad Keltská -bydlení individuální (BI) zeleň sídelní ostatní (ZS) zeleň jiná (ZX) technická infrastruktura všeobecná (TU) veřejné prostranství všeobecné (PU), Z.15 – pod ulicí Slovanská- bydlení individuální (BI) zeleň sídelní ostatní (ZS) veřejné prostranství všeobecné (PU), Z.17 – U Hřiště -veřejné prostranství všeobecné (PU), Z.18 – Kopanská - bydlení individuální (BI) veřejné prostranství všeobecné (PU), Z.19 – Le Kůlnám - bydlení venkovské (BV), Z.21 – K Cihelně - bydlení individuální (BI), Z.23 – Ke Kříži - bydlení individuální (BI) veřejné prostranství všeobecné (PU). Územní plán vymezuje jednu plochu transformace T.01 – areál zámku smíšená obytná městská – specifické (SM.1) - maximální počet bytových jednotek je omezen

na 90. U ploch Z.03b, Z.13a, Z.13b, Z.21 platí, že v dalším stupni projektové dokumentace bude nutné blíže specifikovat hlukovou zátěž z komunikace II/240 či II/241 a prokázat splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací. U plochy Z.10 – bude v případě rozšíření ČOV v dalším stupni projektové dokumentace zpracovaná hluková studie, která vyhodnotí vliv hluku na nejbližší chráněné prostory stavby. Po posouzení z hlediska požadavků ochrany veřejného zdraví konstatuje KHS, že předložený návrh Změny č. 2 ÚP Statenice dle § 77 zákona č. 258, je v souladu se zájmy chráněnými orgány ochrany veřejného zdraví, proto se s ním souhlasí.	
07 / MO / MO 619474/2025-1322 / 7.7.2025 Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024, vydává ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte (dle ÚAP jev 119) následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. K návrhu změny č. 2 územního plánu Statenice nemá Ministerstvo obrany další připomínky, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu. Vymezené území Ministerstva obrany ČR jev 119, 82a a 102a je, resp. bude, v textové i v grafické části ÚPD Statenice zpracováno a musí být i nadále stabilizováno. Odůvodnění: Ministerstvo obrany v souladu se	RESPEKTOVAT Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. Pořizovatel se plně ztotožnil s požadavkem Ministerstva obrany coby dotčeného orgánu.

zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona a zákona o zajišťování obrany ČR provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany (jev 119, 82a a 102a) tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešené ÚPD, při dodržení ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona, připomínky. V posuzované ÚPD jsou respektovány a zapracovány zájmy Ministerstva obrany.	
08 / MV / MV-123616-16/OSM-2016 / 7.8.2025 Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 36 odst. 1 a § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. V návaznosti na projednávanou územně plánovací dokumentaci Vám sdělujeme, že k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Statenice neuplatňujeme žádné námitky ani připomínky. Stanovisko je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO: 00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
09 / HZS / HSKL-5837-2/2025-PCNP / 15.7.205 Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje (dále jen „HZS Středočeského kraje“) jako dotčený orgán podle ustanovení § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci, předloženou dne 23.6.2025. Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko. Odůvodnění: výše uvedená dokumentace není	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.

v rozporu s chráněnými zájmy z hlediska ochrany obyvatelstva. HZS Středočeského kraje vycházel při vydání stanoviska ze zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a z § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.	
--	--

Na základě ust. § 98 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, v platném znění, provedl Obecní úřad Statenice, jako pořizovatel změny č. 2 územního plánu Statenice, toto vypořádání uplatněných stanovisek dotčených orgánů a Krajského úřadu Středočeského kraje k návrhu vypořádání připomínek, které byly uplatněny k návrhu změny č. 2 územního plánu Statenice během sloučeného společného a veřejného projednání návrhu této změny:

ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM Požadavky ve stanovisku	ZPŮSOB VYHODNOCENÍ Požadavky na úpravu dokumentace změny
01 / KHS / KHSSC 57766/2025 / 2.9.2025 Na základě žádosti Obecního úřadu Statenice, Statenická 23, 252 62 Statenice posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258“), místně příslušný dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a věcně příslušný podle ust. § 10 správního řádu a podle ust. § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona č. 258, územně plánovací dokumentaci „Statenice – vypořádání námitek a připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu Statenice“, v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona č. 258 a vydává v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), toto stanovisko: s předloženým návrhem „Statenice – vypořádání námitek a připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu Statenice“ se souhlasí. Odůvodnění: KHS dne 20.8.2025 do datové schránky obdržela žádost o stanovisko k návrhu „Statenice – vypořádání námitek a připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 územního plánu Statenice“, během sloučeného společného a veřejného projednání. K návrhu změny č.2 ÚP Statenice se KHS Středočeského kraje vyjadřovala souhlasným stanoviskem	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu vyhodnocení připomínek a bez požadavků na úpravu dokumentace změny č. 2 územního plánu.

pod č.j. KHSSC 52940/2025, ze dne 12.8.2025 (bez uložených podmínek). Po posouzení z hlediska požadavků ochrany veřejného zdraví konstatuje KHS, že v předloženém návrhu dle § 77 zákona č. 258 se vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 ÚP Statenice, nedotýkají zájmů chráněných orgány ochrany veřejného zdraví, a proto nemá připomínky. KHS nemá k předloženému „Návrhu vypořádání námitek a připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 ÚP Statenice“ žádné námítky ani připomínky a s návrhem souhlasí.	
02 / Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí / MUCE 187051/2025 OŽP/Slav / 15.9.2025 Věc: Změna č. 2 ÚP Statenice – návrh vyhodnocení připomínek. Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí, uplatňuje podle § 54 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 5 a § 98 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), k návrhu vypořádání připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 ÚP Statenice následující stanovisko: Vodoprávní úřad: Vodoprávní úřad (zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů): vodoprávní úřad nemá k předloženému návrhu vyhodnocení připomínek ke změně č. 2 ÚP Statenice připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona. Orgán ochrany přírody: Orgán ochrany přírody (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů): orgán ochrany přírody akceptuje vypořádání připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 ÚP Statenice a souhlasí s formulací „Podmínky ochrany krajinného rázu nejsou s dotčeným orgánem ochrany přírody dohodnuty ve smyslu ustanovení § 12 odst. 4 ZOPK.“. Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona. Oblast odpadového hospodářství: Orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství (zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech): orgán odpadového hospodářství nemá k předloženému návrhu vyhodnocení připomínek ke změně č. 2 ÚP Statenice připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu:	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu vyhodnocení připomínek a bez požadavků na úpravu dokumentace změny č. 2 územního plánu. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu vyhodnocení připomínek a bez požadavků na úpravu dokumentace změny č. 2 územního plánu. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu vyhodnocení připomínek a bez požadavků na úpravu dokumentace změny č. 2 územního plánu. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu vyhodnocení

Orgán ochrany ZPF (zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů): dle ust. § 17a písm. a) zákona je k vydání stanoviska k územně plánovací dokumentaci příslušný Krajský úřad Středočeského kraje, který je též dle § 18 odst. 5 zákona dotčeným orgánem v ostatních věcech souvisejících s územně plánovací dokumentací. Orgán státní správy lesů: Orgán státní správy lesů (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů): Orgán státní správy lesů nemá k předloženému návrhu vyhodnocení připomínek ke Změně č. 2 ÚP Statenice připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 54 odst. 1 stavebního zákona. V souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování vydává krajský úřad, v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje. Toto stanovisko nenahrazuje rozhodnutí ani opatření jiných orgánů státní správy.	připomínek a bez požadavků na úpravu dokumentace změny č. 2 územního plánu. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu vyhodnocení připomínek a bez požadavků na úpravu dokumentace změny č. 2 územního plánu.
--	--

3.2 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb.), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

OP RLP – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VN a VVN, 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 umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

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

- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

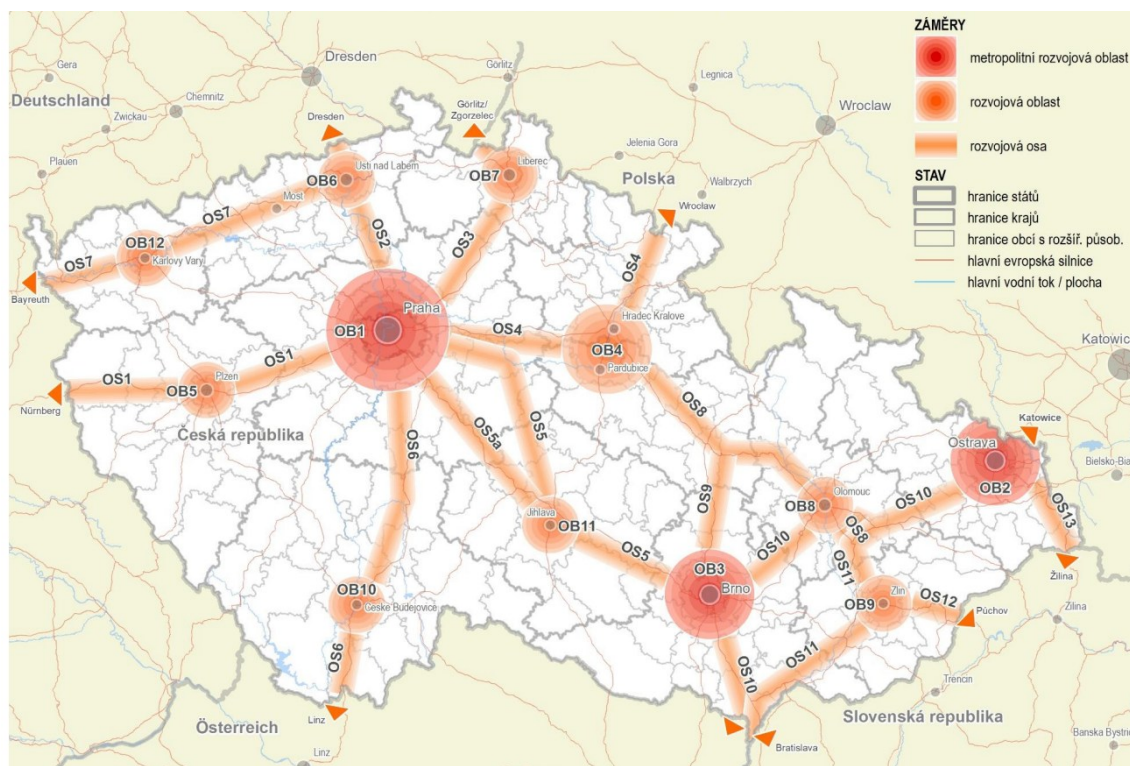
4.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Platný územní plán Statenice tyto obecné priority a cíle naplňuje. Změna č. 2 územního plánu Statenice zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platným územním plánem Statenice, tudíž jsou priority a cíle územního rozvoje respektovány.

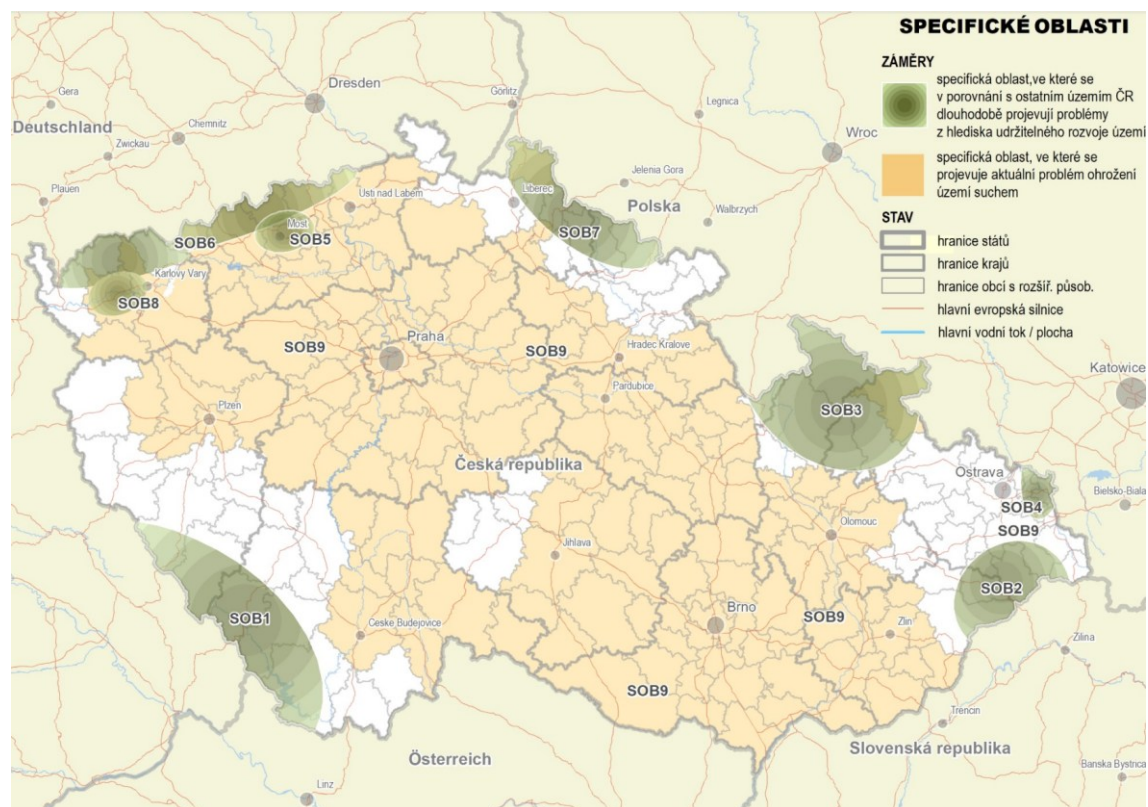
ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce Statenice se nachází v Metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1. Změna č. 2 územního plánu Statenice zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platným územním plánem Statenice, tudíž jsou zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území pro tuto oblast i nadále respektovány.



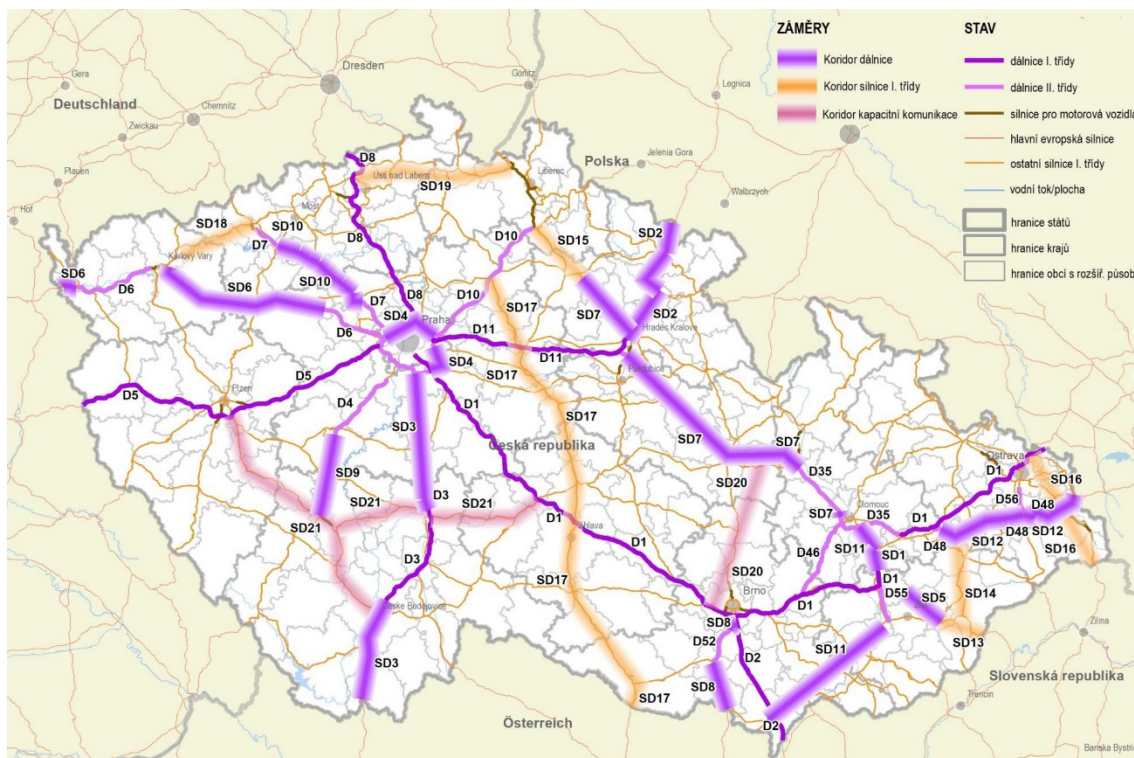
SPECIFICKÉ OBLASTI, VE KTERÝCH SE PROJEVUJÍ AKTUÁLNÍ PROBLÉMY REPUBLIKOVÉHO VÝZNAMU

Správní území obce Statenice je zahrnuto do oblasti SOB9 – specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Změna č. 2 územního plánu Statenice respektuje důvody pro její vymezení a v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje adekvátní řešení tohoto aktuálního problému.



KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Z Politiky územního rozvoje ČR, v platném znění do správního území obce Statenice nezasahuje žádný takovýto koridor.



4.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

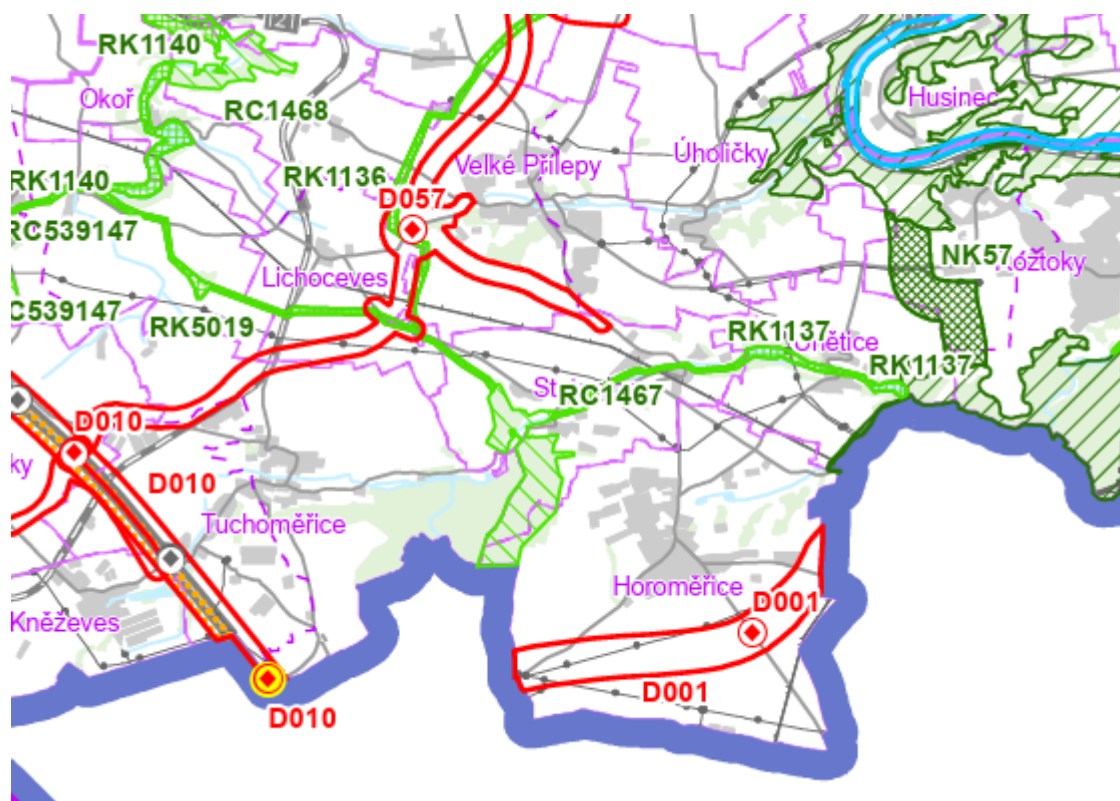
Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění vymezují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti nadmístního významu a upřesňují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce Statenice se nachází v Metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1. Změna č. 2 územního plánu Statenice zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platným územním plánem Statenice, tudíž jsou zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území OB1 i nadále respektovány.

KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

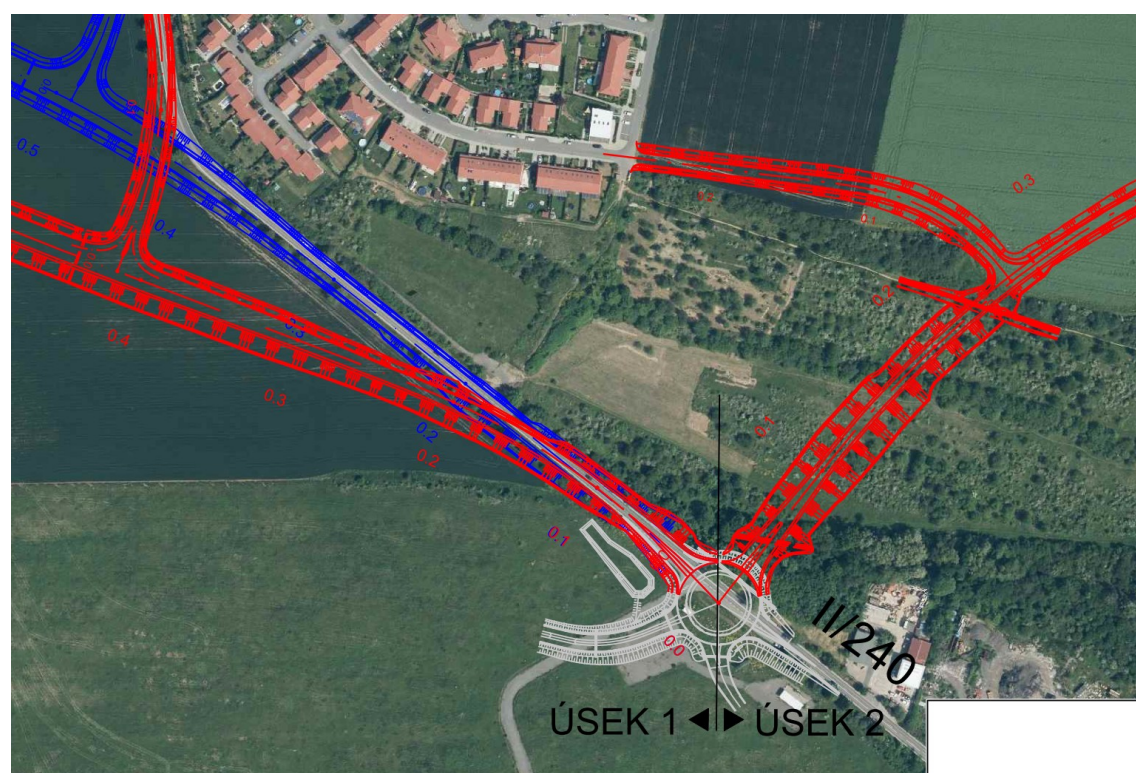
Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění vymezují záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Řešeným územím změny č. 2 územního plánu Statenice prochází níže uvedený koridor:

Koridor D057 – Koridor silnice II/101 a II/240: úsek Středokluky – Tursko (+ 2xMÚK) včetně obchvatu Velkých Přílep s napojením do nové MÚK Středokluky (D7).

Tento koridor není ve stávajícím územním plánu vymezen. Z důvodu požadavku Krajského úřadu středočeského kraje byl po společném jednání a veřejném projednání do změny č. 2 územního plánu Statenice tento záměr zařazen a byl pro něj vymezen koridor dopravní infrastruktury CNZ.1. Tento koridor byl upřesněn na základě podrobnější studie.



výřez z grafické části Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění



výřez z grafické části dokumentace podle § 8 zákona č. 100/2001 Sb. – Velké Přílepy – obchvat



vymezení koridoru CZN.1 ve změně č. 2 územního plánu Státenice

PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění vymezují územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Stávající územní plán je v souladu s vymezením regionálního a nadregionálního ÚSES a změna č. 2 jejich vymezení nemění.

ROZVOJOVÉ PLOCHY

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění vymezují nebo definují rozvojové plochy nadmístního významu pro bydlení, výrobu a průmysl, sport a rekreaci, těžbu nerostných surovin, asanaci a asanační úpravy. Z těchto záměrů se ve správním území obce Státenice žádný nenachází.

PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Platný územní plán Státenice tyto obecné priority a cíle naplňuje. Změna č. 2 územního plánu Státenice zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platným územním plánem Státenice, tudíž jsou priority a cíle územního rozvoje respektovány.

PODMÍNKY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění, stanovují podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Změna č. 2 územního plánu Státenice zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platným územním plánem Státenice, tudíž jsou priority a cíle územního rozvoje respektovány.

PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Správní území obce Statenice se nachází v krajinném typu PR015 krajina přírodě rekreační a S12 krajina sídelní. Změna č. 2 územního plánu Statenice svým charakterem respektuje zásady uvedené v územně plánovací dokumentaci kraje pro jmenované krajinné typy.

4.3 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Územní rozvojový plán (dále jen „URP“) byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Podle § 319 odst. 5 stavebního, však není závazný do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle stavebního zákona, tudíž soulad návrhu změny č. 2 územního plánu Statenice s ním nebyl posuzován.

5 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna č. 2 je zpracována v souladu se zadáním změny č. 2 územního plánu Statenice, které schválilo Zastupitelstvo obce Statenice dne 10.3.2025. Níže jsou uvedeny požadavky na změnu územního plánu a jejich plnění.

- umožnění realizace nízkopodlažních bytových domů v ploše Z02

Změna č. 2 územního plánu Statenice umožňuje v ploše Z02, resp. ploše Z.02 po uvedení do jednotného standardu územně plánovací dokumentace, realizaci nízkopodlažních bytových domů.

- v zastavitelné ploše Z02 vymezení plochy občanského vybavení

Změna č. 2 územního plánu Statenice v ploše Z02, resp. ploše Z.02 po uvedení do jednotného standardu územně plánovací dokumentace, vymezuje dvě plochy umožňující realizaci občanské vybavenosti, a to plochu smíšenou obytnou městskou (SM) a plochu občanské vybavenosti jinou (OX), které jsou určeny zejména pro realizaci občanské vybavenosti veřejné i komerční. Plocha občanské vybavenosti jiné je pak určena zejména pro realizaci základní a mateřské školy.

- v ploše přestavby P01 umožňující realizaci bydlení v nízkopodlažních bytových domech snížení počtu bytových jednotek

Změna č. 2 územního plánu Statenice v ploše P01, resp. ploše T.01 po uvedení do jednotného standardu územně plánovací dokumentace, definuje maximální počet bytových jednotek, a to 90.

- převod územního plánu Statenice do jednotného standardu územně plánovací dokumentace

Změna č. 2 územního plánu Statenice převedla územní plán Statenice do jednotného standardu územně plánovací dokumentace v souladu se stavebním zákonem.

- umožnění realizace čistírny odpadních vod, resp. rozšíření zastavitelné plochy Z10 vymezené pro realizaci čistírny odpadních vod v místě územní rezervy R04

Změna č. 2 územního plánu Statenice územní rezervu R04 zrušila a namísto ní vymezila návrhovou plochu technické infrastruktury, resp., rozšířila stávající zastavitelnou plochu Z.10.

- umožnění vybudování mateřské školy a základní školy na ploše specifikované v příloze č. 2 tohoto podnětu

Změna č. 2 územního plánu Statenice v ploše Z02, resp. ploše Z.02 po uvedení do jednotného standardu územně plánovací dokumentace, vymezuje plochu občanské vybavenosti jiné (OX), která je určena zejména pro realizaci základní a mateřské školy.

- umožnění výstavby residenčních či jiných komerčních nemovitostí na pozemku parc. č. 162/230 v k.ú. Statenice

Změna č. 2 územního plánu Statenice na předmětném pozemku vymezuje plochu smíšenou obytnou městskou (SM), která umožňuje realizace občanské vybavenosti komerčního charakteru.

6 ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ Vlivů NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ Vlivů NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ Vlivu NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLAST

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku požadováno posoudit změnu č. 2 územního plánu Statenice z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

7 SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ Vlivů NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku požadováno posoudit změnu č. 2 územního plánu Statenice z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

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

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku požadováno posoudit změnu č. 2 územního plánu Statenice z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

1. Změna č. 2 územního plánu Statenice uvádí územní plán Statenice do jednotného standardu územně plánovací dokumentace, a to jak v grafické části, tak i v části textové. Doklad o souladu s tímto standardem je součástí odůvodnění změny č. 2 územního plánu Statenice. Změna č. 2 územního plánu Statenice tak plně respektuje a naplňuje stavební zákon.

S ohledem na převedení územního plánu Statenice do jednotného standardu územně plánovací dokumentace došlo i k nahrazení původní plochy BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské na plochu BU bydlení všeobecné. Tato nová plocha BU s ohledem na jednotný standard lépe zohledňuje možnost realizace jak rodinných domů, tak i bytových domů.

2. Změna č. 2 územního plánu Statenice umožňuje v ploše Z.02 realizaci nízkopodlažních bytových domů.

Plocha Z02 ve stávajícím územním (po uvedení do jednotného standardu územně plánovací dokumentace se jedná o plochu Z.02) umožňovala realizaci veřejné zeleně a bydlení v rodinných domech (solitérních, dvojdomů, omezeně i řadových rodinných domů) a dále omezeně i bydlení v bytových domech (do 10 % z celkové rozlohy plochy Z02).

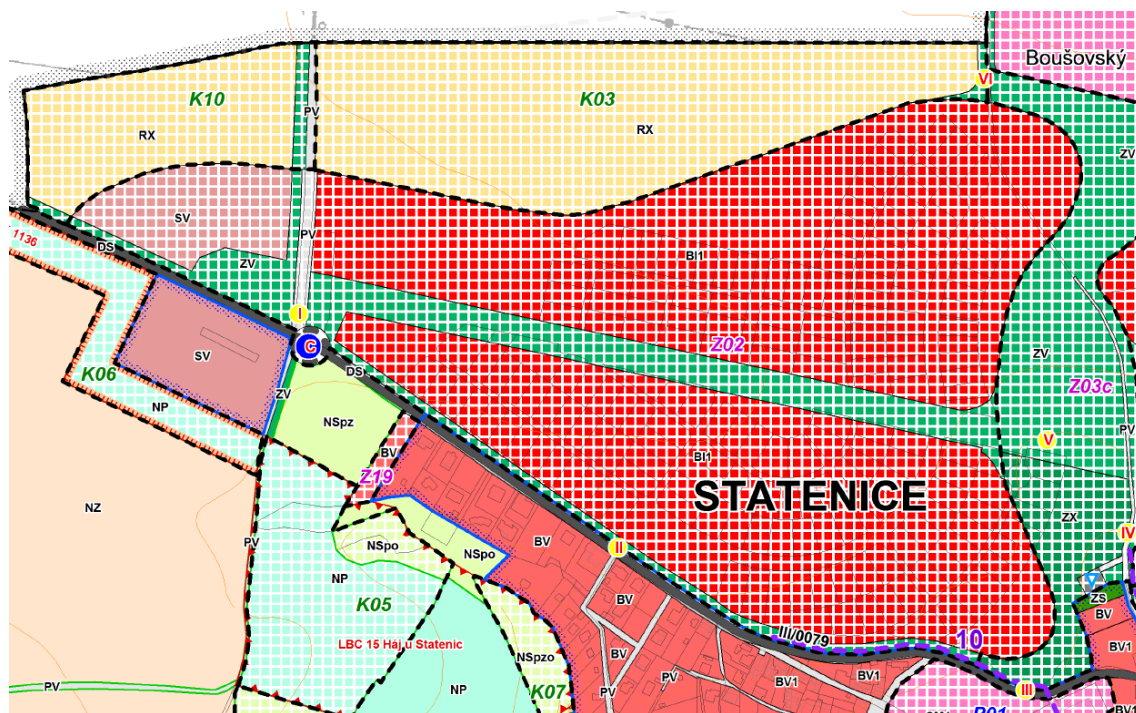
Změna územního plánu plochu Z.02 nově rozděluje na část určenou pro bydlení všeobecné (BU), část pro funkci smíšenou obytnou městskou (SM) a část pro funkci občanské vybavenosti jiné (OX). Zatímco plocha BU je určena pro funkci bydlení, plocha SM je určena zejména pro realizaci občanského vybavení komerčního (např. služby, podnikání, obchod), plocha OX je určena zejména pro realizaci občanského vybavení veřejného (např. školství, administrativa). Zároveň dle dohody mezi investorem jako majitelem pozemků v ploše Z02 a obcí, dochází k převedení plochy OX na obec. V důsledku tohoto rozčlenění plochy Z.02 dochází oproti platnému územnímu plánu Statenice ke snížení možnosti realizace staveb pro

bydlení. Z důvodu kompenzace tohoto snížení změna č. 2 územního plánu Statenice umožňuje realizaci nízkopodlažních bytových domů v ploše Z.02 až do výše 80 % a výstavbu řadových rodinných domů až do výše 30 % a dále je také plocha smíšená obytná venkovská na západním okraji plochy Z.02 nahrazena plochou BU. Zároveň je však veškerá výstavba jak rodinných domů, tak i bytových domů omezena na 80% rozlohy plochy BU a změna č. 2 územního plánu Statenice také omezuje počet bytových jednotek v ploše transformace zámku T.01, a to na 90. S ohledem na možnost realizace i obecných bytů nebo služebního bydlení je v ploše OX připuštěna i realizace staveb pro bydlení.

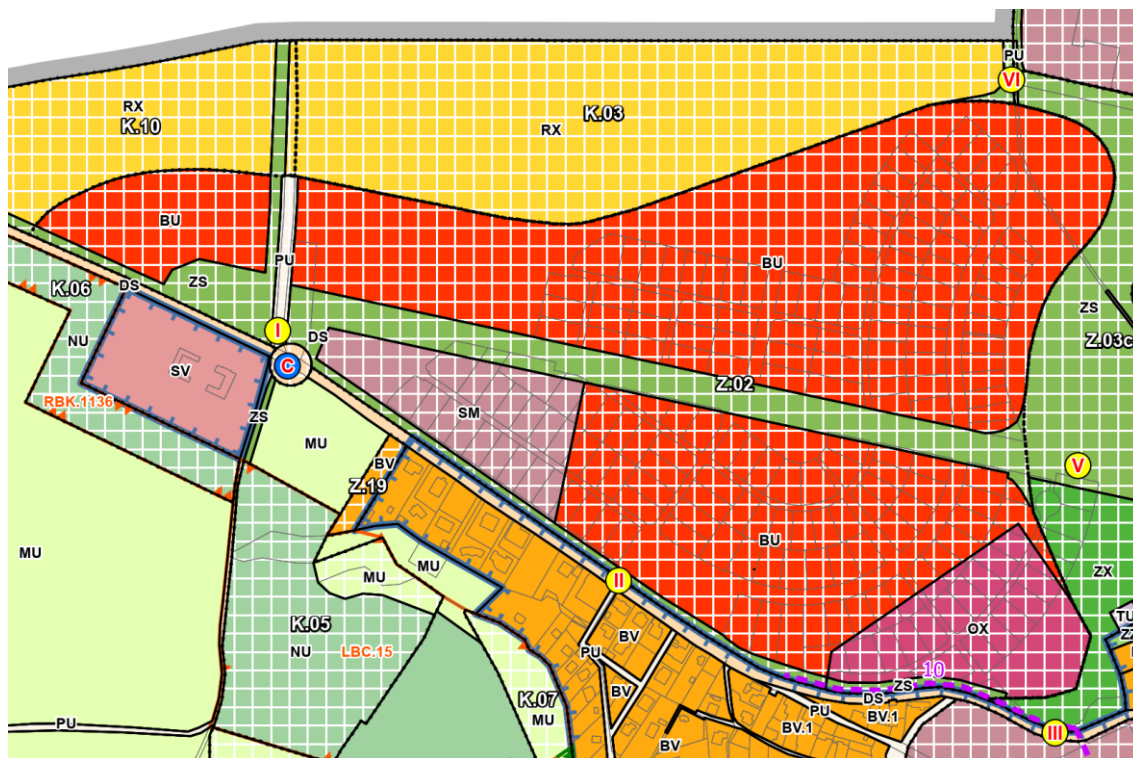
Lze tak shrnout, že na jedné straně změna č. 2 územního plánu Statenice redukuje možnost realizace výstavby pro bydlení ve prospěch realizace občanského vybavení komerčního a veřejného charakteru. Zároveň však na straně druhé tuto redukci kompenzuje rozšířením možnosti realizace nízkopodlažních bytových domů v ploše Z.02.

Veškerá výše popsaná omezení, převedení pozemků na obec a ujednání o maximálních počtech bydlení včetně nároků na technickou infrastrukturu jsou součástí smlouvy o spolupráci mezi Obcí Statenice a společností ALFA PRAHA s.r.o., uzavřená dne 23.8.2024, ve znění dodatku č. 1 ze dne 19.3.2025. Uzavření smlouvy o spolupráci bylo schváleno zastupitelstvem obce Statenice na zasedání konaném dne 19.8.2024, uzavření dodatku bylo schváleno zastupitelstvem obce Statenice na zasedání konaném dne 16.12.2024.

Změna č. 2 územního plánu Statenice je zpracovávána v souladu s touto smlouvou o spolupráci.



stávající územní plán Statenice



navržené rozdělení plochy Z.02 ve změně č. 2 územního plánu Statenice

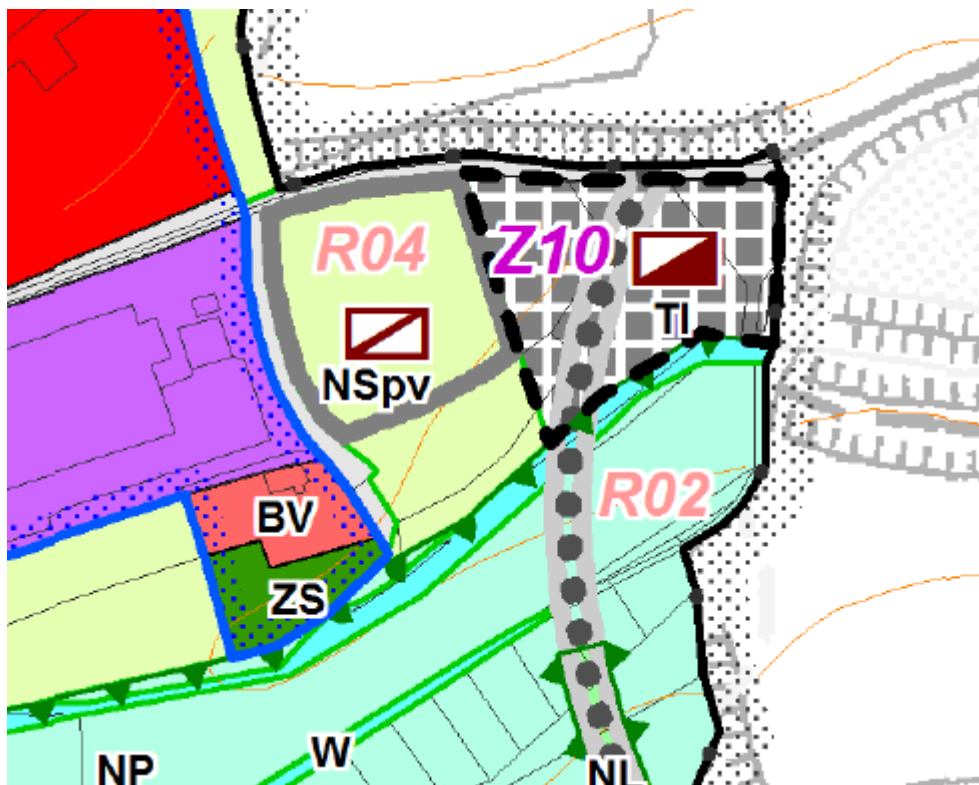
3. Změna č. 2 územního plánu Statenice v ploše Z02, resp. ploše Z.02 po uvedení do jednotného standardu územně plánovací dokumentace, vymezuje dvě plochy umožňující realizaci občanské vybavenosti, a to plochu smíšenou obytnou městskou (SM) a plochu občanské vybavenosti jinou (OX), které jsou určeny zejména pro realizaci občanské vybavenosti veřejné i komerční. Plocha občanské vybavenosti jiné je pak určena zejména pro realizaci základní a mateřské školy.

Důvodem tohoto rozčlenění je zajištění realizace potřebné občanské vybavenosti, a to jak komerční (např. služby, podnikání, obchod) tak i veřejné (základní a mateřská škola).

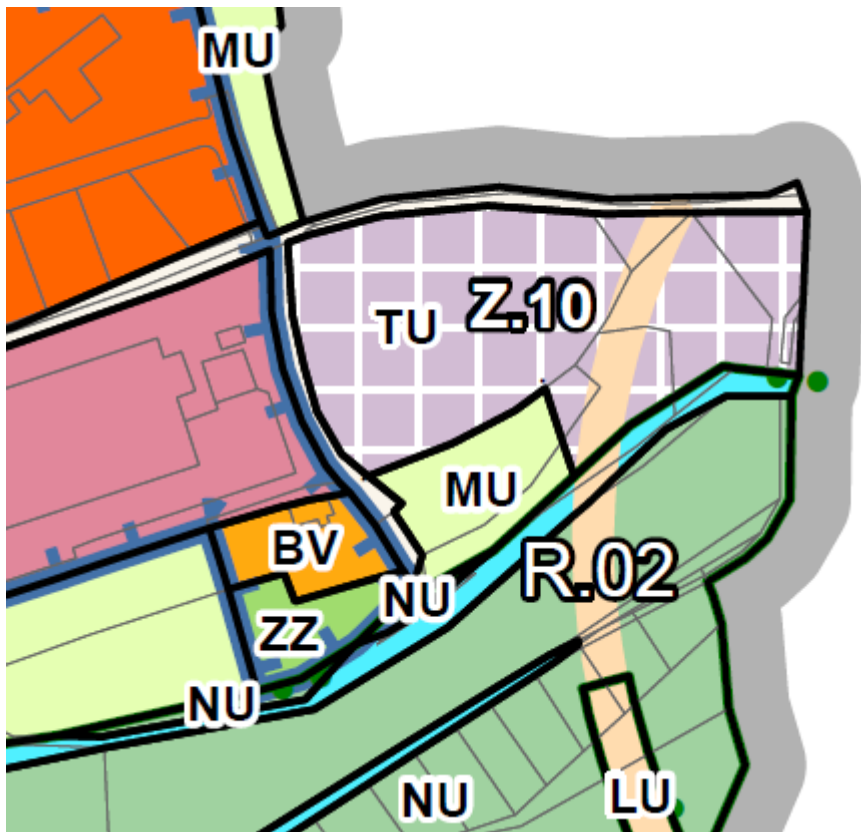
Tímto je tak zajištěna možnost doplnění potřebné občanské vybavenosti komerčního charakteru nebo charakteru veřejného na území obce Statenice.

4. K zajištění potřebných kapacit likvidace odpadních vod změna č. 2 územního plánu Statenice převádí územní rezervu plochy technické infrastruktury do plochy návrhové, resp. změnou územního plánu dochází k rozšíření stávající zastavitelné plochy Z.10 (technická infrastruktura všeobecná). Tímto je tak zajištěna možnost adekvátního řešení likvidace odpadních vod na území obce Statenice.

S ohledem na skutečnost, kdy přes zastavitelnou plochu Z.10 je vedena územní rezerva R.02 pro možné trasování nové komunikace, ale zároveň je již vydáno územní rozhodnutí na realizaci ČOV, které nabylo právní moci dne 27.4.2023 a je také pro tuto ČOV vydáno stavební povolení, které nabylo právní moci 16.11.2024, změna č. 2 územního plánu Statenice doplňuje nová pravidla pro územní rezervu R.02. Cílem je neznemožnit nebo neohrožit realizaci ČOV prověřováním vedení nové komunikace v ploše územní rezervy.



stávající územní plán Státnice



převedení územní rezervy do plochy návrhové ve změně č. 2 územního plánu Statnice

9.2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

V rámci změny č. 2 územního plánu Statnice nedojde k nesouladu v koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů. Tato změna územního plánu se týká pouze návrhu řešení ve správním území obce Statnice bez vazeb na sousední správní území obcí. Navrhovaná řešení tedy neovlivní sousední katastrální území. V případě uvedení územního plánu Statnice do jednotného standardu nepředstavuje tato úprava žádnou faktickou změnu do již navrženého řešení územního plánu.

Změnou č. 2 územního plánu Statnice nejsou dotčeny žádné nadmístní záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury a také v oblasti ochrany přírody a krajiny včetně územního systému ekologické stability.

10 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Ve změně č. 2 územního plánu Statnice nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu.

11 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změnou č. 2 územního plánu Statenice nedochází k vymezování nových zastavitelných ploch určených pro bydlení.

Změna územního plánu plochu Z.02 nově rozděluje na část určenou pro bydlení všeobecné (BU), část pro funkci smíšenou obytnou městskou (SM) a část pro občanskou vybavenost jinou (OX). Zatímco plocha BU je i určena pro funkci bydlení, plocha SM je určena zejména pro realizaci občanského vybavení komerčního (např. služby, podnikání, obchod) a plocha OX pro realizaci občanského vybavení veřejného (např. školství).

Změna územního plánu taktéž převádí územní rezervu plochy technické infrastruktury do plochy návrhové, resp. změnou územního plánu dochází k rozšíření stávající zastavitelné plochy Z.10 (technická infrastruktura všeobecná).

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

Ve změně č. 2 územního plánu Statenice nejsou navrhovány prvky regulačního plánu.

13 VYZNAČENÍ ZMĚN V TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU STATENICE

Viz samostatná příloha změny č. 2 územního plánu Statenice „Změna č. 2 územního plánu Statenice – vyznačení změn v územním plánu Statenice“.

14 VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Na základě ust. § 98 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, v platném znění, provedl Obecní úřad Statenice, jako pořizovatel změny č. 2 územního plánu Statenice, toto vypořádání uplatněných připomínek k návrhu změny č. 2 územního plánu Statenice:

ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM	ZPŮSOB VYHODNOCENÍ
Požadavky ve stanovisku	Požadavky na úpravu dokumentace změny
01 / OBEC STATENICE / STAT-1977/2025 / 30.7.2025	VYHOVĚT
Obec Statenice vznáší připomínku ke změně č.2 Územního plánu: Oddíl c.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby: „Z.05 / Statenice – pod Boušovským: specifické podmínky využití plochy: po jižním okraji plochy	Pořizovatel se plně ztotožnil s požadavkem Obce Statenice. S ohledem na to, že se nemění podmínky funkčního využití této plochy ani plošné vymezení daného polygonu plochy s rozdílným způsobem využití, pořizovatel je toho odborného názoru, že se

bude vedena pěší stezka, plocha nemá zajištěn vlastní přístup, a proto bude využita pro zvětšení parcel na lokalitě Z.03a, nebo využita jako veřejná prostranství – zeleň.“. Požadujeme změnit na: „Pozemek bude využit pro bydlení individuální, plocha bude mít zajištěn přístup z ulice Nad Vinicí. Pěší stezka bude vedena v rámci komunikace a chodníku po severním okraji plochy Z.05.“.	jedná o nepodstatnou úpravu změny územně plánovací dokumentace dle ust. 103 odst. 1 stavebního zákona, kdy „Za podstatnou úpravu se nepovažuje zúžení návrhu na nejvhodnější variantu ani jiný způsob grafického vyjádření nebo vnitřního uspořádání prostorových dat.“.
02 / Net4Gas / 6366/25/OVP/Z / 29.7.2025 Na základě Vašeho Rozeslání návrhu změny č. 2 územního plánu Statenice ze dne 23.6.2025 Vám sdělujeme následující: ad 1) Do přiložené situace jsme Vám informativně zakreslili trasu stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. Ad 2) Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační sítě stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany. Ad 3) Společnost plní povinnost poskytovatele údajů o území jejich vložením do digitální technické mapy kraje (dle zákona č. 283/2001 Sb. - stavební zákon). Společnost od 1.1.2025 již neposkytuje aktuální data do územně analytických podkladů. Ad 4) V textové části návrhu změny ÚP Statenice doporučujeme uvést informace o uvedených stávajících plynárenských zařízeních ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně informací o jejich ochranných pásmech dle bodu 2. Ad 5) Upozorňujeme, že návrhové zastavitelné plochy, Z.04, Z.21 a Z.13b, navrhovaná územní rezerva R.03 a návrhová plocha změny v krajině K.08 zasahuje do ochranného pásma optického kabelu ve správě NET4GAS, s.r.o. Ad 6) Umístění staveb v ochranném pásmu plynárenského zařízení je dle § 68 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě. Ad 7) Umístit stavby v ochranném pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují. Ad 8) V případě výsadby musí nad telekomunikačními trasami zůstat volný neosázený pruh šířky min. 1,5 m na obě strany od kabelu. Neosázený pruh nesmí být využíván	VYHOVĚT K návrhovým plochám Z.04, Z.21, Z.13b, R.03 a K.08, které zasahují do ochranného pásma optického kabelu ve správě NET4GAS, s.r.o., požadujeme do textové části doplnit informaci: „Umístění staveb v ochranném pásmu plynárenských zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele těchto zařízení. Stavby v ochranném pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.“. Pořizovatel se plně ztotožnil s požadavkem oprávněného investora. Tato informace je důležitá pro navazující správní řízení v daném území, která povedou k povolování příslušných staveb a stavebních záměrů jednotlivých stavebníků. Věta „Záměry k řízení o povolení záměru budou posuzovány provozovatelem individuálně.“ již zasahuje do kompetence daného stavebního úřadu nebo jiného správního orgánu, které bude vést nebo spolupůsobit při daném správním řízení, je na jeho úvaze, zde jednotlivé záměry bude posuzovat individuálně nebo ve spojení s jinými záměry a změna územního plánu, coby podzákonné opatření obecné povahy, mu to nemůže v závazné části nařizovat. K tomu je kompetentní státní moc pouze prostřednictvím zákonného zmocnění, viz ust. čl. 3 Ústavy České republiky.

jako cesta pro mechanismy s celkovou hmotností nad 3,5 t. Pojezdy a přejezdy mechanismů jsou možné pouze přes zpevněné plochy. V zájmovém území, které je přílohou tohoto stanoviska, se nacházejí plynárenská zařízení provozovaná společností NET4GAS, s.r.o. Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozovaná. Připomínky: K návrhu změny č. 2 územního plánu Statenice máme, jakožto oprávněný investor, následující připomínku uplatňovanou v rámci ust. i§ 94 a§ 96, § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů: k návrhovým plochám Z.04, Z.21, Z.13b, R.03 a K.08, které zasahují do ochranného pásma optického kabelu ve správě NET4GAS. s.r.o., požadujeme do textové části doplnit informaci: „Umístění staveb v ochranném pásmu plynárenských zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele těchto zařízení. Záměry k řízení o povolení záměru budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v ochranném pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní.“. Odůvodnění připomínek: Jedná se o požadavek vyplývající z platné legislativy. Plynárenská zařízení jsou chráněna ochrannými pásmy k zajištění jejich bezpečného a spolehlivého provozu. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob. Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu je dle § 68 a § 69 energetického zákona podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.	
03 / POVODÍ VLTAVY, STÁTNÍ PODNIK / PVL-39449/2025/240-Sk / 4.7.2025 K Vašemu návrhu výše uvedené změny ÚP obdržené dne 24. 6. 2025 prostřednictvím datové schránky, jehož součástí je návrh změny č. 2 územního plánu (zpracoval MAP s. r. o., vypracováno 5/2025): A. Povodí Vltavy, státní podnik, jako oprávněný investor podává následující připomínky: Povodí Vltavy, státní podnik jako oprávněný investor	VYHOVĚT Ad a) bez požadavků na úpravu dokumentace, ad b) bez požadavků na úpravu dokumentace, ad c) do výrokové části změny územního plánu bude doplněno následující: 1) Srážkové vody z nově navrhovaných rozvojových ploch budou likvidovány v souladu s § 5 vodního zákona. Srážkové vody ze střech rodinných/ bytových domů/objektů budou v maximální

nemá k návrhu změny územního plánu obce námitek. B. Povodí Vltavy, státní podnik, jako subjekt s právem hospodařit s majetkem státu podává následující připomínky: Povodí Vltavy, státní podnik jako subjekt s právem hospodařit s majetkem státu nemá k návrhu změny územního plánu obce námitek. C. Povodí Vltavy, státní podnik, na základě § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, podává následující připomínky: 1) Srážkové vody z nově navrhovaných rozvojových ploch budou likvidovány v souladu s § 5 vodního zákona. Srážkové vody ze střech rodinných/bytových domů/ objektů budou v maximální možné míře akumulovány (pro další využití – zálivka, splachování WC, požární vody.) a následně vsakovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích či zasakovacích zařízeních. Možnost, resp. nemožnost likvidace srážkových vod vsakováním bude u jednotlivých projektů podložena vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí v oboru hydrogeologie. 2) Bude prověřena kapacita stávající vodohospodářské infrastruktury pro možnost návrhu dalších obytných ploch – zda je dostatečná kapacita vodovodu a ČOV. 3) Splaškové vody z nově navrhovaných ploch budou likvidovány v souladu s platnou legislativou. Odkanalizování bude přednostně řešeno centralizovaným způsobem – do kanalizace pro veřejnou potřebu ukončené centrální ČOV. Toto vyjádření správce povodí platí dva roky od jeho vydání.

možné míře akumulovány (pro další využití – zálivka, splachování WC, požární vody) a následně vsakovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích či zasakovacích zařízeních. Možnost, resp. nemožnost likvidace srážkových vod vsakováním bude u jednotlivých projektů podložena vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí v oboru hydrogeologie. 2) Bude prověřena kapacita stávající vodohospodářské infrastruktury pro možnost návrhu dalších obytných ploch – zda je dostatečná kapacita vodovodu a ČOV. 3) Splaškové vody z nově navrhovaných ploch budou likvidovány v souladu s platnou legislativou. Odkanalizování bude přednostně řešeno centralizovaným způsobem – do kanalizace pro veřejnou potřebu ukončené centrální ČOV.

Pořizovatel se plně ztotožnil s požadavkem oprávněného investora.

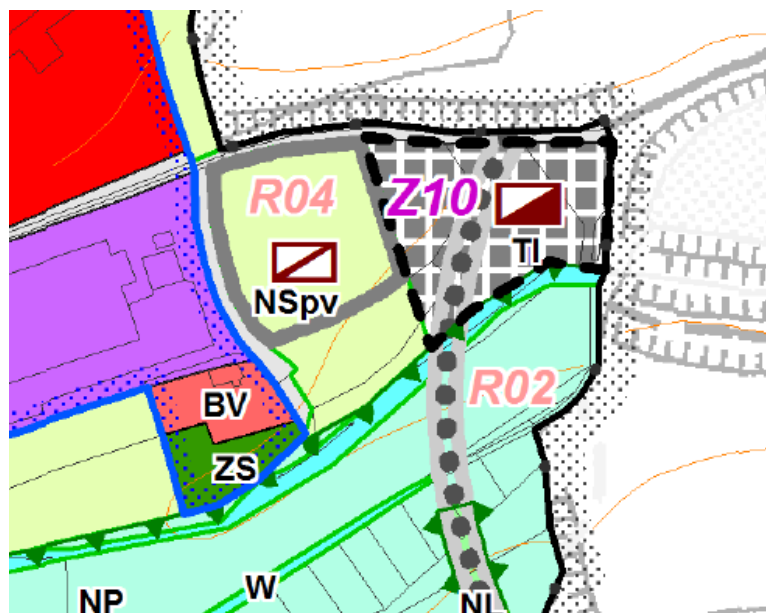
V případě bodu 2, územní plán prověřil potřebné kapacity a výroková část je formulována tak, aby v případě nové výstavby docházelo k adekvátnímu rozvoji likvidace odpadních vod a zásobování vodou v souladu s platnou legislativou a

15 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

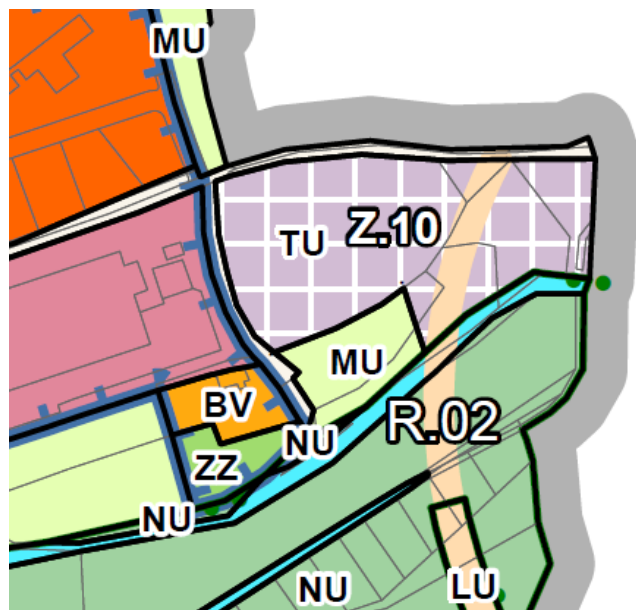
15.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF)

kód	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra zábor podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.10	technická infrastruktura všeobecná	0,41	0,41	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ZÁBOR ZPF CELKEM		0,41	0,41	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Změnou č. 2 územního plánu Statenice dochází k vymezení pouze jedné zastavitelné plochy (rozšíření již v územním plánu vymezené plochy Z.10), v návaznosti na již urbanizovaném území. Důvodem vymezení, resp. rozšíření této zastavitelné plochy je umožnění realizace čistírny odpadních vod.



stávající územní plán Statenice



převedení územní rezervy do plochy návrhové ve změně č. 2 územního plánu Statenice

V současné době je řešení likvidace odpadních vod ve správním území obce Statenice nevyhovující. V současné době je vydáno územní rozhodnutí na realizaci ČOV, které nabylo právní moci dne 27.4.2023 a taktéž je vydáno na tuto ČOV i stavební povolení, které nabylo právní moci 16.11.2024. Nicméně v rámci dalšího prověřování možností realizace ČOV se ukázalo jako nanejvýš vhodné změnit dispoziční řešení ČOV (řešení provozní budovy, tvar ČOV, řešení čerpací stanice, napojení ČOV na vodovodní přípojky). Z tohoto důvodu je nutné úpravou dispozice zasáhnout i na pozemek, který je v současné době v územním plánu vymezen jako

územní rezerva pro realizaci ČOV. Změna č. 2 územního plánu Statenice proto převádí územní rezervu do plochy návrhové.

Co se týká samotného pozemku, byť je evidován v třídě ochrany první, tedy by se mělo jednat o půdu nejvyšší kvality, skutečné využití je jiné. Na pozemku se nachází velké množství náletových dřevin nízké hodnoty a jedná se o podmáčené půdy.



Vymezení části pozemku převáděného z územní rezervy

Při posuzování, který veřejný zájem převládá, tedy zda převládá zájem na ochraně zemědělského půdního fondu nebo veřejný zájem na realizaci čistírny odpadních vod bylo dospěno k závěru, že převládá zájem na realizaci čistírny odpadních vod. Realizace čistírny odpadních vod je pro obec Statenice zcela zásadní, neboť umožní plnohodnotnou likvidaci odpadních vod na území obce a obec i do budoucna bude moci svůj rozvoj a nárůst obyvatel koordinovat bez ohledu na volné kapacity obce Roztoky. V případě zemědělského půdního fondu lze zkonstatovat, že byť se jedná o první třídu ochrany, zemědělský půdní fond zde svou úlohu již neplní a není dán ani předpoklad, že by v budoucnu byl pozemek využíván jako orná půda či trvalý travní porost.

Dále je vhodné zmínit, že změnou č. 2 územního plánu Statenice, resp. rozšířením zastavitelné plochy Z.10

- nedochází k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických a odtokových poměrů v území, neboť záměry jsou realizovány ve vazbě na zastavěném území,
- nedochází k narušení sítě zemědělských účelových komunikací, neboť tyto nejsou záměrem realizace ČOV rušeny,
- zastavitelná plocha je vymežována v pouze nezbytně nutném rozsahu, pro realizaci ČOV,
- nedochází k narušování obhospodařování zemědělského půdního fondu, neboť plocha je vymežována mimo zemědělské půdní bloky a ani žádné nerozděluje.

15.2 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

Změnou č. 2 územního plánu Statenice nedochází k novým záborům PUPFL.

16 POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Protokol posouzení je součástí spisu změny č. 2 územního plánu Statenice.

Poučení

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

Účinnost

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení na úřední desce (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

Michal Pokorný
starosta obce

Jana Špičáková
místostarostka obce