

ÚZEMNÍ PLÁN KRHANICE
s prvky regulačního plánu

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ZA UPLYNULÉ OBDOBÍ
10/2019 - 01/2026
návrh

Identifikační údaje:

Pořizovatel: Obecní úřad Krhanice zastoupený Mgr. Alešem Papouškem, starostou obce

Určený zastupitel: Mgr. Aleš Papoušek

Etapu: Zpráva o uplatňování územního plánu Krhanice zpracovaná v souladu s ust. § 107 odst. 2 stavebního zákona, jejíž součástí je návrh zadání změny územně plánovací dokumentace

Zprávu o uplatňování vypracoval: Obecní úřad Krhanice v součinnosti s určeným zastupitelem, zástupcem pořizovatele podle § 50 stavebního zákona Pavlou Bechyňovou a projektantkou Ing. arch. Zuzanou Hrochovou

Březen 2026

Zpráva o uplatňování územního plánu Krhanice

a) **VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

1. **Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace (ÚPD)**

Územní plán (ÚP) Krhanice nabyl účinnosti dne 8. 7. 2020. První změna ÚP s prvky regulačního plánu nabyla účinnosti 28. 12. 2021 a byla pořízena na podkladu schváleného obsahu změny.

V době od nabytí účinnosti územního plánu nebyla schválena žádná zpráva o uplatňování. Aktuálně pořizovaná zpráva o uplatňování územního plánu (dále též ZOUP) Krhanice za uplynulé období je tak první v pořadí.

Rozvoj obce navržený v územně plánovací dokumentaci (dále jen ÚPD) je především orientován na rozvoj obytné funkce a dále na rozvoj veřejné infrastruktury a veřejných prostranství včetně sídelní zeleně. Jedna plocha je pak určena pro rozvoj stávajícího zemědělského areálu. Plochy bydlení v rodinných domech venkovské a plochy smíšené obytné venkovské jsou přednostně v návaznosti na zastavěné území obou sídel, Krhanice a Prosečnice. V platné územně plánovací dokumentaci bylo vymezeno 30 zastavitelných ploch (*plochy ZK19 a ZK23 byly z návrhu vypuštěny na základě projednání územního plánu*), 4 plochy změn v krajině a dvě územní rezervy.

Vyhodnocení využití zastavitelných ploch

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Výměra plochy (ha) a poč. RD dle ÚP ¹⁾	Vyhodnocení využití plochy
Krhanice				
ZK01	bydlení v rodinných domech venkovské	Krhanice	2,2 (cca 13 RD)	výstavba zahájena zkolaudován 1, rozestavěny 2 RD využitá část plochy: 0,52 ha
ZK02	plochy smíšené obytné venkovské zeleň soukromá a vyhrazená	Krhanice	2,05 pro bydlení 1,87 (cca 12 RD)	výstavba zahájena, rozestavěny 3 RD využitá část plochy: 0,34 ha
ZK03	bydlení v rodinných domech venkovské zeleň soukromá a vyhrazená	Krhanice	1,71 pro bydlení 0,86 (cca 8 RD)	výstavba zahájena rozestavěny 2 RD využitá část plochy: 0,22 ha
ZK04	bydlení v rodinných domech venkovské	Krhanice	1,23 (cca 6 RD)	zkolaudován 1 RD využitá část plochy: 0,1 ha
ZK05	bydlení v rodinných domech venkovské	Krhanice	0,28 (cca 2 RD)	plocha nevyužita
ZK06	bydlení v rodinných domech venkovské veřejná prostranství	Krhanice	3,03 pro bydlení 2,82 (cca 23 RD)	výstavba zahájena zkolaudovány 4 RD využitá část plochy: 0,33 ha
ZK07	bydlení v rodinných domech venkovské	Krhanice	0,32 (cca 1-2 RD)	plocha nevyužita
ZK08	bydlení v rodinných domech venkovské	Krhanice	0,16 (1 RD)	rozestavěn 1 RD využito 0,16 ha
ZK09	bydlení v rodinných domech venkovské veřejná prostranství	Krhanice	1,87 pro bydlení 1,58 (cca 15 RD)	zkolaudován 1RD využitá část plochy: 0,14 ha
ZK10	bydlení v rodinných domech venkovské zeleň soukromá a vyhrazená	Krhanice	2,01 pro bydlení 1,18 (cca 5 RD)	příprava výstavby pro vydání stavebních povolení v dohodě s obcí
ZK11	bydlení v rodinných domech venkovské	Krhanice	0,79 (cca 5 RD)	zastavěno, zkolaudovány 3 RD využitá plocha 0,79 ha

Zpráva o uplatňování územního plánu Krhanice

Ozn. plochy	Plochy s rozdílným způsobem využití	k.ú.	Výměra plochy (ha) a poč. RD dle ÚP ¹⁾	Vyhodnocení využití plochy
ZK12	bydlení v rodinných domech venkovské zeleň soukromá a vyhrazená	Krhanice	3,97 pro bydlení 2,51 cca 18 RD)	příprava na dělení pozemků
ZK13	veřejná prostranství (obratišťe)	Krhanice	0,02	plocha nevyužita
ZK14	veřejná prostranství (obratišťe)	Krhanice	0,03	plocha nevyužita
ZK15	technická infrastruktura (ČOV)	Krhanice	0,52	příprava výstavby
ZK16	veřejná zeleň	Krhanice	1,43	plocha nevyužita
ZK17	dopravní infrastruktura silniční (zpomalovací ostrůvek)	Krhanice	0,04	příprava výstavby
ZK18	veřejná prostranství (zokruhování komunikace)	Krhanice	0,34	plocha nevyužita
ZK20	tělovýchovná a sportovní zařízení	Krhanice	0,37	plocha nevyužita
ZK21	plochy pro rodinnou rekreaci	Krhanice	0,32	plocha nevyužita
ZK22	zemědělská výroba	Krhanice	1,61	plocha nevyužita
ZK24	občanské vybavení – hřbitovy (rozšíření hřbitova)	Krhanice	0,30	plocha nevyužita
ZK25	bydlení v rodinných domech venkovské	Krhanice	0,99 (cca 4 RD)	plocha využita
ZK26	veřejná prostranství (chodník)	Krhanice		zastavěno
ZK27	plochy pro rodinnou rekreaci	Krhanice	0,38	plocha nevyužita
Prosečnice				
ZP01	bydlení v rodinných domech venkovské	Krhanice	2,01 (cca 12-14 RD)	příprava výstavby, dělení pozemků v dohodě s obcí
ZP02	bydlení v rodinných domech venkovské	Krhanice	0,12 (1 RD)	plocha nevyužita
ZP03	veřejná zeleň	Krhanice	0,31	plocha nevyužita
ZP04	plochy smíšené obytné venkovské zeleň soukromá a vyhrazená	Krhanice	1,05 pro bydlení 0,31 (2 RD)	plocha zčásti využita (<i>přičlenění k sousednímu zastavěnému pozemku</i>) využitá část plochy: 0,16 ha
ZP05	veřejná prostranství (obratišťe)	Krhanice	0,02	plocha nevyužita

1) orientační počet RD, které lze v ploše umístit při dodržení podmínek prostorového uspořádání nebo při již provedené parcelaci.

V platném územním plánu bylo vymezeno celkem **19,23 ha ploch bydlení** venkovského a ploch smíšených obytných. K využití došlo u cca **3,75 ha** ploch. V dalších plochách byla výstavba nových RD zahájena nebo se připravuje, viz tab. výše.

Připravuje se výstavba ČOV v ploše ZK15.

Ostatní vymezené zastavitelné plochy zatím využity nejsou.

Vyhodnocení využití ploch změn v krajině

Územní plán dále čtyři plochy změn v krajině,

K01 – K03 pro založení prvků ÚSES,

K04 pro veřejné prostranství – účelovou cestu.

Zpráva o uplatňování územního plánu Krhanice

2. Vyhodnocení změn podmínek, na jejichž základě byl ÚP Krhanice vydán

Podmínky stanovené v územním plánu pro rozvoj obce – respektování stávající urbanistické struktury jednotlivých sídel definované v ÚP, vycházející z historického vývoje, charakteru přírodního prostředí, krajinného rázu a ochrany nemovitých kulturních památek se v uplynulém období nezměnily.

ÚP Krhanice byl zpracován a vydán za platnosti Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č.1, 2 a 3 a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje úplné znění po aktualizaci č. 2.

Následná změna č.1 byla zpracována a vydána za platnosti Politiky územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací ve znění Aktualizací č.1, 2, 3, 4 a 5, závazném od 1. 9. 2021 a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje úplné znění po aktualizaci č. 2.

Od doby nabytí účinnosti ÚP Krhanice došlo k aktualizacím PÚR ČR i ZÚR Středočeského kraje. Aktuálně je platná dokumentace PÚR ČR ve znění Aktualizací č.1-7 a Změn č. 8 a 9, závazném od 1. 10. 2025 a Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. a 16. aktualizaci). V roce 2024 byl vydán Územní rozvojový plán, který nabyl účinnosti 29.10.2024.

V roce 2024 došlo k 6. úplné aktualizaci územně analytických podkladů (dále jen ÚAP) obce s rozšířenou působností Benešov.

Změny podmínek v území, případně další informace a konkrétní pokyny k řešení, které z aktualizací výše uvedených dokumentů vyplývají jsou součástí kapitol b) a c) této zprávy.

3. Vyhodnocení případných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

V době od nabytí účinnosti a uplatňování ÚP Krhanice v praxi, nejsou známy žádné zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj v území.

b) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Ze 6. aktualizace ÚAP ORP Benešov nevyplývají pro obec Krhanice žádné problémy k řešení v ÚPD.

Ze 6. aktualizace ÚAP vyplývá požadavek respektování záměru nadmístního významu: koridoru pro zásobování vodou - rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3, přiváděcí řad Krhanice – Netvořice, včetně staveb souvisejících - VPS označená V19. Trasa koridoru nezasahuje do sledovaných rozvojových záměrů obce.

c) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

ÚP Krhanice a následná Změna č. 1 byly zpracovány v souladu s PÚR ČR a se ZÚR Středočeského kraje (viz kap. a 2).

Změna č. 2 bude zpracována v souladu s aktuálně platnou nadřazenou dokumentací:

- PÚR ČR, úplné znění závazné od 1. 3. 2025, ve znění Aktualizací č.1-7 a Změn č. 8 a 9, závazném od 1. 10. 2025.
- ZÚR Středočeského kraje, úplné znění po 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. a 16. aktualizaci.
- (Územní rozvojový plán platný od 29. 10. 2024, pro který se však dle bodu (9) Odůvodnění do doby vydání změny ÚRP nepoužije - § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb.)

Zpráva o uplatňování územního plánu Krhanice

Změna č. 2 bude reagovat zejména na požadavky vyplývající z nadřazených dokumentací, a to:

Ve vztahu k PÚR ČR:

1. V odůvodnění návrhu změny ÚP bude provedeno vyhodnocení plnění a respektování celostátních priorit stanovených v kap. 2.2., kterých se předmět změny dotýká.
2. V odůvodnění návrhu změny ÚP budou věcně odůvodněny úkoly pro územní plánování stanovené v odst. (40) pro Metropolitní rozvojovou oblast OB1 Praha (*pozn. úkoly se však nevztahují k územním plánům obcí*).
3. V odůvodnění návrhu změny ÚP budou věcně odůvodněny úkoly pro územní plánování stanovené v odst. (75b), vyplývající ze skutečnosti, že řešené území se nachází ve Specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem.
4. V odůvodnění návrhu změny ÚP budou věcně odůvodněny úkoly pro územní plánování stanovené v odst. (75c) a (75d), vyplývající ze skutečnosti, že řešené území se nachází ve Specifické oblasti SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a ve specifické oblasti SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Ve vztahu k ZÚR Středočeského kraje:

1. V odůvodnění návrhu změny ÚP bude věcně vyhodnoceno plnění a respektování priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovených v kap. A., kterých se předmět změny dotýká.
2. V odůvodnění návrhu změny ÚP bude věcně vyhodnoceno plnění úkolů pro územní plánování vyplývajících ze zařazení obce do rozvojové oblasti OB1, dle PÚR, stanovené v kap. B.2., kterých se předmět změny dotýká.
3. V odůvodnění návrhu změny ÚP budou i nadále respektovány a případně mohou být upřesněny koridory a požadavky na využití území pro ně stanovené v kap. D.:
 - koridor V19 – rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3, přivaděcí řad Krhanice – Netvořice, včetně staveb souvisejících
 - nadregionální biokoridor 61 Štěchovice - Chraňbožský les
 - regionální biocentra 1383 Grybla a 1672 Čížov
4. Do územního plánu bude zpracován koridor pro umístění stavby V19 – rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3, přivaděcí řad Krhanice – Netvořice, včetně staveb souvisejících.
5. V odůvodnění návrhu změny ÚP budou věcně vyhodnoceny úkoly územního plánování ve vztahu k územním podmínkám koncepce ochrany a rozvoje zejména přírodních hodnot území kraje uvedených v kapitole E.1., kterých se předmět změny dotýká.
6. Budou věcně vyhodnoceny úkoly územního plánování zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro oblast se shodným krajinným typem H17 - krajina zvýšených hodnot, stanovené v kap.F.7., kterých se předmět změny dotýká.

Zpráva o uplatňování územního plánu Krhanice

d) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDATELNÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Při zpracování této Zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace nebyly v praxi zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území a z tohoto důvodu není nutné navrhovat žádná opatření ani požadavky na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci.

e) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

V době pořizování této zprávy nebyly zjištěny žádné významné negativní faktory, které by znemožnily využití vymezených zastavitelných ploch, či ploch transformačních (dříve ploch přestavby).

Obec Krhanice eviduje podněty veřejnosti na zpracování změny územního plánu, které bylo podle § 107 odst. 2 písm. f) stavebního zákona nezbytné vyhodnotit. Potřeba pořízení Změny č. 2 ÚP vychází z požadavků na prověření těchto podnětů, které jsou pak uvedeny v kapitole h) zprávy o uplatňování; a dále pak z potřeby uvést ÚP Krhanice do souladu se stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Závěr:

Jednotlivé dílčí změny, které mimo podněty veřejnosti zahrnují i požadavky uplatněné ze strany obce Krhanice uvedené v kapitole b) návrhu zadání s ohledem na jejich charakter a malý plošný rozsah nemají potenciál podstatně ovlivnit koncepci stanovenou platným územním plánem a pořízení nového územního plánu tudíž není důvodné.

Ze zpracované zprávy o uplatňování územního plánu vyplynula potřeba zpracování změny územně plánovací dokumentace.

Požadavek na zpracování variant řešení se nestanovuje.

Zpráva o uplatňování územního plánu Krhanice

f) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Podněty, které obdržela a eviduje obec ze strany veřejnosti, u kterých je podle stavebního zákona podle § 110 stavebního zákona uvedeno jejich vyhodnocení:

f.1) Požadavky na změny funkčního využití pro tyto pozemkové parcely:

- 1) Pozemek p.č. 682/18 o výměře 1855 m² vedený v KN jako ostatní plocha v k.ú. Krhanice, místní část Prosečnice.

Pozemek podle ÚP zařazen z části do Ploch pro rodinnou rekreaci RI a z části do Ploch smíšených nezastavěného území NSpl.

Požadavek:

Zařazení do ploch Smíšených obytných venkovských.

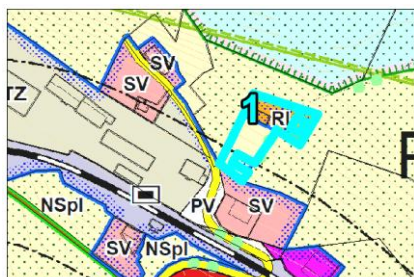
Limity využití území:

- „ochranné pásmo“ lesa = pozemky do vzdálenosti 30 m od hranice lesa
- ochranné pásmo železnice

Vyhodnocení:

Plocha leží z části v zastavěném území, zčásti v plochách nezastavěného území, tedy ploch nezastavitelných. Jedná se o pozemek, který se v současné době využívá ke stávajícím objektům. V ploše stojí rodinný dům č.p. 49 (p.č. st. 745) a stavba pro rodinnou rekreaci č.ev. 241 (p.č. st. 271). Vzhledem k tomu, že pozemek je veden jako ostatní plocha, uvnitř pozemku jsou umístěné dva stavební objekty, je změna vhodná a akceptovatelná. Návrh vytváří možnost zvýšení kvality a komfortu využívání území, proto bude prověřen ve Změně č. 2.

Změnou č. 2 bude prověřena změna využití z ploch pro rodinnou rekreaci a z ploch smíšených nezastavěného území na plochy smíšené obytné venkovské.



- 2) Pozemky p.č. 1955/2 (1100 m²) ostatní plocha, 1955/3 (293 m²) ostatní plocha, 1956/46 (3205 m²) ostatní plocha, st. 145 (205 m²) zastavěná plocha a nádvoří, st. 546 (163 m²) - zastavěná plocha a nádvoří a st. 734 (129 m²) - zastavěná plocha a nádvoří vše v k.ú. Krhanice, místní část Prosečnice.

Požadavek:

Výstavba 3 bytových domů - zařazení do ploch bydlení hromadného, nové bytové domy nahradí dva stávající domy v nevyhovujícím stavu.

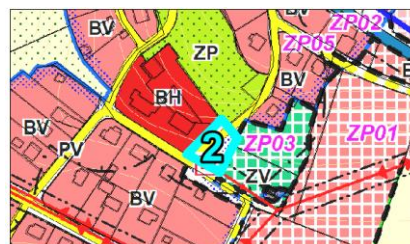
Limity využití území:

- „ochranné pásmo“ lesa = pozemky do vzdálenosti 30 m od hranice lesa.

Vyhodnocení:

Plocha leží v zastavěném území, z větší části v plochách hromadného bydlení, z části veřejná prostranství.

Změnou č. 2 bude prověřena změna využití plochy veřejných prostranství do ploch hromadného bydlení; ve zbylé části plochy není třeba změnu provádět. Změnou budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu v plochách hromadného bydlení tak, aby zástavba nevhodně nevybočovala ze stávajícího prostředí.



Zpráva o uplatňování územního plánu Krhanice

- 3) Pozemky p.č. 148/11 (457 m²) trvalý travní porost a 148/35 (15746 m²) orná půda, vše v k.ú. Krhanice, místní část Krhanice.

Požadavek:

Rekreační výstavba nebo RD.

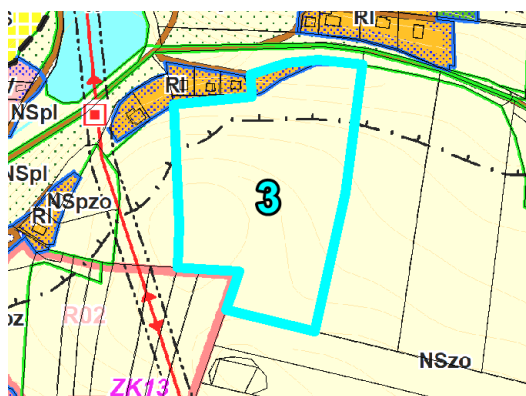
Limity využití území:

- „ochranné pásmo“ lesa = pozemky do vzdálenosti 30 m od hranice lesa,
- v části pozemku zemědělská půda třídy ochrany II.

Vyhodnocení:

Pozemek p.č. 148/11 leží v zastavěném území, v ploše staveb pro rodinnou rekreaci, zde není potřeba pro požadované rekreační využití provádět změnu územního plánu.

Vzhledem k tomu, že plochy vymezené územním plánem pro rekreaci nebyly dosud využity, není vhodné je příliš rozšiřovat. Změnou č. 2 bude prověřena možnost změny využití části pozemku p.č. 148/35 přiléhající k zastavěnému území a ležící výhradně mimo zemědělskou půdu třídy ochrany II, která umožní výstavbu objektů individuální rekreace. Změnou se doporučuje nově stanovit podmínky minimální velikosti pozemku pro novou zástavbu, případně stanovit % zastavitelnosti.



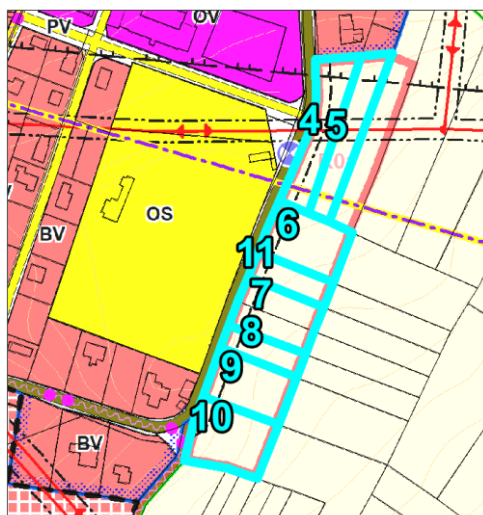
- 4) Pozemek p.č. 186/1 (2631 m²), orná půda, v k.ú. Krhanice, místní část Krhanice
Požadavek: stavební pozemek, stavba RD
- 5) Pozemek p.č. 186/7 (2631 m²), orná půda, v k.ú. Krhanice, místní část Krhanice
Požadavek: stavba RD
- 6) Pozemek p.č. 186/14 (6045 m²), orná půda, v k.ú. Krhanice, místní část Krhanice
Požadavek: na části pozemku stavba RD
- 7) Pozemky p.č. 188 (2886 m²) a 189 (2704 m²) orná půda, oba v k.ú. Krhanice, místní část Krhanice.
Požadavek: na části pozemků stavba RD
- 8) Pozemek p.č. 190 (2749 m²), orná půda, v k.ú. Krhanice, místní část Krhanice
Požadavek: na části pozemku stavba RD
- 9) Pozemek p.č. 191 (5392 m²), orná půda, v k.ú. Krhanice, místní část Krhanice
Požadavek: na části pozemku stavba RD
- 10) Pozemek p.č. 192 (9452 m²), orná půda, v k.ú. Krhanice, místní část Krhanice
Požadavek: na části pozemku stavba RD
- 11) Pozemek p.č. 187 (2918 m²), orná půda, v k.ú. Krhanice, místní část Krhanice
Požadavek: na části pozemku stavba RD

Limity využití území u podnětů 4 - 11:

- ochranné pásmo silnice III. třídy,
- ochranné pásmo nadzemního vedení 22 kV,
- zemědělská půda třídy ochrany II

Vyhodnocení podnětů č. 4 - 11: Z urbanistického hlediska jde o vhodnou, plošně ucelenou lokalitu, protože území navazuje na stávající zástavbu, přiléhá ke komunikaci, v sousedství plochy jsou uloženy sítě technické infrastruktury a územním plánem zde byla vymezena územní rezerva pro bydlení venkovské.

Plocha leží sice na kvalitní zemědělské půdě třídy ochrany II, ale ta se nalézá prakticky téměř všude v návaznosti na zastavěné území, proto se jí nelze při dalším rozvoji obce vyhnout.



- 12) Pozemek p.č. 208 v k.ú. Krhanice, zahrada (3147 m²)

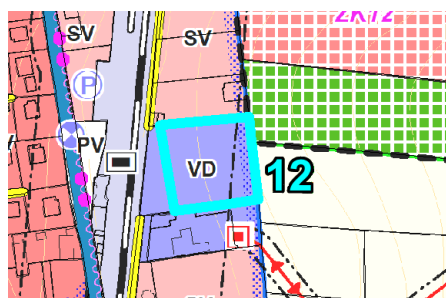
Požadavek: zařazení do ploch smíšených obytných venkovských SV

Limity využití území

- OP železnice

Vyhodnocení:

Plocha v zastavěném území zařazena v souladu s předchozím územním plánem do ploch drobné výroby. Předmětem změny bude prověření zařazení do ploch smíšených obytných venkovských SV jako transformační plocha.

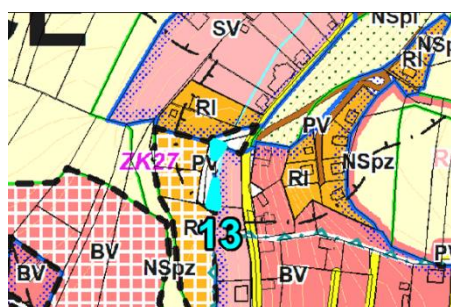


- 13) Pozemky p.č. 283/2 (zahrada) a 283/22 (trvalý travní porost) v k.ú. Krhanice

Požadavek: zařazení části pozemku 283/2 (cca 15 m²) do veřejných prostranství a části pozemku 283/22 (cca 15 m²) do ploch smíšených obytných venkovských SV.

Vyhodnocení:

Přisloučením části pozemku p.č. 283/2 zařazeného do ploch smíšených obytných venkovských k pozemku p.č. 283/22 zařazeného od ploch veřejných prostranství bude rozšířena komunikace pro příjezd k pozemkům v ploše ZK.27. Výměnou bude část veřejného prostranství přisloučena k ploše smíšené obytné venkovské.



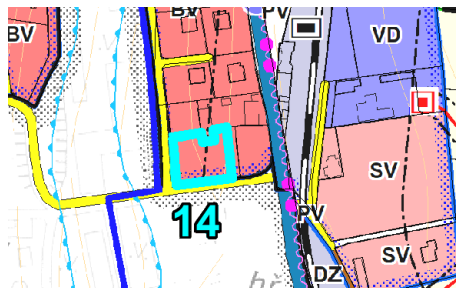
Zpráva o uplatňování územního plánu Krhanice

- 14) Pozemek p.č. 310/3 v k.ú. Krhanice (zahrada)

Požadavek: zařazení do ploch bydlení jako stavební pozemek

Vyhodnocení:

Pozemek se nachází v zastavěném území a je platným územním plánem zařazen do ploch bydlené venkovské BV. Není třeba řešit změnu územního plánu.

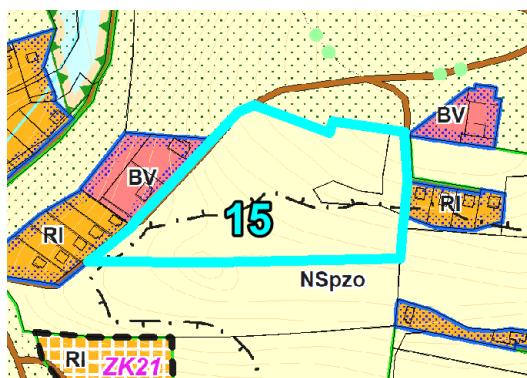


- 15) Pozemek p.č. 135/2 (ostatní plocha) a p.č. 135/4 (orná půda) v k.ú. Krhanice, celkem 14 691 m².

Požadavek: v části plochy výstavba RD ve zbytku plochy sad a možnost chovu drobného domácího zvířectva.

Vyhodnocení:

Pozemky leží mezi dvěma zastavěnými plochami rekreace individuální a bydlení venkovského a jsou platným územním plánem zařazeny do ploch smíšených krajinných NSpzo. Pozemek p.č.135/4 je zařazen do nejméně kvalitní zemědělské půdy třídy ochrany V, zasahuje do něj „ochranné pásmo lesa“.



g) PODŇET NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

V rámci zpracované zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace nejsou uplatňovány žádné podněty na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

Zpráva o uplatňování územního plánu Krhanice

h) NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY č. 2

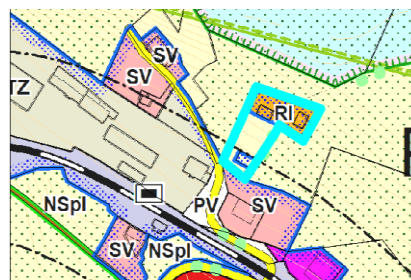
a) Vymezení řešeného území

S ohledem na rozsah změny, kterým je mimo jiné převedení ÚP Krhanice do jednotného standardu je řešeným územím celé správní území obce Krhanice.

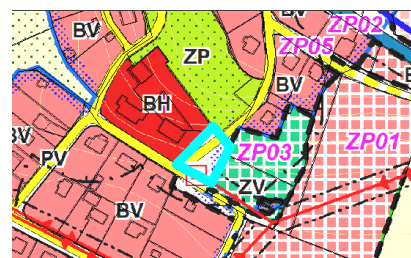
b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

b.1) Změnou budou prověřeny následující dílčí změny, vyplývající z kap. f.1 zprávy o uplatňování a dále zahrnuje požadavky obce Krhanice:

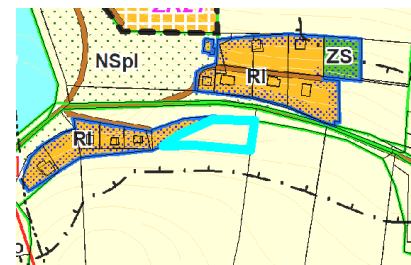
- 1) Bude prověřena změna využití pozemků p.č. 682/18, st. 745 a st. 271 z ploch pro rodinnou rekreaci a ploch smíšených nezastavěného území na plochy smíšené obytné.



- 2) Bude prověřena změna využití části pozemku p.č. 1956/46 z veřejných prostranství na plochy pro hromadného bydlení za podmínky zachování propojení místních komunikací. Budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu v plochách hromadného bydlení.

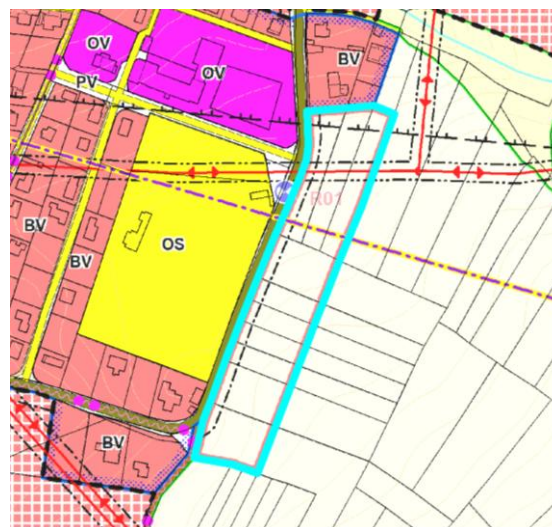


- 3) Bude prověřena změna využití části pozemku p.č. 148/35 přiléhající k zastavěnému území, ležící mimo zemědělskou půdu třídy ochrany II. z ploch smíšených nezastavěného území na plochy pro individuální rekreaci. Změnou se upřesní podmínky prostorového uspořádání území.



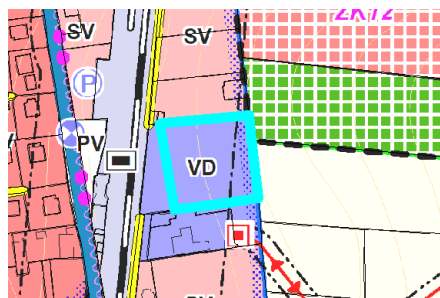
- 4) Bude prověřena změna využití územní rezervy R01 z ploch zemědělských na plochy bydlení venkovského. Plocha leží na II. třídě ochrany ZPF, ale ta se nalézá prakticky téměř všude v návaznosti na zastavěné území, proto se jí nelze při dalším rozvoji obce vyhnout.

Vhodnost sledování této lokality, jejího budoucího vymezení jako zastavitelné plochy včetně stanovení jejího budoucího využití, byla prověřena v rámci pořizování územního plánu, kde ze strany dotčených orgánů nebyly uplatněny žádné specifické podmínky.

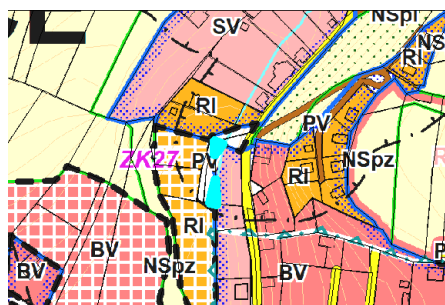


Zpráva o uplatňování územního plánu Krhanice

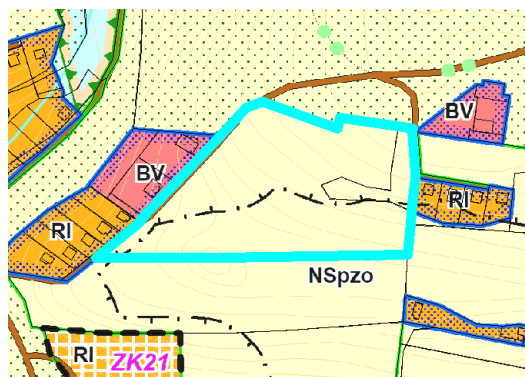
- 5) Bude prověřena změna části plochy vymezené pro drobnou výrobu, pozemky p.č. 207 a 208, na plochy smíšené obytné venkovské, na rozhraní bude prověřena možnost vymezení plochy zeleně pro oddělení od plochy výrobní.



- 6) Bude prověřeno změna využití části pozemku 283/2 z ploch smíšených obytných venkovských na plochy veřejných prostranství a části pozemku 283/22 z ploch veřejných prostranství na plochy smíšené obytné venkovské SV. Výměna umožní rozšíření místní komunikace.



- 7) Bude prověřena změna využití části pozemků p.č. 135/2 (ostatní plocha) a 135/4 (orná půda) zařazených do ploch smíšených krajinných NSpzo na plochy bydlení venkovské nebo smíšeného obytné venkovské a zbývající části plochy na zeleň zahradní a sadovou.



Podněty uplatněné ze strany obce:

- 8) Bude prověřena změna využití pozemků p.č. 148/7 a část 148/32 (Na Rafandě) přiléhající k zastavěnému území z plochy smíšené nezastavěného území na plochu technické infrastruktury se stanovením podmínek jejich využití.

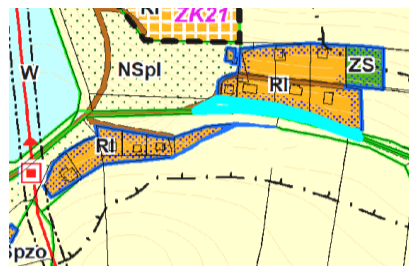


- 9) Bude prověřena změna využití pozemku p.č. 241/24 (Na Vlčím Důle) ležící v zastavěném území z plochy zeleně přírodního charakteru na plochu technické infrastruktury se stanovením podmínek jejich využití.

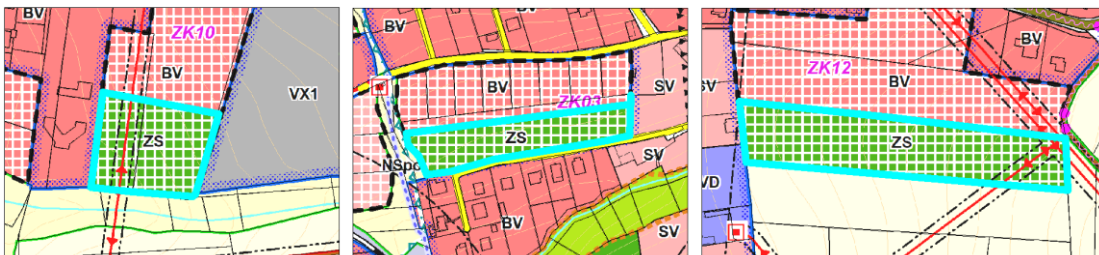


Zpráva o uplatňování územního plánu Krhanice

- 10) Bude prověřena změna využití části pozemku p.č. 132/1 ležící v nezastavěném území z plochy NSpl smíšené nezastavěného území na plochu zeleně zahradní a sadové nebo rekreace individuální. Úzký pruh pozemku mezi cestou a stávající chatovou zástavbou neplní funkci lesa

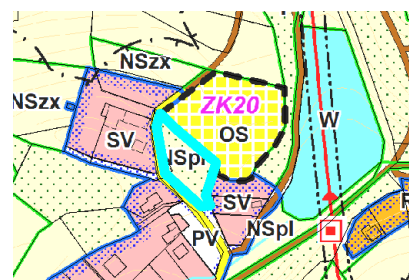


- 11) Budou prověřeny dříve vymezené plochy ZK03, ZK10, ZK12 určené pro zeleň soukromou a vyhrazenou na plochy rekreace v zahrádkářských osadách.

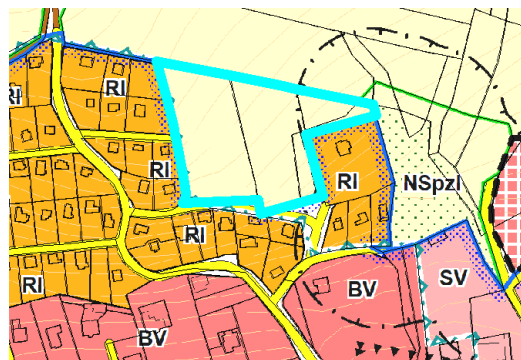


- 12) Změnou dojde rovněž k prověření možnosti doplnění podmínek v plochách zeleně soukromé a vyhrazené (ZS), která bude nově zařazena do ploch zeleně zahradní a sadové, tak aby se umožnila výstavbu drobných staveb.

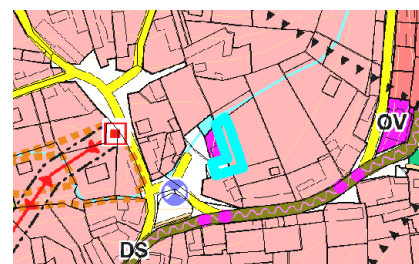
- 13) Bude prověřena změna využití pozemku p.č. 499/4 (les) obklopeného zastavěným územím a zastavitelnou plochou, z plochy smíšené nezastavěného území NSpl, na plochu zeleně zahradní a sadové. Pozemek neplní funkci lesa.



- 14) Bude prověřena změna využití pozemků p.č. 432/1, 432/2, 431, 438/5, 438/14 (lokality Na Sádce) z plochy smíšené nezastavěného území NSzo ležící v proluce mezi stávající chatovou zástavbou na zeleň zahradní a sadovou.

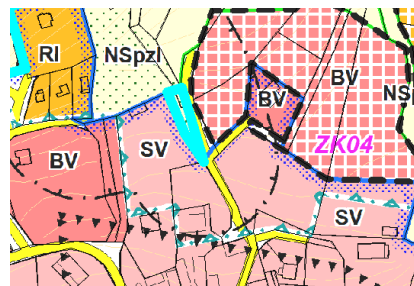


- 15) Bude prověřena změna využití částí pozemků p.č. 59/1 a 2131 zařazených do ploch smíšených obytných venkovských na občanské vybavení veřejné (OV), pro potřeby rozšíření a přístavby hasičské zbrojnice.

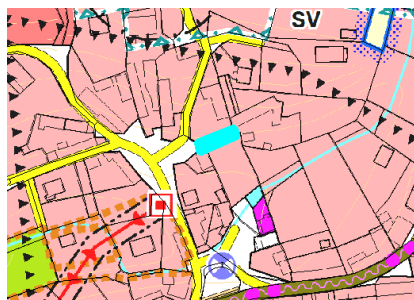


Zpráva o uplatňování územního plánu Krhanice

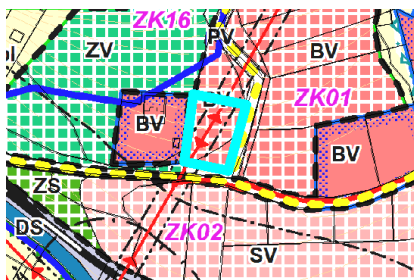
- 16) Bude prověřena změna využití části pozemku p.č. 423/3 (les) zařazeného do ploch smíšených nezastavěného území do zeleně zahradní a sadové. Úzký klín pozemku mezi stávající zástavbou a cestou neplní funkci lesa.



- 17) Bude prověřena změna využití části pozemku p.č. 1972/1 (ostatní plocha) zařazeného do ploch veřejných prostranství na plochy smíšené obytné venkovské.



- 18) Bude prověřena změna využití částí pozemků p.č. 346/2 a 363 jako součásti zastavitelné plochy ZK01 zařazené do ploch bydlení venkovského na občanské vybavení veřejné (OV) pro potřeby mateřské školy.



- 19) Změnou budou prověřeny podmínky prostorového uspořádání v rámci celého území obce. Jedná se hlavně o doplnění podmínek pro zastavitelnost pozemků. Bude vypuštěna podmínka prostorového uspořádání v plochách BV bydlení venkovské a SV Plochy smíšené obytné - venkovské: „- minimální velikost nezpevněné pozemku RD, u kterého budou likvidovány odpadní vody přečištěné v domovní ČOV vsakem na vlastním pozemku: 1000 m²“. Budou prověřeny podmínky prostorového uspořádání v plochách bydlení a smíšeného bydlení v zastavitelných plochách i v zastavěném území, případně v dalších plochách. Změnou dojde rovněž k prověření možnosti doplnění podmínek v plochách zeleně soukromé a vyhrazení (ZS), která bude nově zařazena do ploch zeleně zahradní a sadové, tak aby se umožnila výstavba drobné stavby.
- 20) Změnou dojde k doplnění podmínek pro prvky regulačního plánu, např. výškovou hladinu oplocení ve vazbě na veřejné prostranství a způsob oplocení. Bude posouzena možnost doplnění podmínek pro barevnost střech s ohledem na charakter okolní zástavby.

b.2) Změnou budou prověřeny vymezené veřejně prospěšné stavby a opatření.

b.3) Změnou bude v souladu s nadřazenou dokumentací vymezen koridor pro „Rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3“ jehož součástí je koridor „V19 – přiváděcí řád Krhanice – Netvořice, včetně staveb souvisejících.

b.4) Změnou územního plánu budou respektovány a vyhodnoceny „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“ a další úkoly vyplývající z Politiky územního rozvoje ve znění Aktualizací č.1-7 a Změn č. 8 a 9 závazném od 1. 10. 2025, které se navržené koncepce a území řešeného touto změnou dotýkají (viz kap. c) Zprávy o uplatňování ÚP).

Zpráva o uplatňování územního plánu Krhanice

b.5) Změnou územního plánu budou respektovány a vyhodnoceny požadavky vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje úplné znění po 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. a 16. aktualizaci (viz kap. c) Zprávy o uplatňování ÚP).

b.6) Změnou územního plánu budou uvedeny do souladu skutečnosti vyplývající z nového právního stavu v území a platné legislativy:

- aktualizace hranice zastavěného území a zastavitelných ploch na podkladu aktuální katastrální mapy a stavu v území;
- převedení dokumentace územního plánu do Jednotného standardu vybraných částí územního plánu podle § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů;
- uvedení textové části do souladu s přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů.

c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Účelem navrhované změny je zejména uvedení ÚP Krhanice do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., v platném znění (viz kap. b.4) a dále prověření záměrů na změny v území (viz kap. b.1 zadání změny č.2) včetně zpracování požadavků uplatněných ze strany obce, které zohledňují stavební rozvoj v obci a další specifické požadavky v dohodě s obcí uplatněné a se stavebním úřadem. Dále za účelem prověření souladu územně plánovací dokumentace obce s úkoly pro územní plánování vyplývajícími z aktuální Politiky územního rozvoje i nadřazené územně plánovací dokumentace ZÚR.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Stanoviska dotčených orgánů z hlediska ochrany přírody a krajiny a z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí budou vydána v průběhu projednání této zprávy o uplatňování.

Pořizovatel předpokládá, že významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu Natura 2000 nebo ptačí oblast bude vyloučen, protože tyto limity nejdou řešením změny dotčeny a žádá z projednávaných změn tak nemůže zasahovat do těchto chráněných území. U případné změny územního plánu pak pořizovatel předpokládá vyloučení vyhodnocení vlivů na životní prostředí, a tudíž i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, neboť jednotlivé dílčí změny uvedené v kapitole h) Návrh zadání změny č. 2 vzhledem k jejich charakteru a malému plošnému rozsahu posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, svým charakterem rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 k tomuto zákonu, nezakládají.