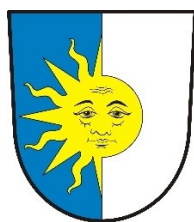


ODŮVODNĚNÍ

ZMĚNY č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

KNĚŽMOST



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořizovatel změny územního plánu:

Obecní úřad Kněžmost



Objednatel: **Obec Kněžmost**
Zhotovitel: **Atelier AURUM s.r.o., Pardubice**
projektant: Ing. Pavel Petrů
zakázka: 24/23
Datum: 05/2026



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který Změnu č. 2 územního plánu vydal:	ZASTUPITELSTVO OBCE KNĚŽMOST
Datum nabytí účinnosti Změny č. 2 územního plánu:	03. 07. 2026
Jméno, příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Josef Filipi Osoba splňující požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle § 44 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Otisk úředního razítka:
Ing. Josef Filipi	

Ve spolupráci zpracovali:

zhotovitel a pořizovatel Změny č. 2 Územního plánu Kněžmost

zhotovitel změny územního plánu:

**Atelier AURUM s.r.o.,
Pardubice**



Bratřů Veverkových 2722
530 02 Pardubice
tel.: 466 612 213-14
mob.: 602 137 322
aurum@aurumroom.cz
www.aurumroom.cz

Autorský kolektiv:

Projektant:

Ing. Pavel Petřů,
autorizace ČKA č. 04476 (A.2)

Zpracovatelský kolektiv:

Ing. Pavel Petřů
Ing. arch. Ivana Petřů
Ing. arch. Jana Půlpytlová
Ing. arch. Dana Suchánková
Ing. Anna Vogelová

pořizovatel změny územního plánu:

Obecní úřad Kněžmost



Na Rynku č.p. 51,
294 02 Kněžmost

Zodpovědná osoba pořizovatele:

Miloslav Kobrle, starosta obce

Osoba splňující požadavky pro výkon územně
plánovací činnosti dle § 44 zákona č. 283/2021
Sb., ve znění pozdějších předpisů:

Ing. Josef Filipi

OBSAH:

a) Popis postupu pořízení změny územního plánu	7
b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona	7
c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	13
d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	18
e) Vyhodnocení souladu se zadáním změny	29
f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti	40
g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	40
h) 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	41
i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	41
j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	52
k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	52
l) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	52
m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa	52
n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	56
o) Posouzení souladu změny územního plánu s jednotným standardem	64
p) Text s vyznačením změn	65
q) Údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	65

SEZNAM ZKRATEK A VYSVĚTLENÍ POJMŮ

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
DO	dotčený orgán
JS	jednotný standard dle § 59 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu a v souladu s 3. vydáním metodického pokynu MMR ČR „Standard vybraných částí územního plánu (verze 1. 7. 2024)“
k. ú.	katastrální území
KN	katastr nemovitostí
KPÚ	komplexní pozemkové úpravy (v k.ú. Koprník)
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
plocha s RZV	plocha s rozdílným způsobem využití
PSZ	plán společných zařízení (součást KPÚ)
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR, PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RD	rodinný dům
SZ, stavební zákon	zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon
TI	technická infrastruktura
ÚAP	územně analytické podklady, případně ÚAP ORP Mnichovo Hradiště (dle kontextu)
ÚP	územní plán, případně Územní plán Kněžmost (dle kontextu)
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
Změna č. 2, Zm2	Změna č. 2 Územního plánu Kněžmost
ZO	Zastupitelstvo obce Kněžmost
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚ	zastavěné území
ZÚR, ZÚR Sk	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU KNĚŽMOST

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) Popis postupu pořízení změny územního plánu

Zastupitelstvo obce Kněžmost na svém zasedání dne 14. 9. 2023 usnesením č. 35/2023-4/ZO rozhodlo o pořízení změny č. 2 územního plánu Kněžmost. Zastupitelstvo obce Kněžmost na svém zasedání dne 27. 3. 2024, 24. 4. 2024 a 19. 6. 2024 schválilo zadání změny č. 2 územního plánu Kněžmost, rozhodlo o pořízení změny č. 2 územního plánu Kněžmost zkráceným způsobem, podmínilo pořízení změny č. 2 územního plánu Kněžmost úhradou nákladů, určilo člena zastupitelstva PhDr. Jaroslava Palaczuka, který bude spolupracovat se zástupcem pořizovatele a určilo jako pořizovatele změny č. 2 územního plánu Kněžmost Obecní úřad Kněžmost, a to prostřednictvím oprávněné osoby Ing. Josefa Filipiho.

Oznámením ze dne 9. 10. 2025 bylo oznámeno místo a doba konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání o návrhu změny č. 2 územního plánu Kněžmost a návrh byl připraven k veřejnému nahlédnutí v elektronické podobě na webových stránkách obce. Sloučené společné jednání a veřejné projednání se uskutečnilo dne 10. 11. 2025. Po obdržení stanovisek dotčených orgánů a připomínek byly vyhodnoceny výsledky projednání, dne 7.5.2026 vydal nadřízený orgán souhlasné stanovisko dle § 101 stavebního zákona. Protože nebylo nutné návrh podstatně upravovat, předal pořizovatel projektantovi pokyny pro úpravu před vydáním a následně v součinnosti s určeným zastupitelem předložil zastupitelstvu návrh na vydání změny č. 2 územního plánu Kněžmost s odůvodněním. Pořizovatel vyhodnotil soulad návrhu změny č. 2 územního plánu Kněžmost takto:

- návrh změny č. 2 územního plánu Kněžmost je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- návrh změny č. 2 územního plánu Kněžmost je v souladu se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a
- návrh změny č. 2 územního plánu Kněžmost je v souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Podrobněji je přezkoumání souladu a vyhodnocení uvedeno v následujícím textu.

Zpracoval: pořizovatel

b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona

b) 1. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 38 a 39 SZ, informace k problematice vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v § 40 SZ a vyjádření ke vztahu řešení s pojmem charakter území, který je definován v § 41 SZ, je provedeno v tabulce č. 1:

Tab. 1

Naplnění cílů a úkolů územního plánování stanovených v § 38 a 39 SZ	
Cíle územního plánování	Naplnění cílů v rámci řešení Změny č. 2
<i>(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</i>	Tento cíl je naplňován dosavadní územně plánovací činností, kdy jejími výsledky mj. jsou platná územně plánovací dokumentace. Územní plán Kněžmost byl zpracován s cílem vytvoření podmínek pro vyvážený rozvoj správního území.

<i>společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.</i>	Změna č. 2 reaguje na účinnost aktuální legislativy, na aktuální verzi nadřazené územně plánovací dokumentace, na schválené KPÚ a na požadavky věcných změn. Změna č. 2 vytváří podmínky pro možnost realizace nových záměrů v plochách změn zejména pro bydlení, smíšených obytných pro výrobu a zeleň. Zm2 vymezuje jako stabilizované ty části rozvojových ploch, na kterých je již realizována zástavba, která je evidována v KN jako zastavěná plocha a nádvoří.
<i>(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.</i>	Platný ÚP Kněžmost prověřil předpoklady a požadavky na další rozvoj v řešeném území. Tyto jsou nadále sledovány a prověřovány. Změna č. 2 prověřuje konkrétní požadavky stanovené v obsahu změny, které byly odsouhlaseny zastupitelstvem obce. Řešení navržené Změnou č. 2 respektuje koncepcí stanovené platným územním plánem.
<i>(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.</i>	Platný územní plán tento cíl naplňuje zejména skrze stanovené koncepce. Změna č. 2 toto respektuje a snaží se svým řešením k tomuto cíli přispívat. Změna č. 2 mimo jiné nově stanovuje v některých rozvojových plochách podmínky pro rozhodování o změnách v území (plánovací smlouva, územní studie). Tyto podmínky přispívají ke komplexními řešení lokalit a ke zvyšování kvality vystavěného prostředí. V nově vymezených plochách změn jsou Zm2 stanoveny individuální podmínky prostorového uspořádání s ohledem na charakter okolní zástavby.
<i>(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.</i>	Platná územně plánovací dokumentace respektuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Vyznačuje jako limity využití území známé limitující údaje a jevy v řešeném území. Stejně principy jsou respektovány při zpracování Změny č. 2. Prověřeno a aktualizováno bylo vymezení zastavěného území v rozsahu celého řešeného území, a to v souladu s aktuálně platnou legislativou. Zpracovány byly schválené KPÚ v k.ú. Koprník, které se propsaly do aktuální mapy KN. Prověřena byla aktuálnost limitů využití území vyznačených v ÚP v porovnání s poskytnutými daty ÚAP ORP Mnichovo Hradiště. Změna č. 2 vymezuje drobné zastavitelné plochy s ohledem na možnosti rozvoje území a to jak v zastavěném území, tak v přímé návaznosti na něj. Změna č. 2 dále ruší část zastavitelné plochy pro bydlení vymezené již v platném ÚP a vytváří tak adekvátní náhrady v podobě bonitně obdobných půd.
<i>(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.</i>	Změna č. 2 ÚP bude v souladu s platnou legislativou zveřejněna a projednána se všemi stanovenými subjekty. Výsledky projednání budou vyhodnoceny a dokumentace bude s výsledky tohoto vyhodnocení uvedena do souladu. Ochranu veřejných zájmů zajišťují kromě zpracovatele, pořizovatele a objednatele rovněž příslušné dotčené orgány, které se do projednání Změny č. 2 aktivně zapojují.
Úkoly územního plánování	Naplňování úkolů v rámci řešení Změny č. 2
<i>Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména:</i>	
<i>a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,</i>	Záměry řešené Změnou č. 2 respektují hodnoty řešeného území v souladu se ZÚR Sk a ÚAP ORP Mnichovo Hradiště. Záměry řešené Změnou č. 2 nemění koncepcí stanovené platným ÚP, zásadním způsobem neovlivňují přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty řešeného území.

b) <i>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 propustnosti území,</i>	Změna č. 2 ve svém řešení nemění zásady koncepcí stanovených v platném ÚP, zajišťuje zejména soulad s platnou legislativou a vymezuje drobné plochy změn jako splnění požadavků obsahu změny.
c) <i>prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,</i>	Změna č. 2 prověřuje změny v území na základě schváleného obsahu změny územního plánu Kněžmost. Prověřena byla prostavěnost vymezených zastavitelných ploch, vymezení hranice zastavěného území. Vymezeny jsou nové rozvojové plochy především pro funkci bydlení, smíšené obytné, výroby a zeleně. S ohledem na veřejné zájmy bude Zm2 prověřena a posouzena v rámci projednání návrhu změny, a to zejména ze strany dotčených orgánů.
d) <i>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,</i>	Tyto požadavky, resp. podmínky a zásady, stanovil platný ÚP ve znění následných změn ÚP. Změna č. 2 je respektuje a vhodně doplňuje.
e) <i>vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,</i>	Tento úkol dostatečně naplňuje platný ÚP Kněžmost. Zm2 svým řešením přispívá k hospodárnému využívání území - viz c), d). Změnou č. 2 jsou dále upraveny podmínky prostorového uspořádání ploch výroby lehké a to tak, aby bylo možné hospodárněji využívat zastavěné území, resp. stávající výrobní areály.
f) <i>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,</i>	Změna č. 2 vymezuje dvě transformační plochy pro výrobu lehkou v zastavěném území sídla Kněžmost. Tyto plochy umožní rozšíření stávajícího výrobního areálu. Zm2 dále upravuje podmínky prostorového uspořádání ploch výroby lehké a to tak, aby bylo možné hospodárněji využívat zastavěné území, resp. stávající výrobní areály.
g) <i>stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,</i>	Záměry řešené Změnou č. 2 respektují koncepci stanovené platným ÚP, jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj v rozsahu dle schváleného obsahu změny a dalších požadavků, zejména pro rozvoj bydlení.
h) <i>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 navrhopat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,</i>	Viz c) a d)
i) <i>stanovovat pořadí provádění změn v území,</i>	Změna č. 2 nestanovuje pořadí provádění změn v území. Předmětem řešení Změny č. 2 nejsou takové záměry, které by bylo potřeba etapizovat.
j) <i>koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,</i>	Změna č. 2 prověřila požadavky obsahu změny, prověřila soulad s dokumentací pořizovanou krajem – ZÚR Sk. Prověřeny byly stanovené podmínky ve vztahu k aktuální legislativě, prověřeno bylo vymezení zastavěného území. V k.ú. Koprník bylo upraveno vymezení ploch s RZV a dalších jevů vázaných na parcelní hranice v souladu se schválenými KPÚ. Řešení Změny č. 2 nepředpokládá střety mezi změnami v území a veřejnými zájmy. Koordinace veřejných zájmů však bude mj. prověřena i v rámci projednání Změny č. 2.

k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,	Změna č. 2 nevymezuje nové VPS ani VPO. Grafické zobrazení a označení VPS a VPO upravuje v souladu s platnou legislativou. Změna č. 2 zrušuje liniové a „bodové“ VPS technické infrastruktury, pro linie nově budovaných inženýrských sítí bude převážně zřizováno věcné břemeno. Ve schváleném obsahu změny není požadavek na vymezení takových záměrů, které by měly charakter VPS ani VPO.
l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,	Úkol je dostatečně plněn platným ÚP Kněžmost. Změna č. 2 se touto problematikou samostatně nezabývá.
m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,	Změna č. 2 pořizovaná na základě obsahu změny se této problematiky nedotýká, Změna č. 2 zajišťuje především soulad platné ÚPD s aktuálně platnou legislativou. Požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu budou prověřeny v následných změnách ÚP.
n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,	Změna č. 2 respektuje urbanistickou koncepci stanovenou platným ÚP a nevymezuje nové rozvojové lokality, které by primárně směřovaly ke zvýšení nároků na veřejnou infrastrukturu obce.
o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,	Změna č. 2 se této problematiky nedotýká, obsah Zm2 neobsahuje požadavek na vymezení takových ploch.
p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymežováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,	Změna č. 2 navazuje na platný ÚP Kněžmost a řeší pouze dílčí úpravy, které vycházejí ze schváleného obsahu změny. Obsah Zm2 neobsahuje požadavek na vymezení takových ploch.
q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,	Řešení Zm2 neurčuje asanační ani rekultivační zásahy do území.
r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,	Změna č. 2 se této problematiky nedotýká.
s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.	Dle stanovisek dotčeného orgánu (Krajského úřadu Středočeského kraje) nebylo obsahem změny požadováno zpracování vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj. Příslušný orgán ve svých stanoviscích vyloučil vliv na předměty ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti a ve svých stanoviscích nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Tudíž nebylo vyhodnocení vlivů Změny č. 2 na udržitelný rozvoj zpracováno a nejsou navrhována žádná kompenzační opatření.
Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území - § 40 SZ	
(1) Úkolem územního plánování je také posoudit vlivy politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území. Za tímto účelem se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen „vyhodnocení vlivů“).	Vyhodnocení vlivů Změny č. 2 nebylo požadováno a tedy ani zpracováno.
(2) Vyhodnocení vlivů se zpracovává k návrhu politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu, je-li	Na základě stanovisek Krajského úřadu Středočeského kraje není součástí Změny č. 2 ÚP Kněžmost vyhodnocení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování

vyžadováno posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.	vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, protože v příslušných stanoviscích k návrhu obsahu změny krajský úřad, jako příslušný úřad, vyloučil možný významný negativní vliv obsahu změny na životní prostředí a nepožadoval toto hodnocení. Pro návrh Změny č. 2 tudíž není ve fázi návrhu pro projednání zpracováno posouzení jejího vlivu na udržitelný rozvoj území.
Charakter území - § 41 SZ	
<i>Charakter území se určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.</i>	Charakter řešeného území a jeho částí je určen, vymezen a popsán zejm. prostřednictvím stanovených podmínek v platném ÚP. Změna č. 2 toto respektuje a nemění. Nově navrhované záměry v rozvojových plochách nemají potenciál zásadní změny celkového charakteru území, vhodně navazují na stávající strukturu zástavby všech sídel. V nově vymezených plochách změn jsou Zm2 stanoveny individuální podmínky prostorového uspořádání s ohledem na charakter území a výškovou hladinu okolní zástavby.

Z výše uvedeného vyplývá, že Změna č. 2 územního plánu Kněžmost je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování a vytváří potenciál pro jejich soustavné naplňování při uplatňování ÚP.

b) 2. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Při zpracování návrhu Změny č. 2 bylo postupováno v souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v souladu s prováděcími vyhláškami tohoto zákona, a to s vyhláškami č. 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu a č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

Soulad návrhu Změny č. 2, resp. soulad měněných částí ÚP s jednotlivými ustanoveními SZ a příslušných vyhlášek, je popisován vedle této kapitoly i v celém textu tohoto odůvodnění, zejm. pak v kapitole i) tohoto odůvodnění. Věcný obsah grafické i textové části Zm2 je zpracován ve vazbě na platnou územně plánovací dokumentaci a v souladu s přílohou č. 8 SZ.

Obecná část vyhodnocení souladu Změny č. 2 s požadavky stavebního zákona

- k § 27 SZ - Zastupitelstvo obce Kněžmost, které schválilo Obsah Změny č. 2 územního plánu Kněžmost, je příslušným zastupitelstvem k vydání Změny č. 2. V těchto záležitostech rozhoduje v samostatné působnosti.
- k § 38 a 39 SZ - Soulad návrhu Změny č. 2 s cíli a úkoly územního plánování je popsán v příslušné kapitole tohoto odůvodnění.
- k § 46 SZ - Pořizovatelem Změny č. 2 je Obecní úřad Kněžmost, který územně plánovací činnost provádí prostřednictvím osoby splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti, oprávněnou osobou dle § 44 je Ing. Josef Filipi.
- k § 14 SZ - Zhotovitelem Změny č. 2 je na základě uzavřené smlouvy o dílo společnost Atelier AURUM s.r.o., IČ 42937680. Projektantem je Ing. Pavel Petrů, autorizovaný architekt – č. autorizace 04476, typ autorizace A.2 (pro obor územní plánování), který je v souladu s ust. § 4 a § 17 zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě oprávněn vypracovávat mj. územně plánovací dokumentaci.
- k § 12 písm. p SZ - Nadřazenou územně plánovací dokumentací pro územní plán Kněžmost (který je navazující územně plánovací dokumentací) jsou ZÚR Středočeského kraje. Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s nadřazenou ÚPD je provedeno v příslušné kapitole tohoto odůvodnění.
- k § 70 odst. 3 SZ - Pro pořizování a vydávání ÚP je závazná Politika územního rozvoje. Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s PÚR ČR je provedeno v příslušné kapitole tohoto odůvodnění.
- k § 74 - Dne 20. 9. 2024 byla na Úřední desce Úřadu vlády zveřejněna veřejná vyhláška oznamující vydání Územního rozvojového plánu. S ohledem na § 319 odst. 5 zák. č. 283/2021 Sb., ze kterého vyplývá, že pro

první rozvojový plán se nepoužije § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona do doby vydání jeho změny, nebylo vyhodnocení souladu Změny č. 2 s Územním rozvojovým plánem provedeno.

- Návrh Změny č. 2 obecně respektuje zásady a požadavky SZ stanovené zejm. v § 4 – 14 (užívané pojmy obsažené ve SZ), § 57 (koordinační výkres), § 72 (příslušná podrobnost, obsah dokumentace, § 73 (závažnost nadřazené ÚPD, zpřesňování koridorů vymezených v nadřazené ÚPD), § 80 až § 84 (účel a základní obsahové náležitosti územního plánu); platný ÚP není územním plánem s prvky regulačního plánu, prvky regulačního plánu nejsou součástí Změny č. 2.
- Postup pořízení probíhá v souladu s příslušnými ustanoveními SZ, zejm. s § 108, § 111, § 93 až 104, § 105 SZ.
- v souladu s § 57 bude po vydání změny zpracováno úplné znění ÚP (tj. účinné znění ÚP se zpracovanými změnami provedenými Změnou č. 2). Vydané změna i úplné znění ÚP budou opatřeny záznamem o účinnosti (viz § 105 odst. 3 a § 57 odst. 4 SZ).
- k § 59 SZ – vybrané části ÚP Kněžmost jsou zpracovány v jednotném standardu.
- k § 60 SZ - Mapovým podkladem pro Změnu č. 2 je katastrální mapa (digitální katastrální mapa aktuální k 03. 08. 2025). Mapový podklad nebyl po provedeném vlastním průzkumu území doplněn, tudíž záznam o provedeném doplnění nebyl u pořizovatele uložen. Digitální technická mapa obce nebyla pro zpracování návrhu Změny č. 2 využita.
- k § 111 odst. 4 SZ – Zastupitelstvo obce rozhodlo o pořízení Změny č. 2 ÚP Kněžmost zkráceným postupem, což lze považovat za rozhodnutí o sloučení společného jednání a veřejného projednání.
- k § 112 SZ - Změna č. 2 uvádí územní plán do souladu s nadřazenou ÚPD.
- k § 116 SZ - Změna č. 2 aktualizuje zastavěné území – viz podkap. i) 6
- k příloze č. 8 k SZ - Změna č. 2 doplňuje vybrané kapitoly do textové části ÚP v souladu s aktuálně platnou legislativou, obsah textové části je aktualizován v souladu s požadavky příslušných ustanovení.

Odůvodnění návrhu Zm2 obsahuje v době jeho zpracování dostupné informace, důvody jednotlivých výroků a úvahy, kterými se projektant řídil při zpracování návrhu. To vše za účelem poskytnutí (pokud možno) všech potřebných informací při projednávání návrhu i při vydávání Zm2. Cílem zpracovaného odůvodnění je i zajištění budoucí přezkoumatelnosti opatření obecné povahy v případě, že bude v budoucnosti Zm2 přezkoumávána.

Pro údaje o limitech využití území, které jsou vyznačeny např. v grafické příloze odůvodnění – Koordinační výkres, byla využita data poskytnutých ÚAP ORP Mnichovo Hradiště z roku 2024.

Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s vyhláškou č. č. 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu

- Návrh Změny č. 2 obecně respektuje zásady a požadavky stanovené tímto předpisem. Zavedení jednotného standardu je samostatně odůvodněno v příslušné kapitole odůvodnění. Zásadním aspektem je, že se nejedná o zpracování nového ÚP, ale o transformaci platného ÚP do JS. Z tohoto důvodu je základním předpokladem i cílem jednotlivých měněných částí „formálnost změn“, protože zavedení jednotného standardu by nemělo zásadně měnit vliv ÚP na vlastnická práva. Lze konstatovat soulad zejm. s požadavky stanovenými v § 10 (obecné požadavky), § 12 (Změna č. 2 je zpracovávána v prostředí CAD, odkazy na požadavky stanovené v příslušných přílohách vyhlášky), § 13 – 14 (vymezování ploch a koridorů), vybraná ustanovení z § 15 - § 33 (plochy s RZV).
- Při zpracování Změny č. 2 bylo postupováno v souladu s 3. vydáním metodického pokynu MMR ČR „Standard vybraných částí územního plánu (verze 1. 7. 2024)“.

Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s vyhláškou č. č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu

- Tato vyhláška stanovuje podrobné požadavky na vymezování pozemků, požadavky na umísťování staveb a technické požadavky na stavby. Územního plánu se dotýká nepřímě, je proto žádoucí příslušné požadavky při řešení ÚP přiměřeně zohledňovat, a to zejm. již při vymezování ploch a při stanovování podmínek pro

využití ploch a koridorů v ÚP. Za stěžejní pro tyto účely lze obecně považovat zejm. § 9 (veřejná a uliční prostranství), § 7 (parkovací stání; vč. Přílohy vyhlášky č. 1).

Z výše uvedeného vyplývá, že návrh Změny č. 2 územního plánu Kněžmost je zpracován v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavebním zákonem a vyhláškami č. 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu, a vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v jejich znění účinném k datu předání návrhu Změny č. 2 k vyhodnocení podle § 93 odst. 2 SZ.

Zpracoval: Atelier AURUM s.r.o.

c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Řešení Změny č. 2 respektuje a zohledňuje limity využití území, především ochranná pásma a jejich ochranné režimy. Respektuje kulturní, civilizační a přírodní hodnoty v řešeném území. Respektovány jsou civilizační hodnoty např. v podobě veřejné infrastruktury – silniční dopravy, technické infrastruktury, dále přírodní hodnoty území – systém ÚSES na nadregionální, regionální a lokální úrovni. Respektovány jsou vodní plochy a toky, do jejich manipulačního pásma nejsou navrhovány záměry, které by znemožňovaly nebo významně ztěžovaly jejich údržbu.

Řešení návrhu Změny č. 2 ÚP Kněžmost respektuje mj. požadavky:

- zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny;
- zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon);
- zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, rozdělení na výrokovou část a odůvodnění;
- zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči;
- zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, která upravuje některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu. Odůvodnění návrhu ÚP obsahuje vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF, které je zpracováno v souladu s požadavky této vyhlášky;
- zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně a doplnění některých zákonů (vodní zákon),
- zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší;
- zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů,
- a dalších zákonů.

Vyhodnocení souladu návrhu s požadavky zvláštních právních předpisů se dotýkají i další kapitoly tohoto odůvodnění.

Zpracoval: Atelier AURUM s.r.o.

c) 1. Vyhodnocení se stanovisky dotčených orgánů

1. Stanoviska dotčených orgánů uplatněná v rámci sloučeného společného jednání a veřejného projednání:

- 1.1. Ministerstvo životního prostředí, stanovisko č.j. MZP/2025/210/3746 ze dne 26.11.2025 ve znění: „V území obce Kněžmost se limity ve smyslu výše uvedených předpisů vyskytují jen v podobě sesuvného území na jihovýchodním okraji obce – viz <https://mapy.geology.cz/udajeouzemi/>. Pouze v případě, že by se plochy změny dotýkaly tohoto území, je pro stavební záměry podmínkou vypracování inženýrskogeologického posudku.

Proti návrhu změny č. 2 územního plánu obce Kněžmost nemáme žádné námítky.“

Vyhodnocení stanoviska a pokyn pro zapracování:

Věcné změny obsažené v projednávané změně č. 2 územního plánu Kněžmost neleží na území sesuvného území na jihovýchodním okraji obce. Lhůta pro uplatnění stanovisek dle § 94 odst. 3

stavebního zákona uplynula dne 25.11.2025, stanovisko bylo uplatněno 26.11.2025, a proto se k němu nepřihlíží.

- 1.2. Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko č.j. 140893/2025/KUSK ze dne 20.11.2025 ve znění: „**1. Odbor životního prostředí a zemědělství**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující:

stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Ing. Lucie Černá, I. 981)

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), k návrhu územního plánu Kněžmost **nemá připomínky**, resp. neuplatňuje žádné požadavky. Charakter koncepce nepředpokládá 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.

Krajský úřad dále, jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. byl stanoviskem vydaným pod č.j. 119144/2023/KUSK ze dne 26.9.2023 a 062979/2024/KUSK ze dne 28.5.2024 k návrhu zadání změny č. 2 územního plánu Kněžmost **vyloučen 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 – tato stanoviska zůstávají i nadále v platnosti.

Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (Ing. Nada Michaela Rašáková, I. 842)

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle §17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), posoudil dokumentaci „Změna č. 2 k návrhu územního plánu Kněžmost“ pro společné jednání na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona s navrhovaným zábořem ZPF v lokalitě v k.ú. Kněžmost, Koprníka a Lítkovice u Kněžmostu:

I. Souhlasí

Ozn. plochy	Výměra záboru ZPF	BPEJ	Účel odnětí
Z.19a	0,0352 ha	V.	BV bydlení venkovské
Z.34	0,0800 ha	IV.	ZP zeleň parková a parkově upravená
T.13a	0,0071 ha	IV.	VL výroba lehká
T.13b	0,1214 ha	IV.	VL výroba lehká
Z.88	0,01887 ha	I.	BV bydlení venkovské
K.105a	0,2097 ha	IV.	AT trvalé kultury
K.105b	0,1758 ha	IV.	AT trvalé kultury

Plochy budou využívány v souvislosti s komplexním řešením účelného využití území a jeho prostorové uspořádání. Plochy v proluce.

II. Nesouhlasí

Ozn. plochy	Výměra záboru ZPF	BPEJ	Účel odnětí
Z.164	0,0838 ha	V.	BV bydlení venkovské
Z.165	0,2122 ha	III. a IV.	BV bydlení venkovské
Z.166	0,0646 ha	IV.	SV smíšené obytné venkovské
Z.167	0,1457 ha	IV.	SV smíšené obytné venkovské
Z.168	0,0829 ha	IV.	SV smíšené obytné venkovské

Orgán ochrany ZPF upozorňuje na ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, podle kterého může k odnětí zemědělské půdy ze ZPF dojít pouze v nezbytném případě.

Obec Kněžmost disponuje dostatečným množstvím rozvojových ploch pro bydlení, v katastrálním území Kněžmost, Koprníka a Lítkovice u Kněžmostu je značné množství dosud nevyužitých zastavitelných ploch, zejména pro bydlení. Z hlediska ochrany ZPF není důvod k jejich dalšímu vymezování nebo rozšíření. Tyto plochy by měly být přehodnoceny dle aktuálních požadavků na rozvoj obce spolu se strmě stoupajícím významem ochrany ZPF. Nové zastavitelné plochy je možné akceptovat pouze při současném zrušení jiných, dosud nevyužitých zastavitelných ploch jejich převedením zpět na plochy zemědělské tam, kde mohou být tyto plochy účelně obhospodařovány, a to při zohlednění kvality dotčené zemědělské půdy.

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. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, 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 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 Kněžmost **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.

2. 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 Kněžmost **nemá připomínky**.

3. 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 Kněžmost. 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. “

Výše uvedené stanovisko bylo v oblasti ochrany zemědělského půdního fondu s dotčeným orgánem projednáno a tento dotčený orgán následně vydal stanovisko č.j. 018568/2026/KUSK ze dne 5.3.2026 ve znění: „Dne 4. 2. 2026 Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, obdržel od Obce Kněžmost žádost o změnu stanoviska k návrhu změny č. 2 územního plánu Kněžmost z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu uplatnil v koordinovaném stanovisku k návrhu změny č. 2 územního plánu Kněžmost č. j. 140893/2025/KUSK ze dne 20. 11. 2025 na základě předloženého návrhu **nesouhlasil** s nezemědělským využitím lokalit Z.164, Z. 165, Z.166, Z.167 a Z.168 s odkazem na ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, podle kterého je možné určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci pouze v nezbytném odůvodněném případě. Nezbytnost nezemědělského využití těchto lokalit nebyla prokázána. Ve stávající územně plánovací dokumentaci je dostatečné (z hlediska ochrany ZPF nadbytečné) množství volných rozvojových kapacit. Nový zábor ZPF pro bydlení může být zdejší úřadem odsouhlasen, pouze pokud bude kompenzován zrušením jiných, dosud nevyužitých zastavitelných ploch na ZPF a jejich navrácením do ploch zemědělských, a to při zohlednění zásad plošné ochrany ZPF (rozsahu, umístění a bonity dotčené zemědělské půdy).

Obecní úřad Kněžmost odůvodňuje svou žádost tím, že dochází ke zmenšení o 0,852 ha, celkově tedy dojde k úbytku zastavitelných ploch pro bydlení, a zároveň je do ZPF vrácena (na zemědělských půdách I. třídy ochrany) do ZPF větší výměra, než kolik je nově navrhováno zabrat.

Na základě výše uvedeného Krajský úřad vydává následující:

stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (Ing. Nad'a Michaela Rašáková, I. 842)

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle §17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), posoudil dokumentaci „Přehodnocení vyjádření k změně č. 2 k návrhu územního plánu Kněžmost“ společně jednání na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona s navrhovaným zábořem ZPF v lokalitě v k.ú. Kněžmost, Koprníka a Lítkovice u Kněžmostu:

Souhlasí

Označení plochy	Výměra záboru ze ZPF	BPEJ	Účel odnětí
Z.164	0,0838 ha	V.	BV bydlení venkovské
Z.165	0,2122 ha	III. a IV.	BV bydlení venkovské
Z.166	0,0646 ha	IV.	SV smíšené obytné venkovské
Z.167	0,1457 ha	IV.	SV smíšené obytné venkovské
Z.168	0,0829 ha	IV.	SV smíšené obytné venkovské

Orgán ochrany ZPF souhlasil s výše navrženými plochami, neboť z celkové změny č. 2 územního plánu Kněžmost se rozsah návrhových ploch pro bydlení a smíšených obytných zmenšuje o 0,852 ha (tj. rozsah ploch BV se zmenšuje o výměru 1,54 ha, nově navrhovány plochy pro bydlení a smíšené obytné v celkovém rozsahu 0,688 ha). Do zemědělského půdního fondu je tedy vrácena plocha s větší výměrou, než je nově navrhováno zabrat.

Plochy Z.164 až Z.168 mají celkovou výměru 0,5892 ha jsou malého rozsahu, přímo navazují na stávající zastavěné území nebo zastavitelné plochy, jsou umístovány v prolukách.

Ostatní stanoviska vydaná koordinovaně pod č. j. 140893/2025/KUSK ze dne 20. 11. 2025 se nemění a zůstávají nadále v platnosti.

Vyhodnocení stanoviska a pokyn pro zapracování:

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem není nutné stanovisko zapracovávat.

- 1.3. Ministerstvo obrany, stanovisko č.j. MO 1006240/2025-1322 ze dne 13.11.2025 ve znění: „Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů), 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 přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (§ 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části je zapracováno.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu

- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstvu obrany

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat aktualizované znění do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části je zapracováno.

K návrhu změny č. 2 územního plánu Kněžmost nemá Ministerstvo obrany dalších připomínek, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.“

Vyhodnocení stanoviska a pokyn pro zapracování:

Stanovisko je zapracováno do odůvodnění textové části návrhu změny č. 2 územního plánu Kněžmost. Požadavek na vydávání závazného stanoviska pro vyjmenované druhy staveb nesměřuje do předmětu projednávané změny územního plánu, ale do navazujících správních řízení.

- 1.4. Městský úřad Mnichovo Hradiště, stanovisko č.j. MH-ŽP/17189/2025-2/JVaj ze dne 20.11.2025 ve znění: „Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), v souladu s § 4 odst. 1 ZOPK, je nutné v územně plánovací dokumentaci (ÚP změna č. 2) na plochách prvků ÚSES a v jejich blízkosti vyloučit činnosti, které by mohly vést k trvalému ochuzení druhové bohatosti, ke snížení ekologické stability a narušení funkčnosti včetně zneprůchodnění nebo přerušení kontinuity ÚSES, vyloučit umísťování neprůchodného oplocení nebo ohrazení, vyloučit umísťování nových staveb v biocentrech a vyloučit umísťování nových staveb (kromě dopravní a technické infrastruktury) v biokoridorech. Při výsadbě a obnově prvků ÚSES používat výhradně původní druhy rostlin odpovídající stanovištním podmínkám, nepřipustná je výsadba rychle rostoucích dřevin pro energetické využití.

Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů: k předmětnému záměru nemáme připomínek.

Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů, k předmětnému záměru: k předmětnému záměru nemáme připomínek.

Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon): k předmětnému návrhu změny č. 2 územního plánu Kněžmost uplatňujeme toto stanovisko:

S předmětným záměrem souhlasíme za předpokladu splnění těchto podmínek:

Lokalita Z165 je možná za předpokladu přivedení vodovodního řadu za účelem zásobování budoucích RD v lokalitě Z46, Z46 a Z165 pitnou vodou. Vzhledem k vysoké hladině podzemní vody je nutné vyřešit adekvátní způsob likvidace srážkových a odpadních vod z budoucích RD a komunikací.

Lokalita Z167 je možná za předpokladu přivedení vodovodního řadu za účelem zásobování budoucích RD v lokalitě pitnou vodou.

K lokalitě Z101 je třeba přidat podmínku, že k ní bude přiveden vodovodní řad za účelem zásobování budoucích RD v lokalitě pitnou vodou. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o hydrogeologicky složitou lokalitu, je rizikové, aby byly jednotlivé RD zásobovány pitnou vodou z individuálních zdrojů.

Vodoprávní úřad stanovil podmínky v souladu s § 5a vodního zákona tak, aby zohlednil cíle ochrany povrchových a podzemních vod, jejich hospodárné využívání a vytváření podmínek pro snižování nepříznivých účinků povodní a sucha v zastavěných územích, zastavitelných plochách a transformačních plochách.“

Vyhodnocení stanoviska a pokyn pro zapracování:

Platný územní plán Kněžmost (ve znění po vydání změny č. 1) obsahuje orgánem ochrany přírody schválenou koncepci rozvoje a ochrany systému ÚSES. Předmětem projednávané změny č. 2 nejsou žádné věcné změny, které by snižovaly ochranu systému ÚSES. Naopak předmětem změny č. 2 jsou

zásady rozvoje a ochrany zelené infrastruktury (jejíž součástí je i ÚSES, viz zejména kapitola D.4.) v souladu s požadavky orgánu ochrany přírody.

V blízkosti navržených zastavitelných ploch Z.165 a Z.167 existují vodovodní řady, případně jsou územním plánem vymezeny koridory pro jejich rozšíření a je tak zajištěno napojení těchto ploch na tyto rozvody. Požadavek na zajištění adekvátního způsobu likvidace srážkových a odpadních vod z budoucích rodinných domů a komunikací směřuje až do navazujících správních řízení. Zastavitelná plocha Z.101 není předmětem změny č. 2 územního plánu Kněžmost a požadavek dotčeného orgánu směřuje zcela mimo projednávaný návrh.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem není nutné stanovisko zpracovávat.

1.5. Dále byla uplatněna souhlasná stanoviska dotčených orgánů (tj. bez stanovení jakýchkoliv podmínek):

- Obvodní báňský úřad pro území hlavního města Prahy a kraje Středočeského, stanovisko č.j. SBS 53368/2025/OBÚ-02/1 ze dne 15.10.2025,
- Ministerstvo vnitra, stanovisko č.j. MV-141067-21/OSM-2016 ze dne 25.11.2025,
- Ministerstvo průmyslu a obchodu, stanovisko č.j. MPO 109683/2025 ze dne 16.10.2025,
- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, stanovisko č.j. HSKL-8792-2/2025-MB ze dne 11.11.2025,
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, stanovisko č.j. KHSSC 78811/2025 ze dne 11.11.2025,
- Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, stanovisko č.j. 064155/2026/KUSK ze dne 7.5.2026 (předchozí stanovisko č. j. 051535/2026/KUSK ze dne 13. 4. 2026 bylo nesouhlasné),
- ostatní dotčené orgány stanoviska neuplatnily.

2. Stanoviska dotčených orgánů uplatněná k návrhu vyhodnocení připomínek k návrhu změny č. 2 úp Kněžmost

2.1. K návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 2 úp Kněžmost byla uplatněna pouze tato souhlasná stanoviska dotčených orgánů (tj. bez stanovení jakýchkoliv podmínek):

- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, stanovisko č.j. HSKL-601-2/2026-MB ze dne 27.1.2026,
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, stanovisko č.j. KHSSC 09276/2026 ze dne 11. 2. 2026,
- ostatní dotčené orgány stanoviska neuplatnily.

Zpracoval: pořizovatel

d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Jednou z nutných podmínek pro vydání ÚP i jeho změn bylo mj. ověření, že tyto nebyly v rozporu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (jako jedinou vydanou nadřazenou ÚPD). A to ve znění těchto (pro ÚP Kněžmost) závazných nástrojů územního plánování, které bylo účinné v době jejich vydávání zastupitelstvem obce.

d) 1. Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky

Soulad Změny č. 2 je vyhodnocován ve vztahu k Úplnému znění PÚR ČR závaznému ode dne 01. 10. 2025, tedy ve znění po Aktualizacích č. 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7, 9 a 8 (viz časová posloupnost v Tab. 2).

Tab. 2

Časová posloupnost – PÚR ČR a ÚP Kněžmost	
20.07.2009	schválení PÚR
15.04.2015	schválení Aktualizace č. 1 PÚR
21. 10. 2017	nabytí účinnosti ÚP Kněžmost (OOP 1/2017)
02.09.2019	schválení Aktualizace č. 2 PÚR a schválení Aktualizace č. 3 PÚR
17.08.2020	schválení Aktualizace č. 5 PÚR
12.07.2021	schválení Aktualizace č. 4 PÚR
21. 10. 2021	schválena Zpráva o uplatňování ÚP Kněžmost za období 10/2017 – 09/2021 (usnesením č. 79/2021-7/ZO)
19.07.2023	schválení Aktualizace č. 6 PÚR
01.10.2023	nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP Kněžmost (usnesení ZO č. 34/2023-4/ZO)
07.02.2024	schválení Aktualizace č. 7 PÚR
24.04.2024	schválení Obsahu Změny č. 2 ÚP Kněžmost (usnesení ZO č. 39/2024-4/ZO)
19.06.2024	doplnění dalšího požadavku schváleného ZO usnesením č. 48/2024-5/ZO
29.01.2025	schválení Změny č. 9 PÚR
27.08.2025	schválení Změny č. 8 PÚR (závazná od 1. 10. 2025)

Jednou z nutných podmínek pro vydání ÚP i pro vydání všech jeho změn bylo mj. ověření, že tyto nebyly v rozporu s politikou územního rozvoje. A to ve znění, které bylo účinné v době jejich vydávání zastupitelstvem obce (toto ověření vždy předcházelo příslušnému vydání ÚP nebo jeho změny).

Z PÚR pro ÚP Kněžmost, resp. pro Změnu č. 2 vyplývá požadavek zejména souladu této ÚPD s celostátními prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (čl. 14 až 31a). Tento soulad je vyhodnocen samostatně v tabulce níže (Tab. 3).

Tab. 3

Naplnění priorit územního plánování stanovených v PÚR ČR	
Celostátní priority územního plánování týkající se řešení Změny č. 2	Naplnění priorit v rámci řešení Změny č. 2
(14) <i>Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.</i>	Platný ÚP Kněžmost identifikoval a vymezil přírodní, civilizační i kulturní hodnoty území a stanovil podmínky zajišťující jejich ochranu a rozvoj. Změna č. 2 ÚP zásadně nemění prvky koncepcí stanovených v platném ÚP, krajina je chráněna a nejsou navrhovány záměry v rozporu s principy udržitelného rozvoje. Záměry vymezované Změnou č. 2 navazují na stávající strukturu území, strukturu osídlení, mají vazby na stávající zastavění nebo na vymezené rozvojové plochy a přímo neohrožují hodnoty území. Změnou č. 2 jsou plošně redukovány rozvojové plochy pro bydlení, což je v souladu s principy udržitelného rozvoje a ochranou přírodních hodnot. Vymezení stabilizovaných ploch reflektuje využití dříve vymezených zastavitelných ploch, na kterých je již realizována zástavba. Ochrana krajiny je řešena již platným ÚP – vymezeny jsou plochy lesa, vodoteče a vodní plochy s břehovými porosty, ÚSES, významná liniová zeleň apod.
(14a) <i>Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.</i>	Změna č. 2 nevymezuje nové zastavitelné plochy v nezastavěném území, které by se týkaly rozvoje primárního sektoru. Změna č. 2 respektuje schválené KPÚ v k.ú. Koprník a s ohledem na ně upravuje vymezení ploch s RZV a dalších jevů (plochy změn v krajině, ÚSES aj.).
(15) <i>Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.</i>	Změna č. 2 prověřuje konkrétní požadavky obsahu změny, o kterých rozhodlo ZO Kněžmost. Tyto záměry nemají potenciál zhoršit míru segregace ani sociální

	soudržnost obyvatel.
<i>(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.</i>	Změna č. 2 je řešena v souladu se schváleným obsahem změny. Předložené řešení reflektuje a vzájemně koordinuje zájmy ochrany veřejných zájmů i zájmů soukromých.
<i>(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.</i>	Změna č. 2 nemá potenciál naplnění této priority, navrhované změny nemají významný vliv na širší vztahy v území.
<i>(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.</i>	Změna č. 2 prověřuje konkrétní požadavky, samostatně nemá potenciál naplnění této priority.
<i>(18) Podporovat vyvážený polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.</i>	Změna č. 2 prověřuje konkrétní požadavky, samostatně nemá potenciál naplnění této priority.
<i>(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.</i>	Změna č. 2 prověřuje konkrétní požadavky, samostatně nemá potenciál naplnění této priority. Jedním požadavků řešených Zm2 je vymezení dvou drobných transformačních ploch pro výrobu v zastavěném území. Ve Zm2 jsou rovněž upraveny podmínky prostorového uspořádání ploch výroby a to tak, aby bylo možné hospodárněji využívat zastavěné území, resp. stávající výrobní areály.
<i>(20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umísťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové</i>	Změna č. 2 navazuje na koncepce stanovené platným ÚP a nevymezuje žádné záměry negativně ovlivňující charakter krajiny. Ve Zm2 jsou prověřovány konkrétní požadavky obce a dalších vlastníků pozemků. Řešené plochy jsou malého plošného rozsahu, leží v zastavěném území či v přímé návaznosti na něj, případně rozšiřují stávající plochy změn. Vymezené plochy negativně neovlivní veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí.

kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.	
(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.	Změna č. 2 prověřuje konkrétní požadavky, které směřují na okraj zastavěného území a navazují na vymezené zastavitelné plochy. Vymezené plochy negativně neovlivní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka.
(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.	Řešené území není součástí žádné rozvojové oblasti nebo rozvojové osy. Není územím s krajinou významně negativně poznamenanou lidskou činností. Řešení Změny č. 2 nemění koncepci systému sídelní zeleně ani koncepci uspořádání krajiny stanovené platným ÚP.
(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.	Změna č. 2 prověřuje konkrétní požadavky, samostatně nemá potenciál naplnění této priority. Řešené území není vyšším ani středním centrem osídlení (A–D) dle PÚR ČR.
(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.	Změna č. 2 prověřuje konkrétní požadavky, samostatně nemá potenciál naplnění této priority.
(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os.	Změna č. 2 prověřuje konkrétní požadavky, samostatně nemá potenciál naplnění této priority.
(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a skladování na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových logistických nebo zemědělských areálů.	Změna č. 2 prověřuje konkrétní požadavky, samostatně nemá potenciál naplnění této priority. Stávající i navržené plochy výroby jsou vymezeny již platným ÚP, který stanovuje i podmínky jejich využití a řeší ochranu okolních ploch bydlení před negativními důsledky činnosti v těchto plochách. Změna č. 2 toto respektuje a doplňuje pouze dvě drobné transformační plochy pro výrobu jako rozšíření stávajícího výrobního areálu v zastavěném území.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.	Tato priorita je řešena platným ÚP. Změna č. 2 prověřuje konkrétní požadavky, samostatně nemá potenciál naplnění této priority.
(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.	Změna č. 2 nevymezuje žádné zastavitelné plochy ani veřejnou infrastrukturu v záplavovém území Q₁₀₀ ani v jeho aktivní zóně. Do záplavového území je vymezena pouze plocha změny v krajině K.105 pro trvalé kultury (AT). Zastavitelná plocha Z.179 ležící v záplavovém území je řešením situace, kdy v platném ÚP byla vymezena plocha změny v krajině (pro plochy rekreace na oddechových plochách) v zastavěném území, což není v souladu s platnou legislativou. Zm2 pouze upravuje vymezení této plochy jako plochy zastavitelné, způsob využití plochy dle platného ÚP (RO.1) není měněn.
(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.	Změna č. 2 prověřuje konkrétní požadavky, samostatně nemá potenciál naplnění této priority. Systémy sítě TI jsou aktualizovány dle dat ÚAP a dalších poskytnutých podkladů.
(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.	Změna č. 2 prověřuje konkrétní požadavky schválené ZO, které nemají samostatně potenciál naplnění této priority. Změnou č. 2 jsou do textové části ÚP doplněny zásady pro vymezení, plánování a rozvíjení zelené infrastruktury. Změnou č. 2 jsou dále do přípustného využití některých ploch dopravy silniční doplněna „veřejná prostranství se zpevněným povrchem nebo s nezpevněným povrchem včetně souvisejících staveb, zařízení a zeleně“. Např. plochy DS.2 jsou v malých sídlech vymezeny i v prostorech návší a veřejných prostranství, plochy DS.4 jsou vymezeny i náměstí Na Rynku v centru Kněžmostu
(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí.	Změna č. 2 prověřuje konkrétní požadavky, samostatně nemá potenciál naplnění této priority.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.	Změna č. 2 prověřuje konkrétní požadavky, samostatně nemá potenciál naplnění této priority. Nemění koncepci technické infrastruktury, aktualizuje vyznačení stávajících tras TI dle aktuálních dat z ÚAP ORP Mnichovo Hradiště a dalších poskytnutých podkladů.
(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.	Změna č. 2 prověřuje konkrétní požadavky, samostatně nemá potenciál naplnění této priority.
(31a) Prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezení ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezení ploch a koridorů pro přepravní síť.	Změna č. 2 prověřuje konkrétní požadavky, samostatně nemá potenciál naplnění této priority.

Obec Kněžmost není dle PÚR součástí žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy, nepatří mezi vyšší ani středních centra osídlení (A–D).

Obec Kněžmost je součástí několika specifických oblastí, ve které se objevují problémy celostátního významu. Jedná se konkrétně o **SOB9 - Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**. PÚR stanovuje pro tuto specifickou oblast úkoly pro územní plánování. Daná problematika je řešena platným ÚP Kněžmost, např. v rámci koncepce uspořádání krajiny a stanovenými podmínkami ploch s RZV (vyhodnoceno komplexně v odůvodnění Změny č. 1). Změna č. 2 prověřuje konkrétní požadavky, o kterých rozhodlo ZO Kněžmost v rámci schválení obsahu změny, a samostatně nemá potenciál ke splnění těchto úkolů.

Dále je obec Kněžmost součástí **SOB10 - Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření**, a rovněž **SOB11 - Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie**. Úkoly pro územní plánování stanovené pro tyto specifické oblasti jsou aplikovatelné za podmínky platnosti příslušné právní úpravy, přičemž zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů nabyl účinnosti 01. 08. 2025. Součástí Obsahu změny č. 2 Územního plánu Kněžmost, který byl schválen před nabytím účinnosti příslušného zákona, není a ani nemůže být požadavek na vymezení akceleračních oblastí. Akcelerační oblasti nejsou vymezeny ani v nadřazené územně plánovací dokumentaci. Změna č. 2 tedy nevymezuje akcelerační oblasti dle § 5, odst. (1) zák. 249/2025 Sb. V obecné rovině jsou úkoly pro územní plánování pro specifické oblasti SOB10 a SOB11 řešeny platným ÚP Kněžmost.

Z výše uvedeného vyplývá, že Změna č. 2 územního plánu Kněžmost je zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky v jejím aktuálním znění. Územní plán Kněžmost tak s ní bude v souladu i po vydání Změny č. 2.

d) 2. Soulad s Územním rozvojovým plánem

Dne 20. 9. 2024 byla na Úřední desce Úřadu vlády zveřejněna veřejná vyhláška oznamující vydání Územního rozvojového plánu. S ohledem na § 319 odst. 5 zák. č. 283/2021 Sb., ze kterého vyplývá, že pro první rozvojový plán se nepoužije § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona do doby vydání jeho změny, nebylo vyhodnocení souladu Změny č. 2 s Územním rozvojovým plánem provedeno.

d) 3. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou Středočeským krajem – Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje

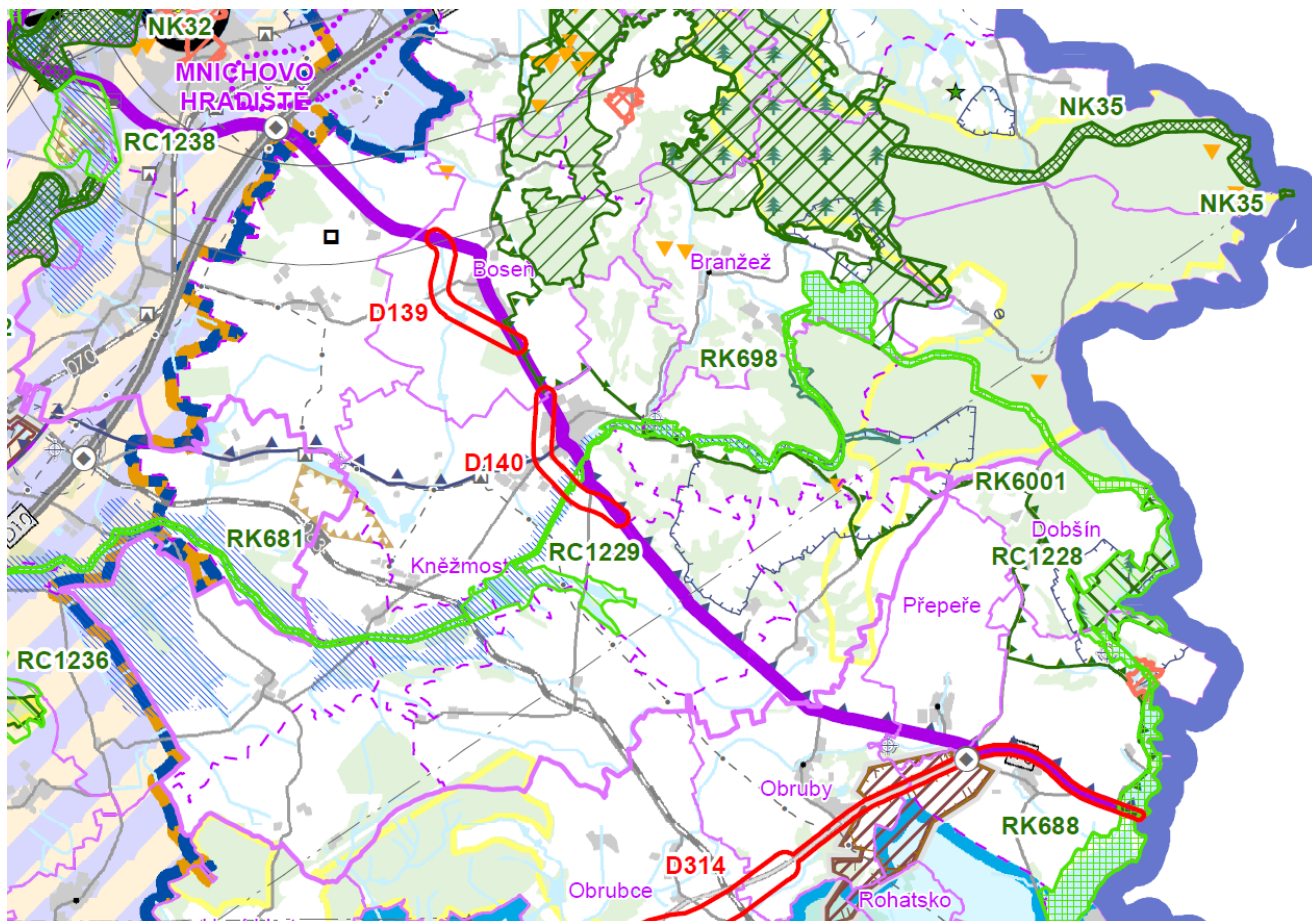
Soulad Změny č. 2 je vyhodnocován ve vztahu k Úplnému znění ZÚR Sk závaznému ode dne 26. 06. 2025, tedy ve znění po Aktualizacích č. 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. a 16 (viz časová posloupnost v Tab. 3).

Tab. 3

Časová posloupnost – ZÚR Sk a ÚP Kněžmost	
22. 2. 2012	nabytí účinnosti ZÚR Sk (vydané formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012)
26. 8. 2015	nabytí účinnosti 1. aktualizace ZÚR Sk (vydána usnesením ZK č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015)
21. 10. 2017	nabytí účinnosti ÚP Kněžmost (OOP 1/2017)
4. 9. 2018	nabytí účinnosti 2. aktualizace ZÚR Sk (vydána usnesením ZK č. 022-13/2018/ZK ze dne 26. 4. 2018)
21. 10. 2021	schválena Zpráva o uplatňování ÚP Kněžmost za období 10/2017 – 09/2021 (usnesením č. 79/2021-7/ZO)
25. 8. 2022	nabytí účinnosti 7. aktualizace ZÚR Sk (vydána usnesením ZK č. 027-16/2022/ZK ze dne 30. 5. 2022)
3. 11. 2022	nabytí účinnosti 6. aktualizace ZÚR Sk (vydána usnesením ZK č. 033-18/2022/ZK ze dne 12. 9. 2022)
01. 10. 2023	nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP Kněžmost (usnesení ZO č. 34/2023-4/ZO)
9. 11. 2023	nabytí účinnosti 3. aktualizace ZÚR Sk (vydaná usnesením ZK č. 035-26/2023/ZK ze dne 26. 6. 2023) a 10. aktualizace ZÚR Sk (vydaná usnesením ZK č. 036-26/2023/ZK ze dne 26. 6. 2023)
4. 1. 2024	nabytí účinnosti 11. aktualizace ZÚR Sk (vydána usnesením ZK č. 040-27/2023/ZK ze dne 18. 9. 2023)
24. 4. 2024	schválení Obsahu Změny č. 2 ÚP Kněžmost (usnesení ZO č. 39/2024-4/ZO)
26. 4. 2024	nabytí účinnosti 8. aktualizace ZÚR Sk (vydána usnesením ZK č. 041-27/2023/ZK ze dne 18. 9. 2023)
19. 6. 2024	doplnění dalšího požadavku schváleného ZO usnesením č. 48/2024-5/ZO
26.11.2024	nabytí účinnosti 9. aktualizace ZÚR Sk (vydána usnesením ZK č. 048-36/2024/ZK ze dne 9. 9. 2024)
12.4.2025	nabytí účinnosti 12. aktualizace ZÚR Sk (vydána usnesením ZK č. 048-36/2024/ZK ze dne 9. 9. 2024)
15.4.2025	nabytí účinnosti 14. aktualizace ZÚR Sk (vydána usnesením ZK č. 049-36/2024/ZK ze dne 9. 9. 2024)
26.6.2025	nabytí účinnosti 15. aktualizace ZÚR Sk (vydána usnesením ZK č. 039-04/2025/ZK ze dne 31.3.2025) a 16. aktualizace ZÚR Sk (vydána usnesením ZK č. 040-04/2025/ZK ze dne 31.3.2025), účinná jako v pořadí poslední aktualizace ZÚR Sk

Jednou z nutných podmínek pro vydání ÚP Kněžmost i pro vydání jeho změny bylo mj. ověření, že tyto nebyly v rozporu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje. A to ve znění, které bylo účinné v době jejich vydávání zastupitelstvem obce (toto ověření vždy předcházelo příslušnému vydání ÚP nebo jeho změny). Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje stanovené priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje jsou tedy obecně naplňovány platnou ÚPD, celkový soulad s touto nadřazenou ÚPD byl již vyhodnocen v odůvodnění platného ÚP Kněžmost.

Ze ZÚR Sk vyplývá pro ÚP Kněžmost, resp. pro Změnu č. 2, požadavek zejména souladu této ÚPD s prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a soulad s dalšími úkoly územního plánování týkající se řešení změny č. 2. Níže uvedené vyhodnocení je provedeno ve vztahu k aktuálnímu znění ZÚR Sk a pouze pro části ÚP měněné či dotčené Změnou č. 2. (viz Tab. 5).



Výřez Koordinačního výkresu ZÚR Sk

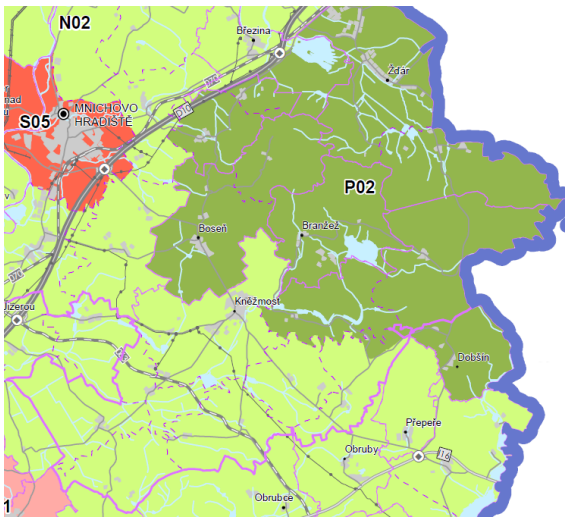
Jevy uvedené v ZÚR Sk ve znění AZÚR č.16 pro řešené území, např:

- koridor pro umístění stavby D140 – silnice II/268; Kněžmost, obchvat
- NC 43 Příhrázské skály vč. ochranné zóny
- RC 1229, RK 6001, RK 698, RK 681
- CHKO
- NATURA 2000 - evropsky významná lokalita
- maloplošná zvláště chráněná území
- Geopark UNESCO Český ráj
- biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců
- nevýhradní evidované ložisko
- aktivní sesuvné území
- CHOPAV
- stanovená záplavová území
- OP vodních zdrojů 1. a 2. stupně
- vrty a prameny ČHMÚ

A. Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (týkající se řešení Zm2)	Řešení Změny č. 2 územního plánu Kněžmost
Respektovány budou stanovené priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Kromě obecných priorit budou respektovány priority mající bezprostřední vazbu na řešené území např.: <i>(06) vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje</i>	V platném ÚP je respektována je založená urbanistická struktura všech sídel řešeného území, navržené možnosti dalšího rozvoje na ni navazují. Pro jednotlivé typy ploch RZV jsou v platném ÚP stanoveny podmínky prostorového uspořádání, Změna č. 2 tyto podmínky respektuje, dále zpřesňuje a doplňuje. a) Územní plán rozděluje nezastavěné území do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, pro

<i>a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit na:</i> <i>a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její ekologické stability;</i> <i>b) ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;</i> <i>c) zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské a venkovské urbanistické struktury a architektonické a přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů;</i>	kteří stanovuje podmínky využití. Při vymezování ploch je zohledněn stav v území, jeho charakter, přírodní hodnoty a limity využití území zejména ÚSES, NATURA, CHKO aj. Změna č. 2 toto respektuje a nemění. b) V platném ÚP je popsána ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, prověřeny jsou rozvojové možnosti a potřeby řešeného území s ohledem na kvalitu a charakter navazující volné krajiny a zachování kvality obytného prostředí. Změna č. 2 toto respektuje a nemění. c) Řešené území je platným ÚP členěno do ploch s RZV, které jsou vymezovány i s ohledem na charakter území a urbanistickou strukturu zástavby jednotlivých sídel. Zastavitelné plochy pro funkci bydlení využívají zejména volných ploch v zastavěném území nebo v těsné návaznosti na něj. Pro jednotlivé plochy s RZV jsou v platném ÚP stanoveny podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu. Změna č. 2 vymezuje nové rozvojové plochy drobného rozsahu umístěné v zastavěném území či v přímé návaznosti na sídla. Vymezení ploch Změnou č. 2 nepovede ke srůstání sídel nebo ke snížení prostupnosti krajiny.
<i>(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje, se zaměřením na:</i> <i>a) zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení;</i> <i>b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;</i> <i>c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:</i> <i>- přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených kasanací a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině;</i> <i>- vzájemnou koordinací územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí.</i> <i>d) podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením podmínek:</i> <i>- pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit cestovního ruchu při respektování jejich nezbytné ochrany,</i> <i>- pro rozvoj systému pěších a cyklistických tras s vazbou na přílehlá území hl. m. Prahy a sousedních krajů,</i> <i>- pro rozvoj rekreační vybavenosti a související podpůrné vybavenosti a infrastruktury, zejména....</i> <i>e) podporu hospodářského rozvoje a vznik nových pracovních příležitostí, s preferencí ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);</i>	a) Kněžmost není spádovým centrem osídlení. b) Tato priorita je naplňována platným ÚP Kněžmost. Změna č. 2 pouze vymezuje drobné rozvojové plochy pro bydlení, čímž rozvíjí obytné funkce sídel. c) Tato priorita je naplňována platným ÚP Kněžmost. Změnou č. 2 jsou doplněny dvě transformační plochy a několik plošně malých zastavitelných ploch pro bydlení a smíšených obytných v zastavěném území sídel, čímž je přispěno efektivní využívání zastavěného území. d) – i) Tyto další priority jsou naplňovány platným ÚP Kněžmost.

f) doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (půdoochrannou, protierozní, vodochrannou, krajinnotvornou); g) stabilizaci a rozvoj zásobování území energiemi, zejména v republikových a nadmístních souvislostech; h) podporu opatření k ochraně a obnově jakosti vod, přirozeného vodního koloběhu v území a schopnosti území zadržovat vodu (infiltrace, retence); i) preventivní ochranu území před současnými i předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru s cílem minimalizovat negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, ...	
D. Plochy a koridory, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv (týkající se řešeného území)	
(140) ZÚR vymezují na vybrané silniční síti tyto koridory nadmístního významu pro umístění přeložek a obchvatů: 71) D140 – silnice II/268: Kněžmost, obchvat;	„Koridor“ pro obchvat silnice II/268 je v platném ÚP upřesněn, kdy pro tento záměr je vymezena kombinace zastavitelných ploch Z.10 a Z.24. Toto řešení je v platném ÚP zakotveno již od roku 2017 a jeho soulad s nadřazenou dokumentací byl prověřen např. i ve Zprávě o uplatňování ÚP Kněžmost z r. 2021. Od posledního prověření souladu se ZÚR Sk se věcně tento požadavek neměnil. Změna č. 2 tedy řešení platného ÚP nemění a nevymezuje obchvat jako koridor pro dopravní infrastrukturu. Podmínky pro rozhodování o změnách v území v plochách Z.10 a Z.24 stanovené platným ÚP nejsou Změnou č. 2 věcně měněny. Pozn.: V textové části platného ÚP v kap. D.1 je uvedeno, že „Uvedené řešení je rovněž zakotveno v ZÚR pod označením D140.“
(237) ZÚR vymezují tyto plochy a koridory ÚSES, v rámci nichž jsou veřejně prospěšná opatření navržena pro nefunkční biocentra a biokoridory, veřejně prospěšná opatření lze také navrhnout jen pro nefunkční části biocenter a biokoridorů. - NC 43 - Příhrazské skály - RC 1229 - Nový rybník a mokřady - RK 681 - Vrch Baba u Kosmonos - Nový rybník a mokřad - RK 698 - Nový rybník a mokřad - Příhrazské skály - RK 6001 - Údolí Plakánek - Příhrazské skály	Uvedené nadregionální a regionální prvky ÚSES jsou vymezené již platným ÚP, Změna č. 2 pouze upravuje jejich označení v souladu s JS. Dále je upřesněno trasování RBK.681 v k.ú. Koprník, což souvisí s upřesněním prvků ÚSES a ploch s RZV s ohledem na schválené KPÚ a Plán společných zařízení. Úkoly pro územní plánování týkající se prvků ÚSES vymezených v ZÚR Sk jsou stanoveny platným ÚP, Změna č. 2 je nemění.
E. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot ÚZEMÍ KRAJE (týkající se řešeného území)	
ZÚR Sk vymezují na řešeném území přírodní hodnotu území - čl. (197): a) a.1) chráněné krajinné oblasti (CHKO) – Blaník, Brdy, Český kras, Český ráj, Kokořínsko – Máchův kraj, Křivoklátsko; - a.2) přírodní rezervace; b) lokality soustavy NATURA 2000 – evropsky významné lokality h) významné krajinné prvky mimo území chráněných krajinných oblastí;	Tyto hodnoty území jsou vymezeny již platným ÚP a jsou pro ně stanoveny zásady pro zajištění ochrany. Změna č. 2 toto respektuje a nemění.

i) skladebné části ÚSES; a stanovují zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území - čl. (198).	
F. Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení (týkající se řešeného území)	
ZÚR Sk vymezují v řešeném území krajinné typy („krajiny“) - čl. (203a). Na území obce Kněžmost jsou vymezeny krajinné typy (v grafické části označeny uvedenými kódy a číselným indexem): N – krajiny výrazně polyfunkční – N02; P – krajiny přírodní – P02:  (207) ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování pro krajinné typy: a) V územních plánech obcí zohlednit územní podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit krajin. F.6. Krajiny výrazně polyfunkční (N) (219) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území: a) zvýšení podílu ploch s vyšším stupněm ekologické stability; b) plošně rozsáhlé změny ve využití území podmiňovat realizací kompenzačních opatření k posílení ekologických funkcí krajiny (retence, prostupnost, nelesní zeleň); c) vytvářet podmínky pro specifické zemědělské funkce. F.8. Krajiny přírodní (P) (223) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území: a) zachovat dosavadní sídelní strukturu, plochy pro bydlení a posílení obslužné funkce přednostně vymezovat v rámci zastavěných území, při zachování dosavadní urbanistické struktury sídel; b) nepřipustit umístování záměrů, jejichž prostorové parametry (plošné, výškové) narušují měřítko a	Platný územní plán rozděluje řešené území poměrně podrobně do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití při zohlednění reálného a požadovaného stavu v území, pro jednotlivé plochy pak stanovuje podmínky využití území, které reflektují přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. I s ohledem na dobu vzniku platné ÚPD nenajdeme v textové části ÚPD přesné textové formulace zásad odpovídající platné ZÚR Sk, ale v obecné rovině lze konstatovat, že platný ÚP Kněžmost je se zásadami pro plánování změn v území týkajícími se krajinných typů stanovenými v ZÚR v souladu. Pozn.: V ZuO z r. 2021 je tento požadavek vyhodnocen takto: „Území řešené ÚPKn je ZÚR SK zařazeno do krajinného typu P02 krajina přírodní a N02 krajina relativně vyvážená. Koncepte řešení (urbanistická, veřejné infrastruktury, uspořádání krajiny) navržené ÚPKn s uvedeným krajinným typem korespondují. Řešení ÚPKn je v souladu se ZÚR stanovenými základními zásadami péče o krajinu a hlavními cílovými charakteristikami daného typu krajiny (vysoká koncentrace přírodně a krajinářsky hodnotných ploch, zachování těchto přírodních a krajinářských hodnot, změny využití území nesmí ohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot), krajina řešeného území je stabilizovaná a změny v území navržené v ÚPKn tento charakter nenaruší.“ Změna č. 2 nemá vliv na uvedené zásady, řešeny jsou konkrétní požadavky změny obsažené ve schváleném obsahu změny. Změna č. 2 nemá vliv na uvedené zásady, záměry řešené Zm2 se nenacházejí v této krajině.

<i>strukturu této specifické krajiny jakož i její přírodní a krajinné hodnoty, nevytvářet nové pohledové bariéry;</i> <i>c) minimalizovat zásahy vedoucí k narušení a fragmentaci dosud souvislých lesních porostů;</i> <i>d) chránit pohledový obraz přírodních dominant a kulturně historických dominant.</i>	
G. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření (týkající se řešeného území)	
ZÚR Sk vymezují na řešeném území veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury - čl. (230): D140 – Koridor silnice II/268: Kněžmost, obchvat ZÚR Sk vymezují na řešeném území veřejně prospěšné opatření – ÚSES - čl. (237): <i>Nadregionální biocentrum NC 43 Příhrazské skály</i> <i>Regionální biocentrum RC 1229 Nový rybník a mokřady</i> <i>Regionální biokoridor RK 681</i> <i>Regionální biokoridor RK 698</i> <i>Regionální biokoridor RK 6001</i>	„Koridor“ je vymezen jako VPS dopravní infrastruktury již v platném ÚP, a to jako plochy VD01 a VD02 v rozsahu zpřesněných ploch dopravy silniční (u VD01 vč. protihlukového valu – ZO). Od posledního prověření souladu s ZÚR Sk se věcně požadavky na tyto VPS nezměnily. Zm2 respektuje a nemění způsob vymezení VPS platným územním plánem, pouze upravuje označení VPS v souladu s JS (VD.01 a VD.02). Nadregionální a regionální prvky ÚSES nebyly vymezeny jako VPO platným ÚP již v době jeho vzniku. Vymezení VPO dle ZÚR Sk nebylo požadováno ani ve ZoU schválené r. 2021 během pořizování Zm1 ÚP Kněžmost, ani nebylo řešeno ve Zm1. Od posledního prověření souladu s ZÚR Sk se věcně požadavky nezměnily. Změna č. 2, která řeší konkrétní požadavky uvedené ve schváleném obsahu změny, toto řešení respektuje a nemění. Pozn.: V textové části platného ÚP v kap. E.2 je uvedeno, že „V ÚPK navržené změny mohou zajistit funkčnost systému ÚSES bez nutnosti prvky ÚSES zařazovat do veřejně prospěšných opatření. ... Plochy ÚSES nejsou v ÚPK navrženy k zařazení do ploch veřejně prospěšných opatření“.

Z výše uvedeného vyplývá, že Změna č. 2 územního plánu Kněžmost je zpracována v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje v jejich aktuálním znění. Územní plán Kněžmost tak s nimi bude v souladu i po vydání Změny č. 2.

Zpracoval: Atelier AURUM s.r.o.

e) Vyhodnocení souladu se zadáním změny a s pokyny pro úpravu návrhu

V době zpracování návrhu Změny č. 2 nabytí plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., tj. „nový stavební zákon“. Dle přechodných ustanovení tohoto zákona k územnímu plánování (ust. § 323 odst. 5 SZ) se obsah změny územně plánovací dokumentace obce schválený zastupitelstvem obce současně s rozhodnutím o pořízení její změny zkráceným postupem považuje za zadání změny podle tohoto zákona; požadavky, které jsou v rozporu s tímto zákonem, se nepoužijí. Žádné takové požadavky nebyly identifikovány, požadavky obsahu změny jsou považovány za požadavky zadání změny. Zastupitelstvo obce rozhodlo o pořízení Změny č. 2 ÚP Kněžmost zkráceným postupem, což lze považovat za rozhodnutí o sloučení společného jednání a veřejného projednání (§ 111 odst. 4 SZ).

Obsah Změny č. 2 ÚP Kněžmost byl zpracován v dubnu 2024, pokyny v něm uvedené byly schváleny ZO dne 24. 04. 2024 usnesením č. 39/2024-4/ZO. Další požadavek schválený usnesením ZO č. 48/2024-5/ZO byl doplněn dne 19. 06. 2024.

e) 1. Vyhodnocení splnění požadavků Obsahu Změny č. 2 ÚP Kněžmost schválených ZO dne 24. 04. 2024 usnesením č. 39/2024-4/ZO

Zastupitelstvo obce Kněžmost v souladu s ust. § 6 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v souladu s § 334a odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „nový stavební zákon“), rozhodlo v samostatné působnosti o pořízení Změny č. 2 Územního plánu Kněžmost z vlastního podnětu, na návrh občanů obce, na návrh právnických osob, která mají vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce, na návrh fyzických osob, která mají vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce, podle § 55a odst. 2 stavebního zákona.

Zastupitelstvo obce Kněžmost stanovuje, že Změna č. 2 Územního plánu Kněžmost bude pořízena zkráceným postupem podle § 55a a násl. stavebního zákona s tímto obsahem:

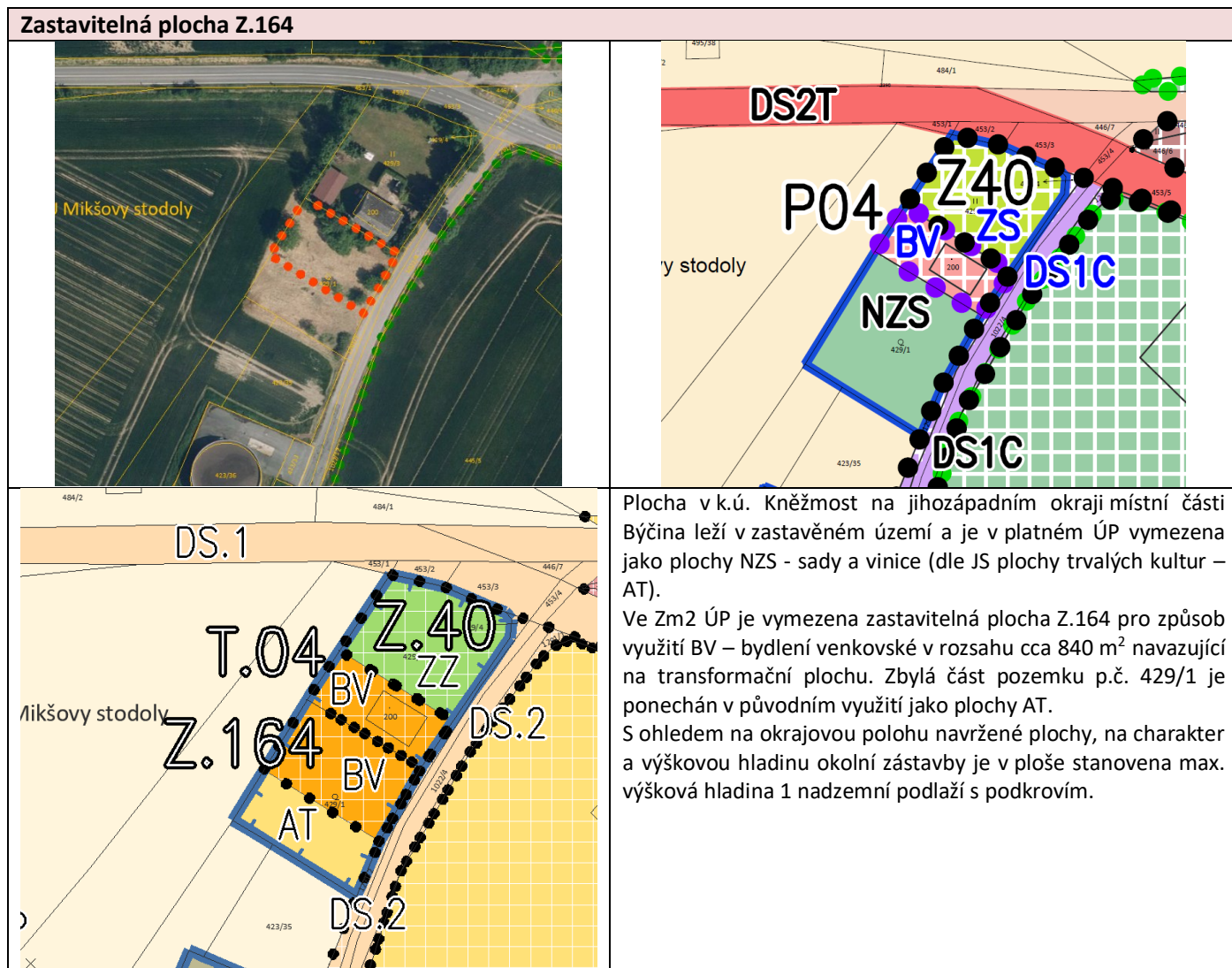
a. změna koncepce silniční dopravy – zrušení navrženého nového průtahu silnice III/2687 v zastavěném území obce Kněžmost v ulici Pod Remízem na pozemcích parc.č. 725/143, 725/20 a 725/119 v katastrálním území Kněžmost, celková plocha navrhované změny činí 7.400 m² s tím, že průtah silnice III/2687 v severní části obce Kněžmost bude nahrazen místní komunikací, bude ponechána veřejně prospěšná stavba VD03.

– Navržené nové vedení průtahu je zrušeno jako podmínka v textové části ÚP v kap. D.1.1. V grafické části jsou předmětné plochy původně navrženého průtahu silnice III/2687 vymezeny nově jako plochy s využitím DS.2 – doprava silniční – místní komunikace - dle aktuálního stavu v území (stabilizované) / jako požadované využití u úseků návrhových. Úprava je zobrazena i ve výkresu č. 08 (výkres měněných částí) a ve schématu dopravní infrastruktury (výkres č. 03b).



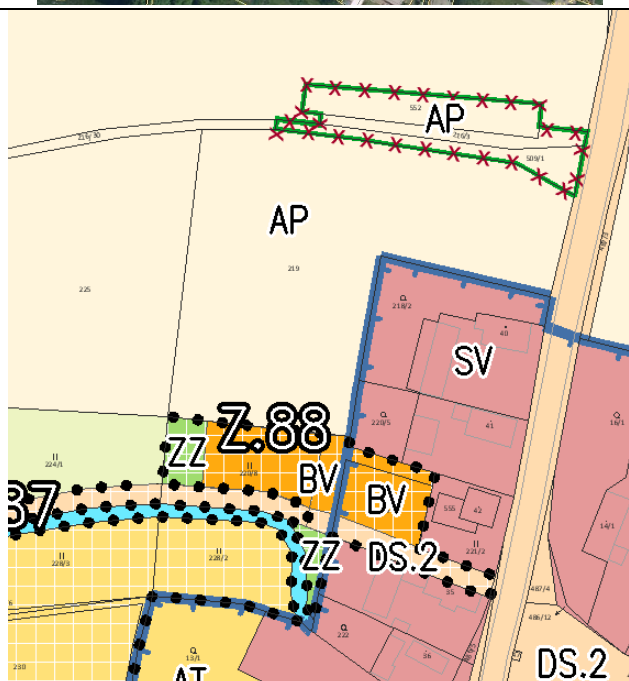
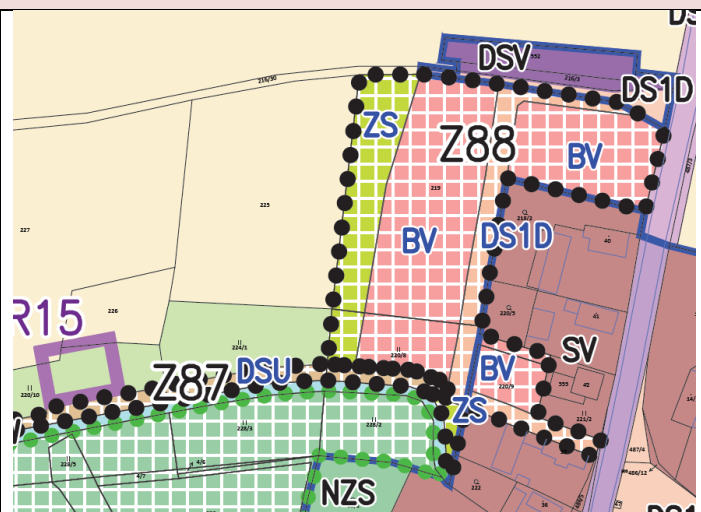
- nový průtah silnice III/2687 (růžově) v zastavěném území obce Kněžmost navržený platným ÚP Kněžmost, tento návrh je ve Zm2 rušen

b. změna využití pozemku parc. č. 429/1 v k.ú. Kněžmost o výměře 1.417 m² z plochy „sady a vinice“ (NZS), na plochy pro „bydlení venkovské“ (BV) pouze na části pozemku parc.č. 429/1 v k.ú. Kněžmost sousedící se zastavitelnou plochou Z40:



c. změna využití pozemku parc.č. 219 v k.ú. Lítkovice u Kněžmostu o výměře 7.110 m² z plochy pro „bydlení venkovské“ (BV) a dále obslužné komunikace (DS1D) a izolační zeleně (ZS) na „plochu pro ornou půdu“ (NZO) s tím, že bude dodržena následující podmínka: dojde k prověření smysluplnosti existence zastavitelné plochy Z88 bez pozemku parc.č. 219 v k.ú. Lítkovice u Kněžmostu:

Stabilizované plochy AP



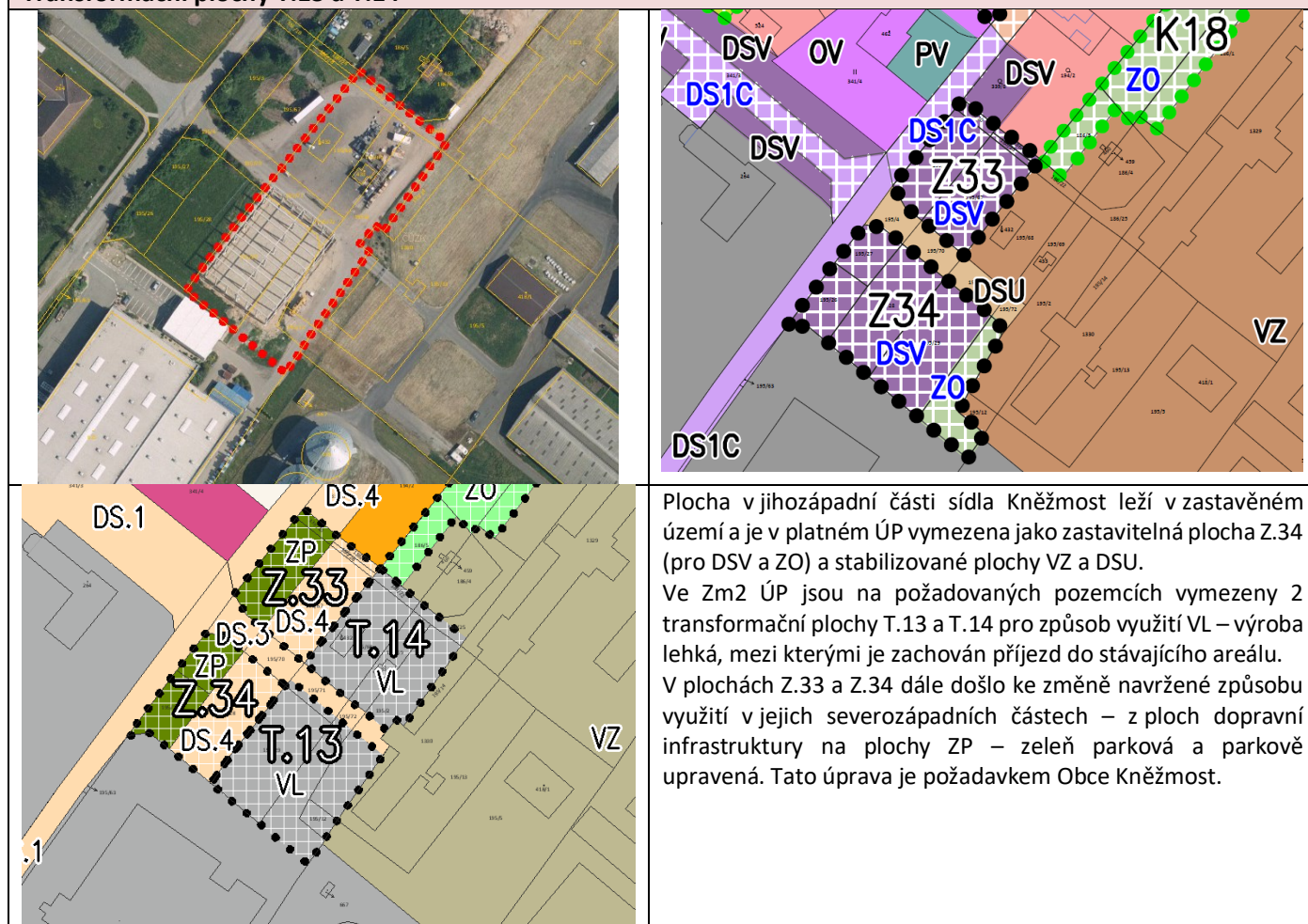
Zastavitelná plocha Z.88 ležící na severním okraji sídla Lítkovice je v platném ÚP vymezena pro návrhové plochy BV, ZS a DS1D. Ve Zm2 ÚP je dle požadavku zadání navržena redukce zastavitelné plochy Z.88 na pozemku p.č. 219, kde je vymezena stabilizovaná plocha orné půdy – AP. V počáteční fázi návrhu Zm2 byla navržena redukce ploch pro bydlení i na navazujícím pozemku p.č. 220/8 - navrhovaná zástavba takto samostatně na tomto pozemku by dle názoru zpracovatele nevhodně vybíhala směrem do volné krajiny a mohla by narušovat přirozený rámec sídla. Po pracovních jednání se zástupci obce byla však možnost zástavby na p.č. 220/8 ponechána dle platného ÚP. S ohledem na okrajovou polohu, na charakter a výškovou hladinu okolní zástavby je v ploše Z.88 stanovena max. výšková hladina 1 nadzemní podlaží s podkrovím.

Ponechána byla rovněž možnost zastavění na p.č. 220/9, zrušena byla navržená plocha pro komunikaci (DS1D) obsluhující rušenou severní část plochy Z.88, její jižní část je vymezena jako plochy BV. Respektována je navržená komunikace pro možnost eventuelního dopravní napojení územní rezervy R.15 (ČOV).

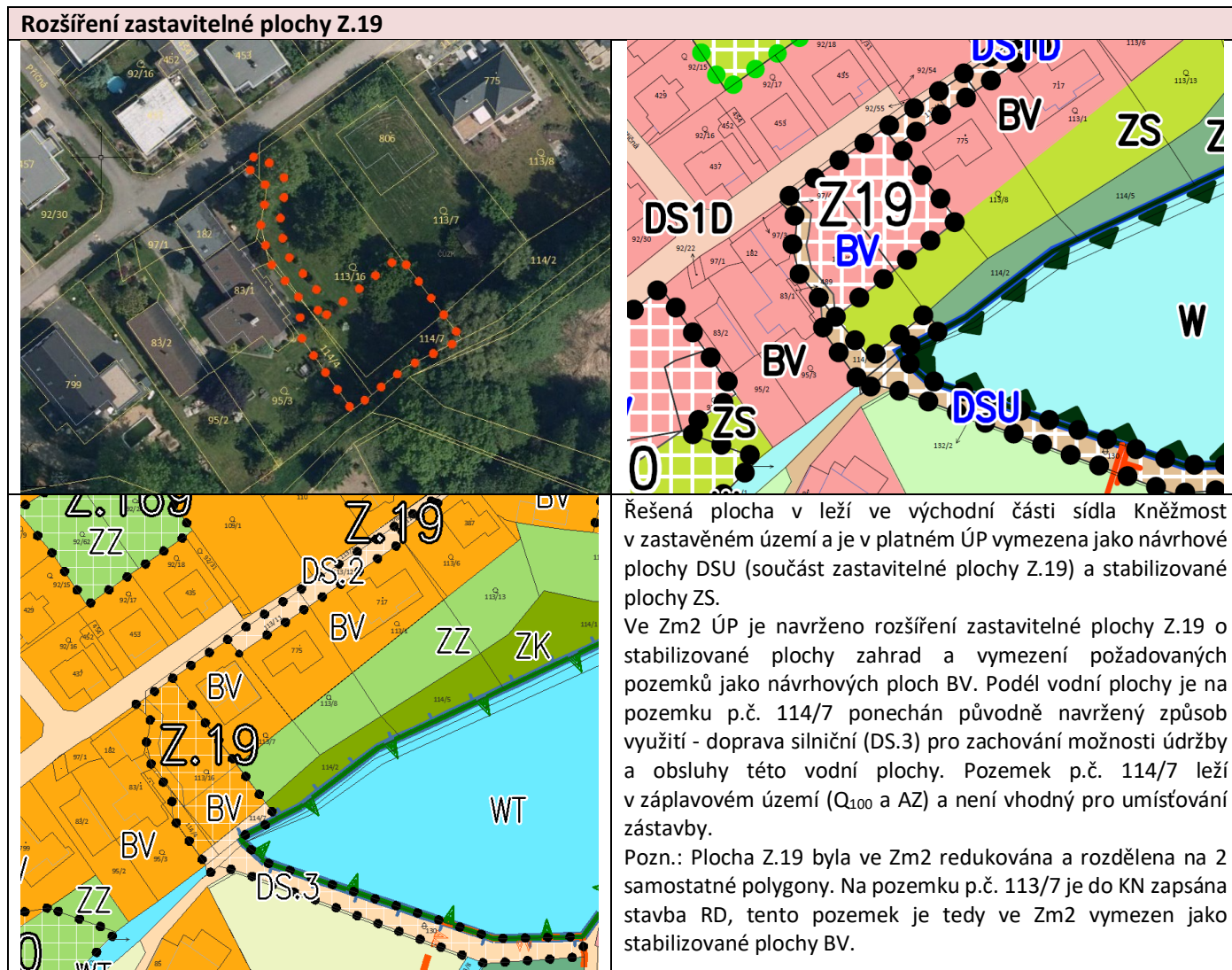
V souvislosti s redukcí plochy Z.88 je dále redukováno zastavěné území na S okraji plochy, které není vymezeno dle požadavku platné legislativy (není zde zastavěný stavební pozemek). Plochy v něm jsou vymezeny dle skutečného aktuálního způsobu využití, tzn. jako orná půda - AP.

d. změna využití pozemku parc. č. 195/10, 195/12, 195/2, 195/29, 186/22, 195/71, 195/72, 195/68, 195/69, 186/25, 186/22, st. 432 a st. 433 v k.ú. Kněžmost o výměře 15.056 m² z plochy Z34 (dopravní vybavení DSV a zeleň ochranná a izolační ZO) a stabilizovaných plochách zemědělské výroby VZ a účelové komunikace DSU na plochy pro „výrobu a skladování – lehký průmysl“ (VL):

Transformační plochy T.13 a T.14



e. změna využití pozemku parc.č. 113/5, 113/16, 114/4, 114/7 v k.ú. Kněžmost o výměře 1.422 m² z plochy pro účelové komunikace, polní a lesní cesty (DSU) na plochy pro „bydlení venkovské“ (BV):



f. změna podmínek prostorového a objemového uspořádání ploch lehkého průmyslu (VL) z povinnosti 20 % na povinnost 10 % nezpevněných zatravněných ploch v územním plánu obce Kněžmost na pozemku parc. č. 342/6 v k.ú. Kněžmost o výměře 2.699 m² za účelem rozšíření výrobního areálu (VL)

V textové části je příslušná podmínka nahrazena textem, který stanovuje % výměry zeleně rozdílně ve stabilizovaných a návrhových plochách. V návrhových plochách VL je zachována stávající povinnost 20 % nezpevněných zatravněných ploch a je vztažena k areálu, ve stabilizovaných plochách VL je min. potřeba těchto nezpevněných zatravněných ploch snížena na 10 % výměry a vztažena k příslušné ploše s RZV. Změna podmínek pouze na jednom konkrétním pozemku KN by byla svým způsobem neproporcionální.

Rozdíl v požadovaných % výměry zeleně u stabilizovaných a návrhových ploch vychází z charakteru území a hlavně z reálných možností uplatňování této podmínky v plochách stabilizovaných a návrhových. Základní úvahou je obecně platná priorita, že přednostně se mají využívat plochy v zastavěném území a zástavba se nemá rozšiřovat do volné krajiny (jedna z priorit PÚR ČR). Ve stabilizovaných plochách je již struktura zástavby založena a možnosti umístění nového objektu jsou omezené, přesto je z hlediska obecných principů územního plánování vhodnější zahušťovat do určité míry stávající zástavbu při využívání stávající dopravní a technické infrastruktury než realizovat zástavbu v rozvojových plochách generující např. zábor zemědělské půdy či další požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu. Proto se jeví jako oprávněné snížit ve stabilizovaných plochách výroby požadovaný minimální podíl zeleně. Naopak na „zelené louce“ v rozvojové ploše lze celý nový areál vhodně uspořádat tak, aby mohlo být dosaženo vyššího (požadovaného) koeficientu zeleně.

„Koeficient zeleně“ jakožto podíl nezpevněných ploch s možností přirozeného vsakování dešťových vod (travnaté plochy, záhony, stromová a keřová zeleň apod.) není v platném ÚP definován. Definován je pouze koeficient zastavění a to „procentem zastavěných ploch z celkové plochy stavebního pozemku konkrétního vlastníka určeného ÚPK pro uvedený druh plochy s rozdílným způsobem využití“. Pokud bychom tuto definici použili analogicky při definování „koeficientu zeleně“, nebylo by v podstatě třeba plnit tuto povinnost 20 % zeleně na jednom určitém pozemku, pokud se areál vlastníka skládá z více pozemků (což je i požadovaný případ).

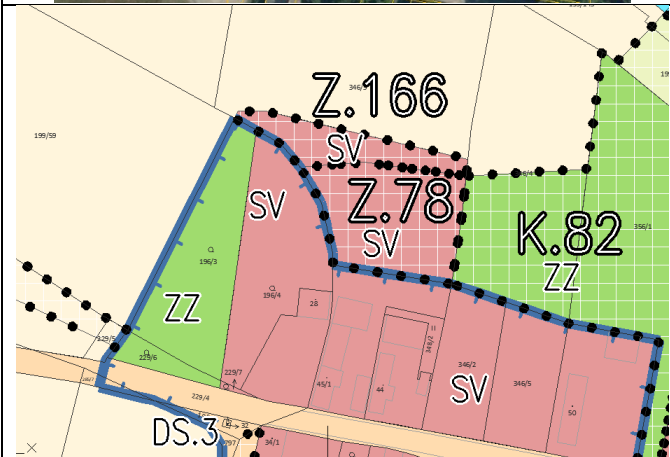
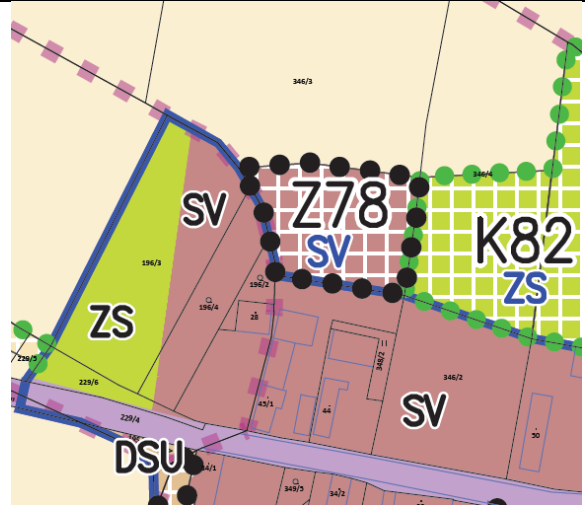


růžově – areál vlastníka, modře – předmětný pozemek

Vzhledem k charakteru zástavby ploch výroby, kdy jsou některé pozemky (parcely) zcela prostavěny umístěným objektem, nelze z principu koeficient uplatňovat na každém konkrétním pozemku KN. Ve stabilizovaných plochách výroby je někdy obtížné definovat areál vzhledem k jejich prostavěnosti, měnícím se majetkovým poměrům a dalším okolnostem. Proto je Změnou č. 2 „koeficient zeleně“ ve stabilizovaných plochách vztažen k celé návrhové ploše s RZV (VL) vymezené územním plánem. V návrhových plochách při nově vznikající zástavbě lze uplatňovat „koeficient zeleně“ o vyšší míře a jeho uplatňování vztáhnout k nově vznikajícímu areálu.

g. změna využití části pozemku parc.č. 346/3 v k.ú. Lítkovice u Kněžmostu vymezená stávajícím oplocením a stávající zastavitelnou plochou o výměře 600 m² z plochy Z78 (plocha smíšená obytná, venkovská SV) a ve stabilizované funkční ploše NZO (orná půda) na plochu SV (smíšená, obytná venkovská)

Zastavitelná plocha Z.166



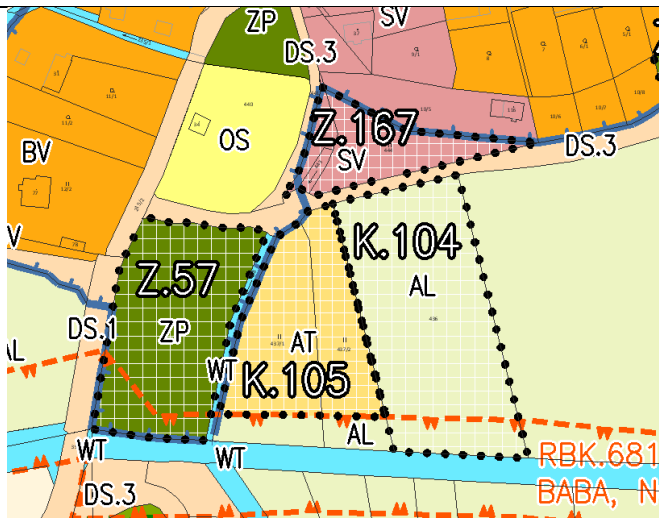
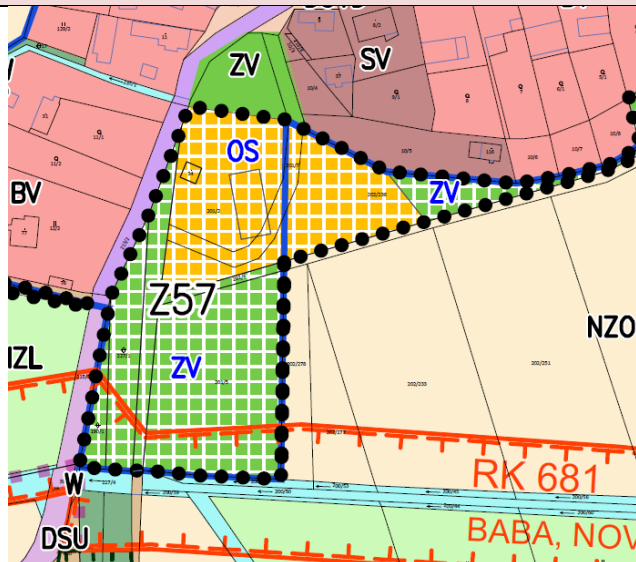
Plocha v k.ú. Lítkovice u Kněžmostu ležící na západním kraji sídla Chlumín navazuje na zastavěné území sídla a je v platném ÚP vymezena jako plochy orné půdy.

Ve Zm2 ÚP je vymezena zastavitelná plocha Z.166 pro způsob využití SV – smíšené obytné venkovské, navazující a rozšiřující zastavěné území a zastavitelnou plochu Z.78. Plocha je vymezena dle skutečného stavu v území (stávající oplocení a ostatní stavby).

Do západního okraje plochy zasahuje ochranné pásmo vrchního vedení VN.

h. změna využití pozemku parc.č. 444 v k.ú. Koprník o výměře 1.457 m² z Z57 se způsobem využití Tělovýchova a sportovní zařízení (OS) a Veřejná zeleň (ZV) na plochu „bydlení venkovská“ (BV) a pozemku parc.č. 437 v k.ú. Koprník o výměře 2.777 m² z plochy Z57 s rozdílným způsobem využití Veřejná zeleň (ZV) a částečně v nezastavěném území ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití Orná půda (NZO) na plochu pro výsadbu oploceného sadu „sady a vinice“ (NZS) s tím, že bude dodržena následující podmínka: bude respektován navržený prvek ÚSES RBK 681 Baba - Nový Rybník a zachována jeho funkčnost

Zastavitelná plocha Z.167



Plocha na jižním okraji sídla Koprník leží částečně v zastavěném území a částečně v původně vymezené zastavitelné ploše Z57. Plocha je v platném ÚP vymezena jako návrhové plochy pro sport a veřejnou zeleň (Z57) a stabilizované plochy orné půdy. Ve Zm2 ÚP je vymezena nová zastavitelná plocha Z.167 pro způsob využití SV – smíšené obytné venkovské (v severní části) a plocha změny v krajině K.105 pro plochy AT – trvalé kultury (v jižní části). Plochy SV jsou navrženy s ohledem na shodný způsob využití navazujících ploch a s ohledem na širší škálu podmínek využití.

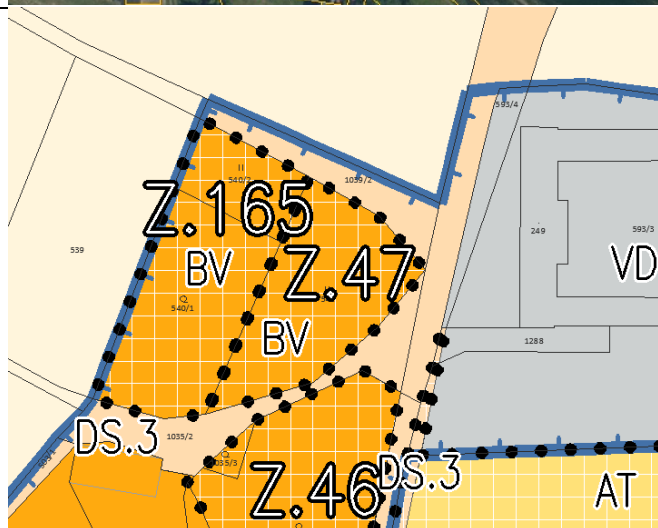
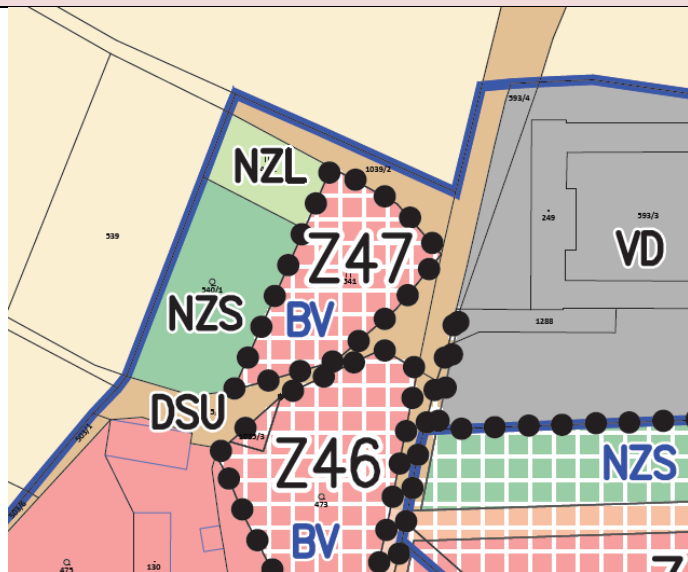
S ohledem na okrajovou polohu navržené plochy, na charakter a výškovou hladinu okolní zástavby je v ploše stanovena max. výšková hladina 1 nadzemní podlaží s podkrovím.

Respektována je trasa RBK.681 procházející po jižní hraně plochy změny K.105. Pozn.: Pozemky p.č. 437/1 a 437/2, vymezené pro plochy AT, leží v záplavovém území Q100, jejich jižní části i v AZ, což by mohlo představovat problém např. z hlediska oplocení. Podmínky budou stanoveny DO.

V souvislosti s touto úpravou a se schválenými KPÚ v k.ú. Koprník došlo ve Zm2 k úpravě vymezení okolních ploch s RZV – hlavně návrhových ploch pro sport a parkově upravenou zeleň v zastavitelné ploše Z.57, kde je nutné zohlednit komunikace a vodní plochy vymezené v rámci KPÚ.

- i. změna využití pozemku parc.č. 540/1, 540/2 v k.ú. Kněžmost o výměře 2.122 m² ze stabilizovaných ploch rozdílného způsobu využití – travní porosty (NZL) a sady a vinice (NZS) na plochy pro bydlení v rodinných domech Z47-BV „bydlení venkovské“ (BV)

Zastavitelná plocha Z.165



Plocha v k.ú. Kněžmost na severním okraji místní části Býčina leží v zastavěném území a je v platném ÚP vymezena jako plochy NZS a NZL.

Ve Zm2 ÚP je navržena zastavitelná plocha Z.165 pro způsob využití BV – bydlení venkovské navazující na zastavitelnou plochu Z.47.

S ohledem na okrajovou polohu navržené plochy, na charakter a výškovou hladinu okolní zástavby je v ploše stanovena max. výšková hladina 1 nadzemní podlaží s podkrovím.

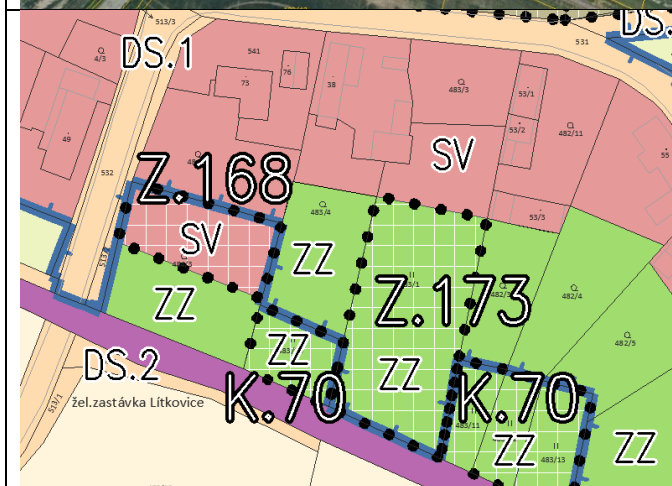
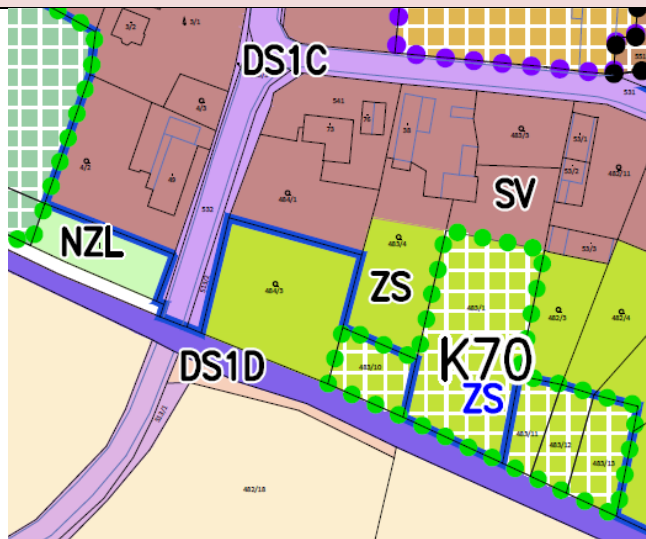
- j. zpracovat požadavky dotýkající se území obce nadřazených územně plánovacích dokumentací

- prověřeny byly nadřazené dokumentace v jejich aktuálním znění – PÚR ČR ve znění změny č. 8 a ZÚR Sk ve znění aktualizace č. 16. Vyhodnocení souladu se všemi nadřazenými dokumentacemi je provedeno v kap. d). Změnou č. 2 nejsou do ÚP Kněžmost zapracovány žádné konkrétní požadavky z nadřazených nástrojů územního plánování dotýkající se území obce.

e) 2. Vyhodnocení splnění dalšího požadavku schváleného ZO dne 19. 06. 2024 usnesením č. 48/2024-5/ZO

Změna využití pozemku parc.č. 484/3 v k.ú. Lítkovice u Kněžmostu z plochy soukromé a vyhrazené zeleně ZS na plochu pro bydlení v rodinných domech BV s tím, že bude dodržena následující podmínka: zastavitelná plocha pro rodinný dům bude vymezena pouze v severní části pozemku parc.č. 484/3 v k.ú. Lítkovice u Kněžmostu o ploše cca 830 m² (plocha pro bydlení bude zarovnána na úroveň sousedního pozemku parc.č. 4/2).

Zastavitelná plocha Z.168



Plocha na jižním okraji sídla Lítkovice vyplňuje volný prostor mezi zastavěným územím sídla a železnicí a je v platném ÚP vymezena jako plochy ZS – soukromá a vyhrazená zeleň (nově dle JS – plochy ZZ).

Ve Zm2 ÚP je v severní části pozemku v návaznosti na zastavěné území vymezena zastavitelná plocha Z.168 pro způsob využití SV – smíšené obytné venkovské v rozsahu cca 830 m². Zbýlá část pozemku p.č. 484/3 je ponechán v původním využití jako plochy ZZ – zeleň zahradní a sadová.

Plocha leží v ochranném pásmu železnice.

S ohledem na okrajovou polohu navržené plochy, na charakter a výškovou hladinu okolní zástavby je v ploše stanovena max. výšková hladina 1 nadzemní podlaží s podkrovím.

e) 3. Vyhodnocení splnění požadavků pokynů pořizovatele pro úpravu návrhu Změny č. 2 ze dne 12. 5. 2026

Pořizovatel dne 12.5.2026 datovou schránkou zaslal projektantovi Pokyny pro úpravu návrhu ÚPD. Zde byly uvedeny tři základní požadavky, a to:

- doplnit do kapitoly Stručný popis postupu pořízení územního plánu text zpracovaný pořizovatelem;
- do kapitoly „Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů“ odůvodnění textové části doplnit pokyny z části 1 těchto pokynů;
- do kapitoly „Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění“ odůvodnění textové části doplnit pokyny z části 2 těchto pokynů.

Projektant se od pokynů neodchýlil ani nevybíral z více možností řešení. Z vyhodnocení stanovisek ani z vyhodnocení připomínek nevzešla žádná úprava návrhu Změny č. 2. V rámci úpravy po projednání bylo pouze doplněn text odůvodnění.

Zpracoval: Atelier AURUM s.r.o.

f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Posouzení vlivů změny na udržitelný rozvoj a na životní prostředí ani ve vztahu k evropsky významným lokalitám NATURA nebylo zpracováno, neboť dotčený orgán ve svém stanovisku tyto vlivy vyloučil.

Krajský úřad Středočeského kraje vydal stanoviska k navrhovanému obsahu Změny č. 2 ÚP Kněžmost - dne 02.10.2023, č.j. 119144/2023/KUSK a dne 26.02.2024, č.j. 018067/2024/KUSK, kde posoudil obsah změny z hlediska zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Dále byla Krajským úřadem Středočeského kraje vydána stanoviska k podnětům na pořízení změny ÚP: dne 23.10.2023, č.j. 120622/2023/KUSK a dne 02.01.2024, č.j. 151645/2023/KUSK. Krajský úřad Středočeského kraje ve všech výše uvedených stanoviscích sděluje, že lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti v gesci tohoto orgánu ochrany přírody a protože nebyly shledány významné střety zájmů nebo závažné problémy v oblasti ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, nebo významné vlivy koncepce na udržitelný rozvoj území, nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č. 2 územního plánu obce Kněžmost na životní prostředí.

Dne 19. 06. 2024 schválilo ZO požadavek na změnu využití pozemku parc. č. 484/3 k.ú. Lítkovice u Kněžmostu ze zahrady na stavební parcelu pro výstavbu rodinného domu. K tomuto požadavku bylo dne 3.6.2024 vydáno stanovisko SZ_062979/2024/KUSK/2. Z tohoto stanoviska rovněž vyplývá, že lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti a není požadováno posouzení návrhu Zm2 dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, není nutné zpracovat dokumentaci SEA.

Protože na základě uvedených stanovisek nevyplývala potřeba vyhodnocení vlivů na životní prostředí, tak nebyl uplatněn ani požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu Zm2 na udržitelný rozvoj území.

Změna č. 2 řeší požadavek uvedení územního plánu do souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami (převedení do jednotného standardu) a další požadavky zejména na vymezení drobných rozvojových ploch v zastavěném území či v přímé návaznosti na něj.

S ohledem na rozsah prováděných změn lze konstatovat, že navržené změny nemění zavedené předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Zpracoval: Atelier AURUM s.r.o.

g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

S ohledem na skutečnosti uvedené v kap. f) nebylo vyhodnocení vlivů Změny č. 2 na udržitelný rozvoj zpracováno, tudíž nebylo ani zohledněno.

Zpracoval: Atelier AURUM s.r.o.

h) 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

S ohledem na skutečnosti uvedené v kap. f) nebylo vyhodnocení vlivů Změny č. 2 na životní prostředí ve fázi návrhu pro projednání zpracováno, proto nebude uplatněn postup podle ust. § 100 stavebního zákona.

Zpracoval: Atelier AURUM s.r.o.

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

i) 1. Výchozí podklady

Výchozími podklady pro zpracování návrhu Změny č. 2 jsou:

- platný ÚP Kněžmost ve znění Úplného znění ÚP Kněžmost po vydání Změny č. 1
- Obsah Změny č. 2 ÚP Kněžmost dne 24. 04. 2024 vč. doplněného požadavku ze dne 19. 06. 2024,
- ZÚR Sk, PÚR ČR v aktuálním znění,
- stavební zákon a jeho prováděcí předpisy v platném znění,
- ÚAP ORP Mnichovo Hradiště – 6. aktualizace z r. 2024,
- KPÚ v k.ú. Koprník
- mapový podklad – v souladu s § 60 SZ je využita katastrální mapa aktuální k datu 03. 08. 2025, mapový podklad není doplňován na základě skutečností zjištěných vlastním průzkumem v území

i) 2. Obsah dokumentace Změny č. 2 a jejího odůvodnění:

Obsah dokumentace Zm2 vyplývá zejm. ze stavebního zákona - z přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. a z obsahu platného ÚP. Změna územního plánu se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Vzhledem k tomu, že Změna č. 2 obsahuje mimo jiné i požadavek na zpracování vybraných částí ÚP Kněžmost v jednotném standardu dle § 59 zákona č. 283/2021 Sb., je měněnou částí ÚP celé řešené území.

Pro odlišení, které části Změny č. 2 jsou „věcnými změnami ÚP“ (tj. zásahy, které mají dopad na vlastnická práva nebo na ochranu veřejných zájmů, resp. které mají vliv na koordinaci veřejných a soukromých zájmů) a které představují pouze „formální změnu ÚP“ (především zajištění souladu s aktuálními právními předpisy vč. zavedení jednotného standardu), tj. např. změny terminologie související se změnou právních předpisů, přesun části textu na jiné místo v textové části apod.), slouží v textu s vyznačením změn (v textové části Změny č. 2) žluté podbarvení věcně měněných částí. V grafické části odůvodnění jsou věcné změny zobrazeny ve výkrese č. 08 – Výkres měněných částí.

Zpracovanou textovou částí návrhu Zm2 ÚP, tj. tzv. výrokovou částí Zm2, se mění textová část územního plánu. Textová část je zpracována formou vyznačení změn navrhovaných Změnou č. 2 do účinného textu ÚP (do textové části ÚP Kněžmost po vydání Změny č. 1).

Obdobně grafická část návrhu Zm2 vyjadřuje a představuje měněné části v grafické části ÚP, resp. v příslušných výkresech ÚP. Vzhledem k zpracování vybraných částí ÚP Kněžmost v jednotném standardu je ve výkresech č. 01, č. 02, č. 03 a č. 04 měněnou částí celé řešené území.

Textová část odůvodnění Zm2 je zpracována v rozsahu dle právních předpisů. Text územního plánu s vyznačením změn není samostatnou přílohou textové části odůvodnění, ale je jeho součástí - příslušná kapitola odůvodnění totiž odkazuje do výrokové části Změny č. 2. Text s vyznačením změn tak plní fakticky dvojí úlohu, protože tvoří jak textovou část změny ÚP, tak je i faktickou povinnou součástí odůvodnění. Součástí textové části odůvodnění je i posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem.

Grafická část odůvodnění Zm2 obsahuje koordinační výkres, výkres předpokládaných záborů půdního fondu a výkres měněných částí.

Úplné znění ÚP po vydání Změny č. 2 bude obsahovat textovou část ÚP a všechny výkresy grafické části ÚP. Tyto výkresy budou zobrazovat všechny jevy v aktuální a platné podobě. Vydaná změna ÚP i úplné znění ÚP se po vydání Změny č. 2 opatří záznamem o účinnosti dle § 105 a § 57 SZ.

i) 3. Zpracování vybraných částí ÚP Kněžmost v jednotném standardu

Jedním z požadavků zadání je požadavek uvedení územního plánu do souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami. Vybrané části ÚP Kněžmost jsou ve Změně č. 2 zpracovány v jednotném standardu dle § 59 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. a v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu. Při zpracování Změny č. 2 bylo postupováno v souladu s 3. vydáním metodického pokynu MMR ČR „Standard vybraných částí územního plánu (verze 1. 7. 2024)“.

i)3.1. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Měněny, resp. transformovány jsou názvy a příslušná označení (kódy) ploch s rozdílným způsobem využití, a to v celém ÚP. V grafické části bylo upraveno barevné vyznačení ploch s rozdílným způsobem využití a jejich kódy, a to vše s využitím této převodové tabulky (řazení ploch s RZV odpovídá již řazení dle kategorií /první úroveň/ dle jednotného standardu):

ÚP Kněžmost		Změna č. 2 ÚP Kněžmost (jednotný standard ÚP)	
Index (kód) plochy s RZV	Název plochy s RZV	Index (kód) plochy s RZV	Název plochy s RZV (druhá úroveň)
BV	bydlení v rodinných domech, venkovské	BV	bydlení venkovské
BH	bydlení v bytových domech	BH	bydlení hromadné
RI	plochy staveb pro rodinnou rekreaci	RI	rekreace individuální
RN1	rekreace na plochách přírodního charakteru	RO.1	rekreace na oddechových plochách - polopřírodní
RN2	rekreace na plochách přírodního charakteru	RO.2	rekreace na oddechových plochách - přírodní
RH	plochy staveb pro hromadnou rekreaci	RH	rekreace hromadná
OV	veřejná infrastruktura	OV	občanské vybavení veřejné
OM	komerční zařízení malá a střední	OK	občanské vybavení komerční
OS	tělovýchovná a sportovní zařízení	OS	občanské vybavení sport
OH	občanské vybavení, hřbitovy	OH	občanské vybavení hřbitovy
PV	veřejná prostranství	PU	veřejná prostranství všeobecná
ZV	veřejná zeleň	ZP	zeleň parková a parkově upravená
ZS	soukromá a vyhrazená zeleň	ZZ	zeleň zahradní a sadová
ZO	zeleň ochranná a izolační	ZO	zeleň ochranná a izolační
ZP	zeleň přírodního charakteru	ZK	zeleň krajinná
SV	plochy smíšené obytné, venkovské	SV	smíšené obytné venkovské
DS2T	silnice II. třídy	DS.1	doprava silniční - silniční síť
DS3T	silnice III. třídy		

DS1B	místní komunikace II. třídy, funkční skupina B	DS.2	doprava silniční – místní komunikace
DS1C	místní komunikace III. třídy, funkční skupina C		
DS1D	místní komunikace IV. třídy, funkční podskupina D1		
DSU	účelové komunikace, polní a lesní cesty	DS.3	doprava silniční – účelové komunikace, polní a lesní cesty
DSV	dopravní vybavení	DS.4	doprava silniční – dopravní vybavení
DZ	železniční doprava	DD	doprava drážní
DL	dopravní infrastruktura, letecká	DL	doprava letecká
TI	inženýrské sítě	TU	technická infrastruktura všeobecná
VL	lehký průmysl	VL	výroba lehká
VD	drobná a řemeslná výroba	VD	výroba drobná a služby
VZ	zemědělská výroba	VZ	výroba zemědělská a lesnická
VZS	specifická zemědělská výroba	VZ.1	výroba zemědělská a lesnická - specifická
W	plochy vodní a vodohospodářské	WT	vodní a vodních toků
NZO	orná půda	AP	orná půda
NZL	travní porosty	AL	trvalé travní porosty
NZS	sady a vinice	AT	trvalé kultury
NZB	plochy pro pěstování biopaliv	AX	zemědělství jiné
NL	plochy lesa	LU	lesní všeobecné
XB	plochy pro obranu a bezpečnost státu	XZ	specifické zvláštního určení

Pozn1.: V textové části ÚP došlo ke změně řazení jednotlivých odstavců ploch s RZV dle řazení ve „Standardu“, s čímž souvisí změna číslování jednotlivých odstavců (podmínky pro plochy s RZV uvedené v kap. 6 textové části ÚP). Tato změna řazení není pro přehlednost dalších úprav vyznačena revizemi jako měněná část, protože se jedná o čistě formální záležitost.

Systém využitých kategorií ploch dopravy silniční je ve Zm2 zjednodušen. Původních sedm typů ploch pro silniční dopravu je nově rozděleno, resp. sjednoceno, do 4 typů ploch s RZV: DS.1, DS.2, DS.3 a DS.4. V platném ÚP Kněžmost jsou silnice II. a III. třídy (původní plochy s RZV - DS2T a DS3T) v částech procházejících sídly vymezeny jako komunikace nižších tříd – místní komunikace (původní plochy s RZV - DS1B, DS1C, DS1D), toto se týká i částí navržených obchvatů. Toto řešení je ve Zm2 změněno a zjednodušeno - plochy silnic II. a III. třídy jsou i v částech procházejících zastavěným územím vymezeny spojitě jako plochy DS.1. Pouze v částech, kde je navržen jejich obchvat / přeložka jsou tyto vymezeny v cílovém stavu jako DS.2 (např. v sídle Kněžmost). Podmínky využití ploch DS.1 a DS.2 toto řešení umožňují.

Navržené komunikace v sídle Kněžmost (návrhové plochy dopravy) nemají v platném ÚP vymezenou „hranici plochy změny“. Záměrem platného ÚP byla jejich částečná překategorizace z kategorie místních komunikací „B“ na „C“. Vzhledem k tomu, že plochy DS.2 zahrnují obecně všechny místní a účelové komunikace, lze je vymezit jako plochy stabilizované DS.2 a záměr změny kategorizace ponechat pouze v textu.

Obchvat Kněžmostu je platným ÚP vymezen v sídle jako návrhové plochy DS1B – tudíž Změnou č. 2 dle JS by měl být vymezen jako návrhové plochy DS.2 (místní a účelové kom.). Věcnou změnou bude však Zm2 vymezen jako DS.1, protože představuje nadřazenou silniční síť. Obchvat je v ZÚR Sk vymezen jako „D140 – silnice II/268: Kněžmost, obchvat“. Zm2 nemění jeho vymezení ve smyslu např. koridoru pro dopravní infrastrukturu a ponechává jeho upřesněné vymezení, tj. jako součást již vymezených zastavitelných ploch Z.10 a Z.24 tak, jak byl obchvat vymezen již v platném ÚP.

Celý systém dopravní infrastruktury je ve Zm2 vyznačen jako věcná změna ve výkrese č. 08. Jako nová grafická příloha ÚP je pro názornost ve Zm2 vyhotoveno Schéma dopravní infrastruktury (výkres č. 03b).

i)3.2. PLOCHY ZMĚN

Upraveno bylo označení a v některých případech i vymezení ploch změn v souladu s JS:

Upraveno bylo identifikační označení ploch změn tak, že za identifikátor plochy změny (Z, K) je vložena tečka - » Z. , K. . Další (číselné) označení ploch změn zůstává stejné (např. Z01 -> Z.01). Identifikační označení (identifikátor) transformační plochy /v platném ÚP „plocha přestavby“/ bylo změněno z „P“ na „T“ (např. P01 -> T.01).

ÚPRAVA VYMEZENÍ NĚKTERÝCH PLOCH ZMĚN:

Některé plochy změn nebyly v platném ÚP vymezeny v souladu s platnou legislativou - např. některé plochy změn v krajině zasahovaly do zastavěného území. Změna č. 2 je vymezuje jako zastavitelné / transformační plochy či je ruší a vymezuje jako plochy stabilizované (s ohledem na aktuální stav v území):

- o k.ú. Knežmost: ~~K.10 (ZZ)~~ -> součást Z.14, ~~K.12 (ZZ)~~ -> Z.169 (ZZ), ~~K.13 (ZZ)~~ -> Z.170 (ZZ), ~~K.15 (AL)~~ -> vymezena jako stabilizované plochy AL, ~~K.17 (ZZ)~~ -> Z.171 (ZZ), ~~K.18 (ZO)~~ -> Z.172 (ZO), K.44 (AT) - část nacházející se v ZÚ vymezena jako stabilizované plochy ZZ a DS.2 + Z část plochy K.44 ponechána
- o k.ú. Lítkovice: K.70 (ZZ) -> Z.173 (ZZ) + Z část plochy K.70 ponechána, ~~K.71 (ZZ)~~ -> Z.174 (ZZ), K.83 (ZZ, AT) -> Z.175 (ZZ, AT) + V část plochy K.83 ponechána
- o k.ú. Malobratřice: ~~K.61 (ZZ)~~ -> vymezena jako stabilizované plochy ZZ (druh pozemku zahrada)
- o k.ú. Solec: ~~K.56 (ZZ)~~ -> Z.176 (ZZ)
- o k.ú. Suhrovice: K.20 (RO.1) -> v Z části plochy ležící v ZÚ vymezena Z.179 (RO.1), ~~K.102 (LU)~~ na st. p. č. - zbořeníště -> T.15 (LU)
- o k.ú. Úhelnice: ~~K.93 (ZO)~~ -> Z.178 (ZO), ~~K.94 (AL)~~ -> vymezena jako stabilizované plochy AL

Některé plochy změn nebyly v platném ÚP vymezeny v souladu s platnou legislativou - např. některé transformační plochy byly vymezeny mimo zastavěné území:

- o k.ú. Knežmost: část P.03 / nově T.03 vybíhá mimo ZÚ -> zmenšeno zastavěné území
- o k.ú. Suhrovice: část P.08 / nově T.08 vybíhá mimo ZÚ + součástí plochy jsou stabilizované plochy DS.2 -> ve Zm2 rozděleno na transformační plochu T.08 a novou zastavitelnou plochu Z.177 (pro způsob využití DS.2) nacházející se mimo ZÚ
- o k.ú. Lítkovice u Kněžmostu: zmenšení plochy P.06 / nově T.06 mimo plochy AP, zmenšení ZÚ

Součástí některých zastavitelných ploch jsou i stabilizované plochy s RZV (např. BV, SV, WT, DS2. aj.). Plošně rozsáhlejší stabilizované plochy s RZV jsou Zm2 vymezeny mimo zastavitelné plochy (které jsou tímto zmenšeny):

- o k.ú. Knežmost: Z.12 – zmenšena o stabilizované plochy BV; Z.22 zmenšena o stabilizované plochy ZZ a VZ.1
- o k.ú. Malobratřice: Z.101 – zmenšena o stabilizované plochy BV
- o k.ú. Srbsko: Z.152 – zmenšena o stabilizované plochy SV

Součástí zastavitelné plochy Z.155 (k.ú. Kněžmost) byly návrhové plochy LU, Zm2 tyto plochy vymezuje jako novou plochu změny v krajině K.103 (+ zmenšena je VPS technické infrastruktury).

i)3.3. ÚZEMNÍ REZERVY

Upraveno bylo identifikační označení územních rezerv tak, že za standardizovanou část identifikátoru je vložena tečka, další číselné označení se nemění (R02 -> R.02).

i)3.4. ÚSES

Upraveno bylo identifikační označení ÚSES tak, že je upravena zkratka odpovídající kategorizace prvku ÚSES dle JS (např. LBC, RBK aj.). Za upravenou zkratku je vložena tečka, kterou je odděleno číselné označení a případný název prvku ÚSES (např. RC 1229 NOVÝ RYBNÍK, MOKŘADY -> RBC.1229 NOVÝ RYBNÍK, MOKŘADY).

i)3.5. VPS, VPO

Upraveno bylo identifikační označení veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO) dle JS. Za povinnou částí označení je pro snadnější identifikaci ponecháno číselné označení příslušné VPS z platného ÚP (např. VD01 -> VD.01), v grafické části bylo změněno barevné vyznačení VPS.

Pozn.1: V platném ÚP jsou plochy VPS vymezeny nejednoznačně – je zde rozpor mezi vymezením „plochy VPS“ (barevné plochy) a „obrysu VPS“ (černé ohraničení). Změna č. 2 vymezuje jako VPS celé plochy ohraničené černými obrysy, kterým odpovídá i označení VPS a výčet VPS v textové části ÚP.

Pozn.2: Liniové VPS technické infrastruktury jsou po konzultaci s objednatelem zrušeny s tím, že pro ně bude převážně zřizováno věcné břemeno. Bodově vymezené VPS jsou Zm2 taktéž zrušeny.

i)3.6. PLOCHY S PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Doplněno bylo identifikační označení ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách v území: US.1, US.2 a US.3.

Plochy podmíněné dohodou o parcelaci v platném ÚP jsou ve Změně č. 2 vymezeny jako plochy, ve kterých je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování o změnách v území: PS.1 a PS.2.

i) 4. Odůvodnění řešení grafické části změny

Níže jsou uvedena specifika a další obecné aspekty přístupu k jednotlivým výkresům Zm2 (vlastní řešení věcných změn je odůvodněno a popsáno v dalších částech tohoto dokumentu).

V grafických částech ÚP je v k.ú. Koprník (a v navazujících částech sousedního k.ú. Kněžmost) upraveno vymezení ploch s RZV a dalších jevů vázaných na parcelní hranice (plochy změn, ÚSES aj.) v souladu se schválenými KPÚ a PSZ. Úprava jevů se týká převážně nezastavěného území a jižního okraje sídla Koprník, kde rovněž došlo k významnější změně hranic parcel. Plochy s RZV zemědělské (AP, AL) jsou vymezeny dle druhu pozemku. Vymezena je nová plocha změny v krajině K.104 pro zatravnění. Vymezení stávajících ploch změn v krajině je upraveno s ohledem na nové parcelní hranice. Účelové komunikace, polní a lesní cesty, které jsou v mapě KN vyznačeny jako druh pozemku „ostatní plocha“, způsob využití „ostatní komunikace“ jsou v návrhu Zm2 vymezeny již jako plochy stabilizované (DS.3), i když vlastní komunikace dosud nejsou realizovány. Na jižní hranici k.ú. Koprník je upraveno vymezení navazujících zastavitelných ploch pro komunikace (DS.3) – Z.159 a Z.160 tak, aby celý systém na sebe navazoval. Zrušena je územní rezerva R08 pro rozšíření pozemní komunikace, která je v rámci KPÚ již rozšířena.

i)4.1. Výkres základního členění území (01)

Grafická podoba výkresu je upravena dle požadavků jednotného standardu, ve výkrese je tedy zobrazeno celé řešené území. Změna č. 2 navrhuje obsah tohoto výkresu nahradit v celém svém rozsahu novým obsahem a výkres má proto de facto podobu úplného znění ÚP po Zm2. Legenda výkresu je nahrazena novou přepracovanou legendou.

Věcné změny navržené Zm2 jsou do tohoto výkresu zapracovány, ale nejsou zde speciálně označeny/vyznačeny jako měněné části. Pro odlišení, které části výkresu ZČÚ jsou Zm2 věcně měněny (např. nové plochy změn, nová či rušená hranice zastavěného území, plochy s podmínkou pro rozhodování), je zpracován výkres odůvodnění č. 08 - Výkres měněných částí, kde jsou právě věcné změny vyznačeny.

i)4.2. Hlavní výkres (02)

Grafická podoba výkresu je upravena dle požadavků jednotného standardu, ve výkrese je tedy zobrazeno celé řešené území. Změna č. 2 navrhuje obsah tohoto výkresu nahradit v celém svém rozsahu novým obsahem a

výkres má proto de facto podobu úplného znění ÚP po Zm2. Legenda výkresu je nahrazena novou přepracovanou legendou.

Věcné změny navržené Zm2 jsou do tohoto výkresu zapracovány, ale nejsou zde speciálně označeny/vyznačeny jako měněné části. Pro odlišení, které části hlavního výkresu jsou Zm2 věcně měněny, je zpracován výkres odůvodnění č. 08 - Výkres měněných částí, kde jsou právě věcné změny vyznačeny.

Součástí Hlavního výkresu platného ÚP byla podrobněji řešená dopravní infrastruktura. Po transformaci ÚP do JS, při které bylo zjednodušeno vymezení ploch dopravy silniční, je koncepce dopravní infrastruktury zobrazena i v samostatném výkresu č. 03b – Schéma dopravní infrastruktury.

i)4.3. Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury (03a)

Tento výkres vyjadřuje koncepci technické a veřejné infrastruktury. Grafická podoba výkresu nemusí být upravena dle požadavků jednotného standardu, protože právní předpisy jevy tohoto výkresu nestandardizují, standardizované prvky se ve výkresu zobrazují přiměřeně. Stávající technická infrastruktura a limity využití území jsou ve Změně č. 2 aktualizovány dle aktuálních dat ÚAP a ostatních poskytnutých podkladů v rozsahu celého řešeného území. Změna č. 2 navrhuje obsah tohoto výkresu nahradit v celém svém rozsahu novým obsahem a výkres má de facto podobu úplného znění ÚP po Zm2 – jedinou věcně měněnou částí je doplnění návrhu kabelového rozvodu elektro VN dle dat ÚAP v k.ú. Srbsko, které je ve výkrese vyznačeno jako měněná část Změnou č. 2 (aktualizované stávající sítě TI a limity nejsou schvalovanou částí ÚP).

i)4.4. Schéma dopravní infrastruktury (03b)

Tento výkres byl doplněn ve Zm2 a vyjadřuje koncepci dopravní infrastruktury, která byla v platném ÚP de facto součástí hlavního výkresu. Grafická podoba výkresu nemusí být upravena dle požadavků jednotného standardu, protože právní předpisy jevy schématu nestandardizují.

i)4.5. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (04)

Grafická podoba výkresu je měněna dle požadavků jednotného standardu, ve výkrese je tedy zobrazeno celé řešené území. Změna č. 2 navrhuje obsah tohoto výkresu nahradit v celém svém rozsahu novým obsahem a výkres má proto de facto podobu úplného znění ÚP po Zm2 (až na zobrazení jevů rušených Změnou č. 2). Legenda výkresu je nahrazena novou přepracovanou legendou.

Věcné změny (rušení VPS nebo jejich částí) navržené Zm2 jsou do tohoto výkresu zapracovány a pro přehlednost zvýrazněny.

i)4.6. Odůvodnění – Koordinační výkres (05)

V tomto výkrese je zobrazeno cílové vymezení všech jevů vč. těch, které řeší Změna č. 2 jako měněné části, a dalších jevů, např. limitů využití území. Grafická podoba výkresu, resp. jeho obsahu, který odpovídá hlavnímu výkresu, je upravena dle požadavků jednotného standardu, ve výkrese je tedy zobrazeno celé řešené území (tzn. výkres má podobu odpovídající úplnému znění ÚP po Zm2).

Věcné změny navržené Zm2 jsou do tohoto výkresu zapracovány, ale nejsou zde speciálně označeny/vyznačeny jako měněné části. Limity zobrazené v tomto výkrese jsou aktualizovány dle ÚAP ORP Mnichovo Hradiště z r. 2024.

i)4.7. Odůvodnění – Výkres širších vztahů

Řešení Změny č. 2 neovlivňuje širší vztahy v území, nevymezuje takové plochy změn a koridory, které by bylo nutno koordinovat na hranicích řešeného území s ÚPD sousedních obcí. Proto není vyhotoven výkres širších vztahů.

i)4.8. Odůvodnění – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (07)

Viz kapitola m) tohoto odůvodnění, kde je příslušná problematika popsána a vyhodnocena.

i)4.9. Odůvodnění – Výkres měněných částí (08)

Ve výkresu jsou zobrazeny hlavně věcné změny řešené Změnou č. 2. Účelem a cílem zpracování výkresu je snadnější identifikace splnění konkrétních požadavků zadání, které vyplynuly např. z požadavků obce, fyzických a právnických osob, z nutnosti ochrany veřejných zájmů, resp. koordinace veřejných a soukromých zájmů (tzv.

„věcné“ změny). Ve výkresu je dále pro přehlednost zobrazen systém ploch dopravní infrastruktury, protože plochy dopravy silniční jsou ve Zm2 zjednodušeny a sjednoceny do 4 typů ploch s RZV: DS.1, DS.2, DS.3 a DS.4.

i) 5. Aktualizace názvů kapitol textové části územního plánu, doplnění či rušení kapitol, aktualizace terminologie a pojmů

V souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 byly aktualizovány názvy jednotlivých kapitol textové části ÚP, zrušena byla kapitola H. *Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.*

Aktualizována byla terminologie v souladu s aktuální legislativou.

i) 6. Aktualizace vymezení zastavěného území - změny v kap. „A. Vymezení zastavěného území“ a v příslušných grafických přílohách ÚP

Je změněn údaj datumu, ke kterému je vymezeno zastavěné území (v platném ÚP 03. 09. 2022). Tento je nahrazen novým, aktuálním datem – 03. 08. 2025, které odpovídá datu vydání použitého mapového podkladu.

Zastavěné území bylo Změnou č. 2 aktualizováno v rozsahu celého řešeného území, tj. v rozsahu celého (správního) území obce Kněžmost. Projektant prověřil využití již vymezených zastavitelných ploch ve smyslu možnosti jejich zahrnutí do ZÚ dle požadavků § 116 SZ. Ty plochy změn, případně jejich zkonsumované (tzn. „prostavěné“) části, které svými vlastnostmi vyhovují příslušným požadavkům SZ, jsou Změnou č. 2 nově zahrnuty do zastavěného území. Tyto jsou současně nově vymezeny jako plochy stabilizované s příslušným stávajícím způsobem využití.

Do zastavěného území jsou tedy Změnou č. 2 zahrnuty nově především pozemky, které vyhovují podmínkám uvedeným v § 116 odst. 3 SZ, např.:

- zastavěné stavební pozemky nebo jejich části,
- stavební proluky,
- další oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky,
- veřejná prostranství a pozemní komunikace a jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území.

Aktualizace vymezení zastavěného území včetně nových a rušených částí hranice ZÚ je vyznačena ve výkresu měněných částí Změny č. 2 ÚP Kněžmost.

i) 7. Změny v kap. „B. Základní koncepce rozvoje území obce“

- Do výčtu ploch změn na lesních pozemcích je doplněna plocha Z.155. Tato zastavitelná plocha je vymezena již platným ÚP, Změna č. 2 pouze upravuje její rozsah.
- Do podkapitoly „B.3.1. Přírodní hodnoty“ je doplněn text týkající se zelené infrastruktury – dle § 10 odst. 1, písm. c) zák. 283/2021 Sb.

i) 8. Změny v kap. „C. Urbanistická koncepce“

i)8.1. Podkapitola „C.1. Urbanistická koncepce a kompozice, členění území na plochy s rozdílným způsobem využití“

- Rušen je text týkající se podrobné specifikace ploch místních komunikací. Vymezení ploch dopravy silniční je ve Zm2 v souvislosti se zavedením JS zjednodušeno.
- V části popisující urbanistickou koncepci vlastní obce Kněžmost a místní části Žantov je upraven text týkající se změny stávajícího průtahu silnice II. třídy na místní komunikaci po realizaci obchvatu. Tato úprava souvisí se zjednodušením ploch s RZV dopravy silniční.

i)8.2. Podkapitola „C.2. Zastavitelné a transformační plochy“

- Do přehledu navrhovaných zastavitelných a transformačních ploch jsou doplněny nové plochy změn vymezené Změnou č. 2.

a) Část „C.2.1. Přehled a charakteristika zastavitelných ploch“

- Do plochy Z.14 je doplněn způsob využití – zeleň zahradní a sadová (ZZ). Plochy ZZ tvořily v platném ÚP plochu změny v krajině K.10, která byla (kvůli svému umístění v zastavěném území) zrušena a plochy ZZ jsou vymezeny jako součást zastavitelné plochy Z.14.
- Vymezení plochy Z.22 je zmenšeno mimo plochy VZ.1, které jsou Změnou č. 2 vymezeny jako stabilizované (součást zastavěného stavebního pozemku).
- Do ploch Z.33 a Z.34 byly doplněny plochy zeleně parkové a parkově upravené (ZP), což byl požadavek objednatele – viz požadavek d. zadání.
- Vymezení plochy Z.57 je zmenšeno mimo plochy OS, které jsou Změnou č. 2 vymezeny jako stabilizované (součást nového vymezení ploch s RZV s ohledem na KPÚ v k.ú. Koprník).
- Plocha Z135 byla zrušena a vymezena jako stabilizované plochy BV (prostavěno).
- Doplněny jsou další zastavitelné plochy vymezené Změnou č. 2:
 1. jako požadavky zadání – Z.164 (viz požadavek b.), Z.165 (viz požadavek i.), Z.166 (viz požadavek g.), Z.167 (viz požadavek h.) a Z.168 (viz doplněný požadavek schválený usnesením č. 48/2024-5/ZO)
 2. jako řešení situace, kdy plochy změn v krajině umístěné v zastavěném území jsou Změnou č. 2 vymezeny jako zastavitelné plochy – Z.169 – Z.180.

b) Část „C.2.2. Přehled a charakteristika transformačních ploch“

- Vymezení plochy T.06 je zmenšeno mimo plochy orné půdy, které jsou Změnou č. 2 vymezeny jako stabilizované.
- Doplněny jsou další transformační plochy vymezené Změnou č. 2:
 1. jako požadavky zadání – T.13 a T.14 (viz požadavek d.)
 2. jako řešení situace, kdy plocha změny v krajině (pro plochy LU) umístěná v zastavěném území (zbořeniště) je Změnou č. 2 vymezena jako transformační plocha T.15.

i) 9. Změny v kap. „D. Koncepce veřejné infrastruktury“

i)9.1. Podkapitola „D.1. Dopravní infrastruktura“

- V podkapitole „D.1.1.Silniční doprava“ je zrušen text týkající se nového vedení průtahu silnice III/2687 zastavěným územím obce Kněžmost navrženého platným ÚP. Jedním z požadavků obsahu změny (viz požadavek a.) je zrušení tohoto navrženého nového průtahu silnice.
- Rušen je text týkající se charakteristiky komunikací z hlediska funkčních tříd, vymezení ploch dopravy silniční je ve Zm2 v souvislosti se zavedením JS zjednodušeno.

Doplněna byla nová podkapitola D.4:

i)9.2. Podkapitola „D.4. Zelená infrastruktura“

- Podkapitola je doplněna s ohledem na platnou legislativu (§ 10odst. 1, písm. c) zák. 283/2021 Sb.). Tento převážně spojitý systém ploch a jiných prvků vegetačních, vodních, přírodního a polopřírodního charakteru je vymezen již koncepcemi platného ÚP a jsou pro něj stanoveny podmínky v kapitolách E. a F. textové části ÚP. Změna č. 2 zelenou infrastrukturu pouze přesněji definuje.

i) 10. Změny v kap. „E. Koncepce uspořádání krajiny“

i)10.1. Podkapitola „E.1. Koncepce uspořádání krajiny“

- V části „E.1.2.Krajinné úpravy“ je upraven výčet ploch změn v krajině tak, aby byl přehlednější. Doplněny jsou nové plochy změn v krajině vymezené Změnou č. 2:

1. jako řešení situace, kdy návrhová plocha s navrženým způsobem využití LU byla v platném ÚP vymezena jako součást zastavitelné plochy Z.155 – Zm2 tuto návrhovou plochu LU vymezuje jako plochu změny v krajině K.103.
2. jako úprava vymezení ploch s ohledem na schválené KPÚ v k.ú. Koprník – K.104
3. jako požadavky zadání – K.105 (viz požadavek h.)

i) 11. Změny v kap. „F. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití“

i)11.1. Podkapitola „F.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“

a) „Zeleň parková a parkově upravená - ZP“

- Do přípustného využití je doplněna dopravní infrastruktura sloužící pro obsluhu přilehlých ploch, která by logicky měla být přípustným způsobem využití těchto ploch. V návrhové ploše v k.ú. Koprník, která byla upravována v souvislosti s KPÚ, se nachází cesta.

b) „Doprava silniční – silniční síť – DS.1“

- Podmínky využití těchto ploch jsou sloučením podmínek ploch „Silnice II. třídy - DS2T“ a „Silnice III. třídy - DS3T“ platného ÚP – viz podkap. i)3.1.

c) „Doprava silniční – místní komunikace – DS.2“

- Podmínky využití těchto ploch jsou sloučením podmínek ploch „Místní komunikace II. třídy, funkční skupina B - DS1B“, „Místní komunikace III. třídy, funkční skupina C – DS1C“ a „Místní komunikace IV. třídy, funkční podskupina D1 – DS1D“ platného ÚP. Některé podmínky, které svojí přílišnou podrobností nenáleží územnímu plánu, nejsou do podmínek ploch DS.2 zahrnuty. Jedná se o podmínky ploch „Místní komunikace IV. třídy, funkční podskupina D1 – DS1D“: *„Přímá obsluha všech objektů za stanovených podmínek. Dopravní rychlost omezena dopravním značením a zpomalujícími prvky.“* a podmínky plošného a prostorového uspořádání: *„Nejsou ÚPK samostatně stanoveny a musí splňovat příslušné právní předpisy. Je doporučováno řešení uplatňující střídání materiálů v jízdní dráze, zúžení průjezdných profilů, optické uspořádání komunikace, jízdní překážky apod. Odstavování vozidel je možné pouze na vyznačených místech. Konkrétní návrh řešení místních komunikací bude vycházet z místní dopravní situace, rozmístění vstupů a vjezdů na pozemky, do objektů atd.“*
- Do přípustného využití ploch DS.2 jsou doplněna veřejná prostranství, protože plochy DS.2 jsou v malých sídlech vymezeny i v prostorech návsi a veřejných prostranství (již v platném ÚP).

d) „Doprava silniční – dopravní vybavení – DS.4“

- Jako plochy DS.4 je Změnou č. 2 vymezeno i náměstí Na Rynku v centru Kněžmostu, proto jsou do hlavního využití těchto ploch doplněna i veřejná prostranství včetně souvisejících staveb, zařízení a zeleně.

e) „Výroba lehká – VL“

- Upravena je podmínka min. rozsahu nezpevněných zatravněných ploch. Tato úprava vyplývá z požadavku zadání – odůvodnění úpravy viz požadavek f.

i)11.2. Podkapitola „F.3. Omezující podmínky pro využití zastavitelných a transformačních ploch“

- Doplněny jsou podmínky pro některé nově vymezené či upravované plochy Změnou č. 2 - u ploch Z.88, Z.164, Z.165, Z.167 a Z.168 je omezena max. výšková hladina na 1 nadzemní podlaží s podkrovím. Odůvodnění viz kap.e).
- Ve výčtu omezujících podmínek pro využití transformačních a zastavitelných ploch jsou aktualizovány plochy s podmínkami pro rozhodování o změnách v území (plánovací smlouvy, územní studie).
- Zrušeny jsou podmínky pro plochu Z135, která je Zm2 rušena a vymezena jako stabilizovaná.

i) 12. Změny v kap. „G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci“

i)12.1. Podkapitola „G.1. Plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby“

a) Dopravní infrastruktura

- V kapitole jsou provedeny úpravy týkající se zavedení jednotného standardu (označení VPS) a uvedení textové části ÚP do souladu s platnou legislativou.
- Popisy VPS jsou upraveny tak, aby byl upřesněn účel VPS, odstraněny jsou údaje názvech ploch s RZV platného ÚP, o funkčních podskupinách komunikací aj.
- Odstraněny jsou údaje o VPS zrušených již platnou dokumentací (vyřazeny po společném jednání o ÚPK).
- U VPS dopravní infrastruktury VD.1 a VD.2 je upraven popis VPS tak, aby lépe odpovídal popisu těchto 2 VPS v ZÚR Sk (*D140 - Koridor silnice II/268: Kněžmost, obchvat*).

b) Technická infrastruktura

- V kapitole jsou provedeny úpravy týkající se zavedení jednotného standardu (označení VPS) a uvedení textové části ÚP do souladu s platnou legislativou.
- Odstraněny jsou údaje o VPS zrušených již platnou dokumentací.
- Po odsouhlasení objednatelem jsou rušeny liniové a „bodové“ VPS technické infrastruktury (liniová vedení a zařízení technické infrastruktury). Pro linie nově budovaných inženýrských sítí bude převážně zřizováno věčné břemeno.
- Ke zrušení je navržena kapitola „H. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona“. Dle aktuálně platné legislativy územní plán nově již nevymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo (dle ust. § 327 odst. 2 SZ). V ÚP Kněžmost nebyly žádné takové stavby vymezeny. Upravuje se číslování následujících kapitol.

i) 13. Změny v kap. „H. Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny“

- Text této kapitoly není měněn.

i) 14. Změny v kap. „I. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv“

- Zrušena je územní rezerva R08 pro dopravní obsluhu plochy letiště. Komunikace je již realizována a je součástí KPÚ (pozemek KN) v k.ú. Koprník.
- Původní kapitola „K. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci“ je upravena tak, aby obsahovala plochy podmíněné plánovací smlouvou. Dle aktuálně platné legislativy již nelze vymezovat plochy podmíněné dohodou o parcelaci:

i) 15. Změny v kap. „J. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou“

- Plochy, které platný ÚP podmiňoval dohodou o parcelaci, jsou Změnou č. 2 nově podmíněny plánovací smlouvou. Jedná se o plochy T.08 a Z.109. K nim byla doplněna plocha Z.177 vymezená v části dřívější plochy přestavby P08, ale mimo zastavěné území, která je ve Zm2 vymezena jako plocha zastavitelná. U těchto ploch dále trvá zájem obce na udržitelném rozvoji území a na možnosti ovlivnění vývoje území ze strany obce.

- Změna č. 2 stanovuje základní obsah plánovací smlouvy a dále lhůtu pro uzavření plánovacích smluv, a to nejdéle do 6ti let od nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP.

i) 16. Změny v kap. „K. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“

- Platný ÚP vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (P06, P07, P11 a Z115). Lhůta pro pořízení územních studií v těchto plochách již marně uplynula. Změna č. 2 nově stanovuje podmínku zpracování územní studie u ploch T.06, T.11 a Z.115. Změnou č. 2 nejsou měněny požadavky na předmětné územní studie, lhůtu pro zpracování územních studií je nově stanovena nejdéle do 6ti let od nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Kněžmost.
- Po dohodě s objednatelem není u plochy T.08 (dříve P07) podmínka zpracování územní studie obnovena.
- V souladu s požadavky aktuálně platné legislativy je doplněna kapitola:

i) 17. Změny v kap. „L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu“

- Text této kapitoly není měněn.
- Ke zrušení jsou navrženy kapitoly „N. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)“ a „O. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb“. Platný ÚP ani Změna č. 2 nestanovují pořadí změn v území ani nevymezují architektonicky nebo urbanisticky významných stavby, pro které musí

i) 18. Změny v kap. „M. Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech“

- Obecně jsou v definovaných pojmech zrušeny odkazy na konkrétní zákony, vyhlášky či normy.
- Zrušen je pojem „přestavbová plocha“. Aktuální pojem „transformační plocha“ je stanoven platnou legislativou.
- V závěru textové části územního plánu jsou zrušeny údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části. Tyto údaje budou uvedeny v dokumentaci úplného znění ÚP Kněžmost po vydání Změny č. 2 na konci textové části jako informace údaje o počtu stran textové části ÚP podle skutečnosti a dále bude uveden seznam výkresů obsažených v grafické části ÚP. Obdobně bude aktualizován obsah textové části ÚP uvedený na začátku textové části ÚP.

i) 19. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Ministerstvo obrany vydalo své stanovisko k návrhu Změny č. 2. Vyhodnocení tohoto stanoviska je uvedeno v příslušné kapitole výše. Součástí citované části stanoviska jsou požadavky dotčeného orgánu směřující do navazujících správních řízení.

i) 20. Úprava dokumentace po projednání

Součástí pokynů pořizovatele pro úpravu návrhu Změny č. 2 nebyly žádné požadavky na věcné změny „výrokové“ části změny. Byla doplněna textová část odůvodnění.

Jako součást úpravy po projednání byly formálně upraveny identifikační údaje výkresů a titulních listů jednotlivých příloh (změna datumu a změna etapy). Nově byla vygenerována předávaná data.

Zpracoval: Atelier AURUM s.r.o.

j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č. 2 nevymezuje žádné plochy ani koridory nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Sk.

Zpracoval: Atelier AURUM s.r.o.

k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Rozvoj sídla probíhá v souladu s platným ÚP Kněžmost, nová výstavba je postupně realizována především ve vymezených zastavitelných plochách. Změna č. 2 ÚP na tuto skutečnost reaguje aktualizací vymezení hranice zastavěného území a vymezením stabilizovaných ploch bydlení v rozsahu cca 1 ha (1,06 ha). K tomu je ve Změně č. 2 rušeno vymezení návrhových ploch BV v rozsahu 0,48 ha, které jsou vymezeny jako stabilizované plochy AP (viz požadavek c.). Celkem se tedy rozsah návrhových ploch BV Změnou č. 2 zmenšuje o 1,54 ha.

Změnou č. 2 jsou vymezeny nové, plošně nevýznamné zastavitelné plochy bydlení venkovského dle požadavků schválených ZO (Z.164, Z.165, rozšíření plochy Z.19) v rozsahu 0,357 ha. K tomu jsou vymezeny další, taktéž plošně nevýznamné zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské dle požadavků schválených ZO (Z.166, Z.167 a Z.168) v rozsahu 0,331 ha. Tzn. že Změnou č. 2 jsou vymezeny nové návrhové plochy pro bydlení a smíšené obytné v celkovém rozsahu 0,688 ha. Tyto nově navržené plochy, i s ohledem na výše uvedenou redukci návrhových ploch bydlení, zásadním způsobem neovlivňují bilanci využití ploch.

Řešením Zm2 jsou dále vymezeny dvě nové transformační plochy (T.13 a T.14) pro plochy VL (požadavek d.). Transformační plochy se nachází v zastavěném území, negenerují zábor ZPF, v jedné z nich již vzniká stavba.

Dle názoru projektanta je potřeba vymezení rozvojových ploch v návrhu Změny č. 2 prokázána a jejich vymezení je odůvodněné.

Zpracoval: Atelier AURUM s.r.o.

l) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Změna č. 2 nestanovuje prvky regulačního plánu.

Zpracoval: Atelier AURUM s.r.o.

m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa

m) 1. Zemědělský půdní fond:

Vyhodnocení důsledků návrhu Zm2 ÚP na ZPF je provedeno v souladu se zákonem 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v aktuálním znění a zejména s vyhláškou č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF. Textová část vyhodnocení a tabulková část vyhodnocení, které jsou uvedené níže, odpovídají požadavkům § 3 vyhlášky. Příslušné tabulky jsou zpracovány v souladu s přílohou k vyhlášce č. 271/2019 Sb. – s tabulkou 2 „Zábor ZPF v návrhu ÚP“. Předmětem vyhodnocení důsledků jsou tak zastavitelné a transformační plochy.

Grafická část vyhodnocení (výkres č. 07 odůvodnění) mj. obsahuje:

- zákres zastavitelných, transformačních ploch a ploch změn v krajině, v nichž se předpokládá zábor (vyznačeno jako jevy „zábor půdního fondu“),
- zákres rušeného záboru Změnou č. 2
- zákres ploch se změnou požadovaného způsobu využití v ploše záboru vymezeného již v platné ÚPD,
- hranice tříd ochrany, včetně bonitovaných půdně ekologických jednotek, v rozsahu územně analytických podkladů – vyznačeno jako hranice BPEJ, kód BPEJ a třída ochrany ZPF, jako podklad pro vyznačení těchto hranic byla použita data, která jsou součástí mapového podkladu,
- plošné a liniové meliorace (dle aktuálních dat ÚAP), zatrubněné vodní toky
- hranice zastavěného území (aktualizovaná k datu 3. 8. 2025),
- hranice katastrálních území

Dočasné odnětí ZPF návrh změny ÚP nepředpokládá. Stavby k ochraně pozemku před erozní činností vody nebyly v ÚAP evidovány. Proto tyto jevy grafická část vyhodnocení neobsahuje.

Účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a polní cesty samostatně vyznačeny v grafické části vyhodnocení nejsou. Řešení Zm2 neomezuje systém cest v krajině.

m)1.1. Tabulková část vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond:

A) ZASTAVITELNÉ PLOCHY:

Katastrální území Kněžmost [667056]

ozn. plochy	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	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.19a	BV – bydlení venkovské	0,0352					0,0352	0,0	ne	ne	ne	ne
Z.164	BV – bydlení venkovské	0,0838					0,0838	0,0	ne	ano	ne	ne
Z.165	BV – bydlení venkovské	0,2122			0,1111	0,1011		0,0	ne	ano	ne	ne
plochy bydlení celkem		0,3312			0,1111	0,1011	0,1190					
ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)		0,3312			0,1111	0,1011	0,1190	0,0	x	x	x	x

Katastrální území Lítkovice u Kněžmostu [708771]

ozn. plochy	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	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.166	SV – smíšené obytné venkovské	0,0646					0,0646	0,0	ne	ne	ne	ne
Z.168	SV – smíšené obytné venkovské	0,0829					0,0829	0,0	ne	ano	ne	ne
plochy smíšené obytné celkem		0,1475					0,1475					
ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)		0,1475					0,1475	0,0	x	x	x	x

Změna č. 2 dále **ruší zábor ZPF** pro zastavitelné plochy bydlení venkovského a plochy dopravní infrastruktury celkovém **v rozsahu 0,7076 ha** a vymezuje tyto plochy jako stabilizované plochy orné půdy (AP).

B) TRANSFORMAČNÍ PLOCHY:**Katastrální území Kněžmost [667056]**

ozn. plochy	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	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.					
T.13a	VL – výroba lehká	0,0071				0,0071		0,0	ne	ano	ne	ne
T.14	VL – výroba lehká	0,0000				0,0000		0,0	ne	ano	ne	ne
plochy výroby celkem		0,0071				0,0071						
ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)		0,0071				0,0071		0,0	x	x	x	x

C) PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ:**Katastrální území Koprník [669351]**

ozn. plochy	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	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.					
K.105a	AT – trvalé kultury	0,2097				0,2097		0,0	ne	ano	ne	ne
plochy zemědělské celkem		0,2097				0,2097						
ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)		0,2097				0,2097		0,0	x	x	x	x

D) plochy se změnou požadovaného způsobu využití v ploše záboru vymezeného již v platné ÚPD:**Katastrální území Kněžmost [667056]**

ozn. plochy	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	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.19b	BV – bydlení venkovské	0,0132					0,0132	0,0	ne	ne	ne	ne
plochy bydlení celkem		0,0132					0,0132					
Z.33	ZP – zeleň parková a parkově upravená	0,0000						0,0	ne	ne	ne	ne
Z.34	ZP – zeleň parková a parkově upravená	0,0800				0,0800		0,0	ne	ne	ne	ne
plochy zeleně celkem		0,0800				0,0800						
T.13b	VL – výroba lehká	0,1214				0,1214		0,0	ne	ne	ne	ne
plochy výroby celkem		0,1214				0,1214						
ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)		0,2146				0,2014	0,0132	0,0	x	x	x	x

Katastrální území Koprník [669351]

ozn. plochy	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	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.167	SV – smíšené obytné venkovské	0,1457				0,1457		0,0	ne	ano	ne	ne
plochy smíšené obytné celkem		0,1457				0,1457						
K.105b	AT – trvalé kultury	0,1758				0,1758		0,0	ne	ano	ne	ne
plochy zemědělské celkem		0,1758				0,1758						
ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)		0,3215				0,3215		0,0	x	x	x	x

Katastrální území Lítkovice u Kněžmostu [708771]

ozn. plochy	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	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.88	BV – bydlení venkovské	0,0187	0,0187					0,0	ne	ne	ne	ne
plochy bydlení celkem		0,0187	0,0187									
ZÁBOR ZPF CELKEM (ha)		0,0187	0,0187					0,0	x	x	x	x

m)1.2. Grafická část vyhodnocení

Popsáno výše na začátku kapitoly. Dále viz výkres č. 07.

m)1.3. Textová část vyhodnocení

Charakteristiky řešeného území ve vztahu k ZPF byly popsány v odůvodnění platného ÚP.

V tabulkové části výše je vyhodnocen absolutní rozsah ploch změn, tak jak jsou vymezeny ve Změně č. 2, což je plně v souladu s ust. § 9 odst. 1 příslušné vyhlášky. Celkové odnětí zemědělské půdy mj. pro plochy bydlení pak bude ve skutečnosti menší než v tabulkách uvedené hodnoty výměr záborů, a to o plochy zahrad, resp. o biologicky aktivní plochy, u nichž lze předpokládat, že i po realizaci zástavby a zpevněných ploch zůstanou součástí zemědělského půdního fondu.

Zábor ZPF pro plochu změny v krajině K.105 je navržen pro plochy trvalých kultur (AT), plocha tak de facto zůstává zemědělskými plochami. Zábor pro navazující plochu změny v krajině K.104 (pro trvalé travní porosty – AL) není vymezen, protože vymezení této plochy vyplývá ze schválených KPÚ a plochy AL jsou zemědělskými plochami.

V souvislosti s konzumací některých zastavitelných ploch nebo jejich částí, které jsou ve Zm2 vymezeny jako stabilizované, a také s ohledem na aktualizaci vymezení (hranice) zastavěného území je rozsah (resp. výměra) zastavitelných ploch pro bydlení redukován celkem cca o 1,06 ha.

Návrhem Změny č. 2 jsou nevýznamně dotčeny vysoce bonitní půdy (BPEJ I. tř. ochrany) – u plochy Z.88 v k.ú. Lítkovice u Kněžmostu. Ne však novým zábohem, ale pouze změnou požadovaného způsobu využití v ploše záboru vymezeného již v platné ÚPD, a to z ploch dopravní infrastruktury na plochy bydlení v rozsahu 0,0187 ha. Zároveň jsou řešením Zm2 vráceny do zemědělského využívání plochy na bonitních půdách (BPEJ I. tř. ochrany) v rozsahu 0,074 ha, vymezené platným ÚP jako rozvojové plochy pro bydlení.

Omezeny navrhovaným řešením nejsou sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani sítě polních cest.

S ohledem na definování konkrétních požadavků v obsahu změny nelze na předložené řešení návrhu Změny č. 2 pohlížet jinak než na jako nejvýhodnější řešení. Jiné možné řešení není s ohledem na podstatu Změny č. 2, resp. na konkrétní požadavky na vymezení ploch, posuzováno – ve schválených pokynech jsou uvedeny konkrétní požadavky na prověření přímo specifikovaných a identifikovaných pozemků.

Projektant se při zpracování Změny č. 2 obecně řídil zásadami plošné ochrany ZPF stanovenými v § 4 zákona č. 334/1992. Navrženo je řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Podrobné zdůvodnění navrženého řešení je provedeno v celém textu tohoto odůvodnění.

m) 2. Pozemky určené k plnění funkcí lesa:

Návrh řešení Změny č. 2 se nedotýká lesní půdy.

Zpracoval: Atelier AURUM s.r.o.

n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Připomínky uplatněné v rámci sloučeného společného jednání a veřejného projednání:

1. Osadní výbor Býčina, připomínka ze dne 10.11.2025 ve znění: „*Jako osadní Výbor Býčiny nesouhlasíme s navrženou změnou územního plánu Z.165 a požadujeme odstranění této změny z dalšího projednávání o změně č.2 ÚP Kněžmost.*“

1, Pozvolný růst vesnice, zachování vesnického charakteru.

Místní část Býčina má aktuálně dle územního plánu potenciál růst zhruba o 14 nových rodinných domů a další 3 přestavby hospodářských objektů na RD. Což v Býčině znamená potenciál skokového růstu vesnice. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje uvádí, že rozvoj venkovských sídel má být pozvolný, zejména proto, aby nedocházelo k narušení krajinného rázu nebo přetížení infrastruktury. Při dalších úpravách vesnice musí být kladen důraz na zachování urbanistického řešení vesnice, tedy zejména zachování vesnického charakteru lokality. Navržená změna nijak neupravuje počet RD na Z.165, dle obecných podmínek ÚP je tedy prakticky možné na 2 122 m² umístit 3 rodinné domy, každá s až 3-mi bytovými jednotkami. Dle výše uvedeného, v případě budoucí změny trváme na definování maximální výstavby 1RD na této lokalitě.

V rámci udržení charakteru lokality, trváme na tom, aby ke každému stavebnímu pozemku vedlo veřejné prostranství se zákonem definovanými parametry, kde bude podmínkou při případnou výstavbu vybudování potřebné infrastruktury — pozemní komunikace, vodovod, elektřina.

2, Vyřešení technické infrastruktury

Před jakoukoli další změnou územního plánu požadujeme vyřešení problému s nevyhovující infrastrukturou vesnice, stávající pozemní komunikace nemají dostatečnou šířku, části z kamenné dlažby nemají dostatečnou únosnost, není vyřešen odvod dešťových vod z pozemní komunikace (z částí komunikace se při větším dešti v podstatě stává vodní koryto). Na nedostatečné parametry pozemních komunikací poukazujeme dlouhodobě bez odezvy. V místě, kde ÚP uvažuje s rozšíření plochy pro pozemní komunikace se nachází trafostanice, která není zohledněna a brání případnému rozšíření pozemní komunikace. Trváme na zapodmínkování přeložky trafostanice před povolením výstavby v řešené lokalitě.

Závěrem

Jako osadní výbor Býčiny nechceme bránit další výstavbě v naší vesnici, přejeme si, ale aby výstavba byla postupná a harmonicky zapadala do stávajícího rázu vesnice. Vyřešení problémů s infrastrukturou a případné podmínky pro další výstavbu považujeme za zcela oprávněné, jelikož nová výstavba nemá být budována na úkor stávajících obyvatel a jejich požadavků.“

Vyhodnocení připomínky a pokyn pro zapracování:

V části obce Kněžmost zvané Býčina se v současné době nachází 19 budov s číslem popisným a z toho je 18 užíváno k bydlení, přičemž poslední rodinný dům byl dokončen k 31.12.2015 (zdroj informací: RUIAN). Od té doby nebyla v místní části Býčina dokončena žádná stavba pro bydlení. Pořizovatel má za to, že v takové situaci je vhodné vymezit další drobnou zastavitelnou plochu za účelem iniciování bytové výstavby.

Stávající územní plán (účinný od 21.10.2017) vymezuje v Býčině cca 13.840 m² zastavitelných ploch pro bydlení BV a SV (T.04, Z.41 – Z.43, Z.45–47) a k tomu je nově vymezováno 2.960 m²

v projednávané změně č. 2 úp Kněžmost (Z.164, Z.165). Plocha zastavitelných ploch pro bydlení je navyšována o cca 21%.

Zastavitelná plocha Z.165 svou polohou, velikostí, charakterem a možným způsobem napojení na technickou a dopravní infrastrukturu nijak nevybočuje oproti již vymezeným zastavitelným plochám v místní části Býčina (zejména potom ve vztahu k Z.45, Z.46, Z.47).

Projednávanou změnou č. 2 se v obci Kněžmost zmenšuje plocha zastavitelných ploch BV o 15.400 m² (10.600 m² aktualizace hranice zastavěného území a 4.800 m² zrušení zastavitelných ploch BV) a nově se vymezují zastavitelné plochy pro bydlení o ploše 6.880 m² (rozšíření Z.19, Z.164 - Z.168). Projednávanou změnou č. 2 je tedy ve výsledku zmenšována výměra zastavitelných ploch o 8.520 m².

Stávající územní plán Kněžmost již obsahuje mimo jiné i požadavky na ochranu urbanistických hodnot a krajinného rázu (např. v kapitole B, C, F). Územní plán je dokumentem koncepčním, z tohoto hlediska je rozhodující, že zastavitelná plocha Z.165 je napojitelná na stávající rozvody technické infrastruktury i dopravní infrastruktury (buď po stávající komunikaci na pozemku parc.č. 1031/1 nebo po koridoru Z.44). Konkrétní technické řešení napojení na technickou a dopravní infrastrukturu (včetně vyřešení případných souvisejících nedostatků stávající infrastruktury) je pak předmětem navazujícího správního řízení před stavebním úřadem.

Stávající územní plán neobsahuje regulaci pomocí stanovení maximálního počtu rodinných domů na pozemku a stanovení této regulace pouze u zastavitelné plochy Z.165 nepovažuje pořizovatel za koncepční řešení. Stávající regulaci potom pořizovatel považuje za dostatečnou.

V souvislosti s výše uvedeným je nutné konstatovat, že nemovitosti tvořící zastavitelné plochy Z.43, Z.46 a Z.47 vlastní člen osadního výboru nebo jeho rodinný příslušník. Za této situace je pořizovatel přesvědčen, že jakékoliv ztěžování výstavby pouze v ploše Z.165 by bylo veřejností vnímáno jako diskriminační a v rozporu se základními principy fungování veřejné správy.

Připomínky není nutné zpracovávat.

2. Jaroslav Abraham, připomínka ze dne 24.11.2025 ve znění: „jako vlastník nemovitosti dotčené změnou Ú.P. v k. ú. Kněžmost, podávám dle § 101 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, tuto námítku k návrhu změny č.2 územního plánu obce Kněžmost.

Odůvodnění námítky:

1. Nepřiměřený rozsah navrhovaného rozvoje

- Osada Býčina má v současnosti 16 rodinných domů k trvalému bydlení.
- Na stávajících plochách existuje potenciál pro výstavbu dalších až 16- ti rodinných domů a jsou možné 3 přestavby hospodářských objektů na RD v rámci stávajícího zastavitelného území. Jež tento potenciál znamená výrazné riziko skokového nárůstu počtu RD a tím pádem obyvatel.
- Navrhovaná změna dále rozšiřuje zastavitelné plochy, aniž by byla doložena reálná potřeba nebo demografická prognóza, která by takový růst odůvodnila.

2. Rozpor se zásadami územního rozvoje kraje

- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje stanoví, že rozvoj venkovských sídel má být pozvolný a přiměřený, s ohledem na zachování krajinného rázu, infrastruktury a sídelní struktury.

3. Nedostatečné posouzení dopadů

- V návrhu chybí vyhodnocení vlivů na krajinný ráz, dopravní zátěž, kapacitu technické infrastruktury a veřejných služeb.
- Není doloženo, že technická infrastruktura vesnice má kapacitu zvládnout nárůst obyvatel u stávajících ploch, natožpak u navržené změny (např. kanalizace, voda, přístupové komunikace).

4. Možné porušení principu subsidiarity a veřejného zájmu

- Rozvoj by měl vycházet z reálných potřeb obyvatel obce, nikoli z osobních, případně developerských zájmů.
- *Není doloženo, že návrh změny vznikl na základě dostatečné veřejné diskuse nebo že reflektuje vůli místních obyvatel. Podotýkám, že osadní výbor jménem místních obyvatel podal vyjádření nesouhlasu k navržené změně z.165, tak jak je předložena a aktivně se při formování požadavků na změnu č. 2 ÚP Kněžmostu pokoušel o debatu se zástupci obce. Požadavky na vyřešení nevyhovující technické infrastruktury dlouhodobě a prokazatelně předkládá zástupcům obce.*

Návrh řešení:

Žádám, aby navrhovaná změna územního plánu byla přehodnocena a omezena pouze na využití stávajícího potenciálu zastavitelného území, případně aby byla doplněna o vyhodnocení vlivů na krajinný ráz a byla vysvětlena potřeba navyšování stavebních ploch.“

Vyhodnocení připomínky a pokyn pro zapracování:

Podle § 97 odst. 4 nelze proti návrhu územně plánovací dokumentace podat námitky, pořizovatel proto toto podání považuje za připomínky ve smyslu § 94 a 97 stavebního zákona.

V části obce Kněžmost zvané Býčina se v současné době nachází 19 budov s číslem popisným a z toho je 18 užíváno k bydlení, přičemž poslední rodinný dům byl dokončen k 31.12.2015 (zdroj informací: RUIAN). Od té doby nebyla v místní části Býčina dokončena žádná stavba pro bydlení. Pořizovatel má za to, že v takové situaci je vhodné vymezit další drobnou zastavitelnou plochu za účelem iniciování bytové výstavby.

Stávající územní plán (účinný od 21.10.2017) vymezuje v Býčině cca 13.840 m² zastavitelných ploch pro bydlení BV a SV (T.04, Z.41 – Z.43, Z.45–47) a k tomu je nově vymezováno 2.960 m² v projednávané změně č. 2 úp Kněžmost (Z.164, Z.165). Plocha zastavitelných ploch pro bydlení je navyšována o cca 21%.

Zastavitelná plocha Z.165 svou polohou, velikostí, charakterem a možným způsobem napojení na technickou a dopravní infrastrukturu nijak nevybočuje oproti již vymezeným zastavitelným plochám v místní části Býčina (zejména potom ve vztahu k Z.45, Z.46, Z.47).

Projednávanou změnou č. 2 se v obci Kněžmost zmenšuje plocha zastavitelných ploch BV o 15.400 m² (10.600 m² aktualizace hranice zastavěného území a 4.800 m² zrušení zastavitelných ploch BV) a nově se vymezují zastavitelné plochy pro bydlení o ploše 6.880 m² (rozšíření Z.19, Z.164 - Z.168). Projednávanou změnou č. 2 je tedy ve výsledku zmenšována výměra zastavitelných ploch o 8.520 m².

Stávající územní plán Kněžmost již obsahuje mimo jiné i požadavky na ochranu urbanistických hodnot a krajinného rázu (např. v kapitole B, C, F). Územní plán je dokumentem koncepčním, z tohoto hlediska je rozhodující, že zastavitelná plocha Z.165 je napojitelná na stávající rozvody technické infrastruktury i dopravní infrastruktury (buď po stávající komunikaci na pozemku parc.č. 1031/1 nebo po koridoru Z.44). Konkrétní technické řešení napojení na technickou a dopravní infrastrukturu (včetně vyřešení případných souvisejících nedostatků stávající infrastruktury) je pak předmětem navazujícího správního řízení před stavebním úřadem.

Stávající územní plán neobsahuje regulaci pomocí stanovení maximálního počtu rodinných domů na pozemku a stanovení této regulace pouze u zastavitelné plochy Z.165 nepovažuje pořizovatel za koncepční řešení. Stávající regulaci potom pořizovatel považuje za dostatečnou.

V souvislosti s výše uvedeným je nutné konstatovat, že nemovitosti tvořící zastavitelné plochy Z.43, Z.46 a Z.47 vlastní člen osadního výboru nebo jeho rodinný příslušník. Za této situace je pořizovatel přesvědčen, že jakékoliv ztěžování výstavby pouze v ploše Z.165 by bylo veřejností vnímáno jako diskriminační a v rozporu se základními principy fungování veřejné správy.

Připomínky není nutné zapracovávat.

3. Jaroslav Černý, podal čtyři připomínky ze dne 10.11.2025 ve znění (obrazové přílohy nejsou připojeny): „jako vlastník nemovitosti dotčené změnou územního plánu v k. ú. Kněžmost, podávám tuto námitku proti návrhu změny č.2 územního plánu obce Kněžmost z následujících důvodů.

Odůvodnění námítky:

1. Zvýšená prašnost komunikace vedoucí kolem mého domu

- Komunikace, která má sloužit jako přístupová k navrhované nové zástavbě z.165, vede v těsné blízkosti mého domu č.p. 10 a je tvořena historickou kamennou dlažbou, původně určenou pro provoz koňských povozů.
- Povrch komunikace není opatřen proti prašnosti, chybí odvodnění, vegetační pásy i technická opatření ke snížení emisí prachu.

2. Nárůst dopravy bez kompenzačních opatření

- Zvýšený provoz na nezpevněné komunikaci povede k nadměrné prašnosti, která negativně ovlivní kvalitu ovzduší v obytné zóně.

3. Porušení hygienických limitů pro polétavý prach

- Podle nařízení vlády č. 330/2023 Sb. je denní imisní limit pro PM10 stanoven na 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, s maximálně 35 překročeními ročně.
- V návrhu není doloženo, že by navýšení dopravy nepřekročilo tyto limity, ani že by byla provedena imisní studie nebo posouzení vlivu na veřejné zdraví.

4. Nedostatečné technické řešení a rozpor s požadavky na realizovatelnost

- Dle § 100 odst. 1 stavebního zákona musí být návrh územního plánu prověřen z hlediska realizovatelnosti — včetně dopadů na okolní území.
- Návrh neřeší rekonstrukci komunikace, její zpevnění ani ochranu obyvatel před negativními vlivy zvýšené dopravy.

Návrh řešení:

Žádám, aby navrhovaná plocha z.165 územního plánu byla přehodnocena, případně podmíněna:

- rekonstrukcí komunikace včetně zpevnění povrchu a odvodnění,
- opatřeními proti prašnosti (např. vegetační pás, zálivky, omezení provozu),
- vyhodnocením vlivu na kvalitu ovzduší a veřejné zdraví, s podmíněním aplikace navržených opatření.“

„jako vlastník nemovitosti dotčené změnou územního plánu v k. ú. Kněžmost, podávám tuto námitku proti návrhu změny č.2 územního plánu obce Kněžmost z následujících důvodů.

1. Skutečnost a vymezení vady

- Navrhovaná zastavitelná plocha z.165 má být napojena na veřejnou síť místních komunikací přibližně ve vzdálenosti 150 m.
- Z toho cca 100 m je vedeno po stávající účelové komunikaci ve vlastnictví obce avšak posledních cca 50 m je v návrhu řešeno pouze jako vytyčená plocha v územním plánu; fyzická pozemní komunikace v této části neexistuje.
- V návrhu chybí technické řešení zbylého úseku (šířka, povrch, směrové a výškové poměry, odvodnění), právní režim trasy (vlastnické vztahy, věcná břemena, souhlasy vlastníků) a etapizace či zajištění financování a odpovědnosti za realizaci.

2. zákonné požadavky

- Podle § 20 odst. 7 stavebního zákona lze stavbu umístit pouze na pozemku, který má zajištěn přístup z veřejně přístupné pozemní komunikace. Pouhé vymezení plochy pro možnou trasu přístupu bez zajištění právní a faktické sjízdnosti není postačující.

- Dle povinností pořizovatele upravených v § 100 stavebního zákona musí být návrh územního plánu prověřen z hlediska realizovatelnosti; nedoložení proveditelného dopravního napojení činí návrh nerealizovatelným.
- Judikatura správních soudů opakovaně konstatuje, že veřejné přístupná účelová komunikace může naplnit požadavek přístupu jen tehdy, je-li prokázána technická způsobilost; pokud tato prokázána není, je postup správního orgánu pochybením (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 6 As 213/2015; 5 As 140/2014; dále 7 As 169/2022). Tyto rozhodnutí poukazují na nutnost zkoumat nejen formální existenci trasy, ale i její skutečný stav, schopnost zajistit přístup pro obyvatele, stavební techniku a 125 a právní titul k jejímu užívání.

3 Konkrétní výhrady k návrhu

- Návrh neprokázal, že zbývajících úsek cca 50 m bude realizován jako sjízdná komunikace splňující požadavky na přístup (včetně zajištění přístupu pro In).
- Chybí doložení právního titulu (vlastnictví, smlouvy o věcném břemeni, služebnosti) pro trasu v délce cca 50 m, případné závazný souhlas vlastníků dotčených pozemků.
- Nejsou předloženy technické parametry navrhované komunikace (minimální šířka, konstrukční vrstvy, odvodnění, opěrné nebo terénní úpravy), ani stanovisko správce místní komunikace nebo příslušného silničního správního úřadu o možnosti napojení.
- Návrh neobsahuje etapizaci realizace komunikace ani zajištění jejího financování, včetně určení, kdo bude komunikaci udržovat a provozovat po jejím vybudování.

4. Důsledky vad

- V důsledku výše uvedeného není zajištěna reálná proveditelnost navrhované zástavby; umístění staveb na dotčených parcelách by mohlo vést k nespínění zákonných požadavků na přístupnost a bezpečnost provozu.
- Pokud bude návrh schválen ve stávajícím znění, dojde k přijetí opatření obecné povahy bez řádného prověření realizovatelnosti, což je v rozporu se stavebním zákonem a s judikaturou NSS.

5. Návrh řešení

Žádám, aby pořizovatel před schválením změny územního plánu provedl jedno nebo více z následujících opatření:

1. Doplnění návrhu o konkrétní technické řešení přístupové komunikace včetně: trasy, minimálních parametrů (šířka, zpevnění, konstrukční vrstvy), odvodnění a zajištění průjezdnosti pro IZS v souladu s příslušnými normami.
2. Doložení právního titulu k celé trase přístupu (včetně úseku cca 50 m) např. vlastnictví obce, sjednané věcné břemeno nebo služebnost na pozemcích třetích osob — nebo jiného spolehlivého a vykonatelného právního zajištění realizace a provozu komunikace.
3. V případě nemožnosti okamžité realizace komunikace stanovení jasné podmínky v územním plánu: výstavba v dané ploše je možná pouze za předpokladu, že před vydáním územního nebo stavebního rozhodnutí bude doloženo dokončení přístupové komunikace v souladu s technickými a právními požadavky; alternativně etapizace s vymezením veřejné prospěšné stavby a způsobu financování.
4. Předložení stanoviska správce místních komunikací a příslušného silničního správního úřadu k navrhovanému napojení.

6. Závěr a návrh rozhodnutí

Na základě uvedeného navrhuji, aby pořizovatel návrh změny územního plánu upravil dle bodu 5, případně aby byla připravena alternativa, která zaručí reálnou proveditelnost přístupu k dotčeným parcelám. V opačném případě žádám, aby námitka byla zamítnuta pouze po řádném odůvodnění, popř. aby pořizovatel v odůvodnění uvedl, jak budou odstraněny identifikované vady.“

„jako vlastník nemovitosti dotčené změnou územního plánu v k. ú. Kněžmost, podávám tuto námitku proti návrhu změny č.2 územního plánu obce Kněžmost z následujících důvodů.

Odůvodnění námítky

1. Charakter stavby a její ohrožení

- Dotčená stavba je rodinný dům č.p. 10 s historickými štukovými základy, které jsou citlivé na vibrace, změny zatížení a vlhkostní poměry pod základovou spárou. Zdivo objektu je smíšené (cihelné, štukové...) zděné na vápennou maltu. Již dnes jsou patrně drobné statické poruchy zdiva (viz. Přiložené fotografie) související s vibracemi pocházejícími z provozu na přilehlé pozemní komunikaci.
- Navrhovaná změna územního plánu Z.165 umožňuje výstavbu dalších rodinných domů v lokalitě, čímž dojde ke zvýšení intenzity provozu na stávající komunikaci vedené v těsné blízkosti této stavby.

2. Negativní vliv zvýšeného provozu

- Zvýšený provoz, zejména v průběhu výstavby (nákladní doprava, stavební technika), může způsobit:
 - vibrace ohrožující štukové základy,
 - zhutnění podloží a změnu odtokových poměrů,
 - zvýšenou prašnost a vlhkostní zatížení fasády (rovněž postřikání fasády blátem).
- Tyto vlivy mohou vést k poškození stavby, snížení její hodnoty a narušení její statické stability.

3. Požadavek na odborné posouzení

- Pořizovatel návrhu změny územního plánu neprovedl odborné posouzení vlivu navrhovaného zvýšení dopravního zatížení na stavby v bezprostředním okolí.
- Žádám, aby bylo zpracováno:
 - statické posouzení stavby,
 - geotechnický průzkum podloží,
 - dopravní studie s vyhodnocením zatížení komunikace a posouzení vlivu provozu na pozemní komunikaci na okolní stavby

4. Návrh podmínky pro územní plán

Požaduji stanovit podmínky pro vypořádání negativních vlivů provozu na pozemní komunikaci na objekt č.p. 10 a zamezení vzniku dalších škod na tomto objektu.“

„jako vlastník nemovitosti dotčené změnou územního plánu v k. ú. Kněžmost, podávám tuto námítku proti návrhu změny č.2 územního plánu obce Kněžmost z následujících důvodů.

Odůvodnění námítky

- při veřejném projednání jasně zaznělo že dopravní plochy Z.165 nebylo řádně řešeno v rámci úpravy ÚP, rovněž zaznělo že dopravní napojení plochou Z.44 není požadováno a zároveň, že obec neplánuje vybudování komunikace v této ploše. Rovněž zaznělo, že dopravní napojení je uvažováno na stávající komunikační síť, tedy místní komunikaci III.tř vedoucí kolem domu č.p. 10.

Aktuální stav nebyl nikdy odborně posouzen, nikdy nebyl odborně řešen technický stav a nebyla řešena intenzita dopravy na této komunikaci. Již aktuálně platné změny jsou schváleny v rozporu s těmito požadavky. Výchozí intenzita dopravy je vztažena na aktuální stav dopravní vytíženosti, nikoli již na schválené změny ÚP, které toto opomíjejí.

Rozpor s požadavky na proveditelnost územního plánu

Dle § 100 odst. 1 stavebního zákona musí být návrh změny územního plánu prověřen z hlediska realizovatelnosti.

Stávající pozemní komunikace je technicky nevyhovující

- Komunikace, která má sloužit jako přístupová k navrhovaným zastavitelným plochám, nesplňuje základní technické a bezpečnostní požadavky dle ČSN 73 6110 pro místní komunikace III. třídy.

- Chybí, odvodnění, dostatečná šířka pro obousměrný provoz, bezpečnostní zóny a není prověřena přehlednost v zatáčkách.
- Není řešen pohyb chodců, zejména dětí
- Komunikace neobsahuje žádný chodník ani vymezený bezpečný prostor pro pěší, přesto má sloužit jako přístupová cesta k novým rodinným domům.
- Dle pravidel bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích se děti do 10 let nesmí samostatně pohybovat po místní komunikaci III. třídy bez doprovodu dospělé osoby, což činí návrh nebezpečným a neudržitelným z hlediska každodenního života obyvatel.

Fyzická překážka znemožňuje rozšíření komunikace

- V trase možného rozšíření komunikace se nachází trafostanice, která fyzicky brání rozšíření komunikace na šířku potřebnou pro obousměrný provoz.
- Návrh změny územního plánu neřeší přeložení trafostanice, úpravu jejího umístění ani alternativní trasu komunikace, která by podmiňovala zahájení výstavby na řešené ploše.
- Rozšíření zástavby bez úpravy komunikace zvyšuje riziko úrazů a dopravních nehod
- Navýšení počtu obyvatel a vozidel bez současného řešení pěšího provozu a bezpečnostních prvků povede ke zvýšenému riziku střetu vozidel s chodci, zejména dětmi.
- Návrh neobsahuje žádné kompenzační opatření (např. vymezení ochranného pásma, omezení rychlosti, výstavbu chodníku, osvětlení).

Judikatura správních soudů opakovaně konstatuje, že veřejně přístupná účelová komunikace může naplnit požadavek přístupu jen tehdy, je-li prokázána technická způsobilost; pokud tato prokázána není, je postup správního orgánu pochybením (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 6 As 213/2015; 5 As 140/2014; dále 7 As 169/2022). Tyto rozhodnutí poukazují na nutnost zkoumat nejen formální existenci trasy, ale i její skutečný stav, schopnost zajistit přístup pro obyvatele, stavební techniku a IZS a právní titul k jejímu užívání.

Požadavek na doplnění návrhu změny územního plánu

Dopravní posouzení

- Zpracování dopravní studie, která vyhodnotí:
 - stávající intenzitu provozu,
 - navýšení provozu v důsledku již schválených ploch
 - další navýšení v důsledku nové změny
 - dopad na bezpečnost provozu, kapacitu komunikace, přístup IZS a pohyb chodců.

Technické prověření stávající komunikace

- Posouzení, zda stávající komunikace splňuje požadavky dle ČSN 73 6110 pro místní komunikace III. třídy.
- Vyhodnocení technických parametrů:
- šířka vozovky pro obousměrný provoz,
- zpevněný povrch a odvodnění,
- rozhledové poměry a bezpečnostní prvky,
- možnost průjezdu vozidel IZS.

3. Bezpečnost chodců a dětí

- Návrh řešení pěšího provozu:
- vymezení chodníku nebo bezpečného pásu pro pěší,
- osvětlení, dopravní značení, omezení rychlosti,
 - zohlednění pravidla, že děti do 10 let se nesmí samostatně pohybovat po místní komunikaci M. třídy bez doprovodu.

4. Řešení fyzických překážek

- Posouzení vlivu stávající trafostanice, která fyzicky brání rozšíření komunikace na požadovanou šířku.
- Návrh technického řešení:
 - přeložení trafostanice,
 - úprava trasy komunikace,
 - jednostranné vedení chodníku nebo výhybny.

5. Etapizace výstavby

- Stanovení podmínky, že výstavba na navržených plochách je možná pouze:
 - po realizaci úprav komunikace dle technických a bezpečnostních požadavků,
 - po zajištění bezpečného pěšího provozu,
 - po odstranění nebo technickém řešení fyzických překážek.

6. Určení investora a způsobu financování

- Vymezení, kdo bude odpovědný za realizaci komunikace (obec, soukromý investor, jiný subjekt).
- Zajištění právního titulu k pozemkům pro komunikaci (vlastnictví, věcná břemena).
- V případě realizace obcí— vymezení jako veřejné prospěšná stavba s rozpočtovým krytím.

Závěr

Bez výše uvedené podmínky je návrh změny územního plánu v rozporu s požadavky bezpečnosti provozu, technickými normami a zásadami odpovědného plánování. Žádám, aby byl přepracován tak, aby odpovídal požadavkům stavebního zákona, ČSN a ochraně zdraví obyvatel.“

Vyhodnocení připomínky a pokyn pro zapracování:

Podle § 97 odst. 4 nelze proti návrhu územně plánovací dokumentace podat námitky, pořizovatel proto tato podání považuje za připomínky ve smyslu § 94 a 97 stavebního zákona.

V části obce Kněžmost zvané Býčina se v současné době nachází 19 budov s číslem popisným a z toho je 18 užíváno k bydlení, přičemž poslední rodinný dům byl dokončen k 31.12.2015 (zdroj informací: RUIAN). Od té doby nebyla v místní části Býčina dokončena žádná stavba pro bydlení. Pořizovatel má za to, že v takové situaci je vhodné vymezit další drobnou zastavitelnou plochu za účelem iniciování bytové výstavby.

Stávající územní plán (účinný od 21.10.2017) vymezuje v Býčině cca 13.840 m² zastavitelných ploch pro bydlení BV a SV (T.04, Z.41 – Z.43, Z.45–47) a k tomu je nově vymezováno 2.960 m² v projednávané změně č. 2 úp Kněžmost (Z.164, Z.165). Plocha zastavitelných ploch pro bydlení je navýšována o cca 21%.

Zastavitelná plocha Z.165 svou polohou, velikostí, charakterem a možným způsobem napojení na technickou a dopravní infrastrukturu nijak nevybočuje oproti již vymezeným zastavitelným plochám v místní části Býčina (zejména potom ve vztahu k Z.45, Z.46, Z.47).

Projednávanou změnou č. 2 se v obci Kněžmost zmenšuje plocha zastavitelných ploch BV o 15.400 m² (10.600 m² aktualizace hranice zastavěného území a 4.800 m² zrušení zastavitelných ploch BV) a nově se vymezují zastavitelné plochy pro bydlení o ploše 6.880 m² (rozšíření Z.19, Z.164 - Z.168). Projednávanou změnou č. 2 je tedy ve výsledku zmenšována výměra zastavitelných ploch o 8.520 m².

Stávající územní plán Kněžmost již obsahuje mimo jiné i požadavky na ochranu urbanistických hodnot a krajinného rázu (např. v kapitole B, C, F). Územní plán je dokumentem koncepčním, z tohoto hlediska je rozhodující, že zastavitelná plocha Z.165 je napojitelná na stávající rozvody technické infrastruktury i dopravní infrastruktury (buď po stávající komunikaci na pozemku parc.č. 1031/1 nebo pomocí koridoru Z.44). Konkrétní technické řešení napojení na technickou a dopravní infrastrukturu (včetně vyřešení případných souvisejících nedostatků stávající infrastruktury) je pak předmětem navazujícího správního řízení před stavebním úřadem. Zastavitelná plocha Z.165 přímo sousedí

s pozemky parc.č. 1035/2 a 1039/2 a nepřímo s pozemkem parc.č. 1031/1, který jsou všechny ve vlastnictví obce Kněžmost a na pozemku parc.č. 1031/1 se nachází veřejně přístupná pozemní komunikace. Obec Kněžmost potom podnět na vymezení zastavitelné plochy označené Z.165 schválilo usnesením Zastupitelstva obce Kněžmost.

Stávající územní plán neobsahuje regulaci pomocí stanovení maximálního počtu rodinných domů na pozemku a stanovení této regulace pouze u zastavitelné plochy Z.165 nepovažuje pořizovatel za koncepční řešení. Stávající regulaci potom pořizovatel považuje za dostatečnou.

V souvislosti s výše uvedeným je nutné konstatovat, že nemovitosti tvořící zastavitelné plochy Z.43, Z.46 a Z.47 vlastní člen osadního výboru nebo jeho rodinný příslušník. Za této situace je pořizovatel přesvědčen, že jakékoliv ztěžování výstavby pouze v ploše Z.165 by bylo veřejností vnímáno jako diskriminační a v rozporu se základními principy fungování veřejné správy.

Připomínka ve věci namítaného nárůstu dopravy a s tím spojených negativních vlivů (prašnost, imisní limity,...) směřuje do navazujícího správního řízení před stavebním úřadem. Z připojených fotografií je zřejmé, že technický stav rodinného domu č.p. 10 vykazuje vady charakteru staticky nevýznamných trhlin v obvodovém zdivu sousedícím s veřejně přístupnou pozemní komunikací na pozemku parc.č. 1031/1. Dle subjektivního názoru vlastníka stavby je jejich příčinou doprava na přilehlé komunikaci (v tuto chvíli je používána k přístupu techniky na udržování některých pozemků a zejména k přístupu k zemědělské stavbě na pozemku st.p.č. 249). Z tvaru trhlin je zřejmé, že pravděpodobnější příčinou jejich vzniku je změna tvaru základové spáry a nesprávné napojení zdiva jednotlivých částí stavby. Vlastník stavby je dle § 167 povinen provádět údržbu stavby po celou dobu její existence.

Navýšení dopravy související s 1-3 rodinnými domy v zastavitelné ploše Z.165 považuje pořizovatel za marginální a přiměřené poměrům v dané lokalitě.

Vlastníkovi stavby nic nebrání, aby si zajistil jím požadované statické posouzení stavby, geotechnický průzkum podloží i dopravní studii s vyhodnocením zatížení komunikace a posouzení vlivu provozu na pozemní komunikaci na okolní stavby atd.

K namítanému snížení ceny stavby je nutné uvést, že tato připomínka překračuje rámec tohoto řízení. Dotčené osoby mají nárok na ochranu svých práv, právně relevantní je však pouze ochrana hodnot chráněných právními předpisy. Z žádného právního předpisu však nevyplývá právo na trvalost, stálost a nepohybnost ceny nemovitosti sousedící se stavbou; protože právo, jehož ochrany se účastník řízení domáhá, neexistuje, je vyloučeno, aby mu byla přikládána ochrana, a to dokonce takového významu, že by vedla až k zamítnutí podnětu na změnu územního plánu.

Územně plánovací dokumentace nesmí obsahovat podrobnosti, které náležejí svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí.

Připomínky není nutné zpracovávat.

Zpracoval: pořizovatel

o) Posouzení souladu změny územního plánu s jednotným standardem

Územní plán je zpracován v souladu s ust. vyhlášky 157/2024 Sb.:

- v souladu s ust. § 12 odst. 1 vyhl. 157/2024 Sb. využívá územní plán ve svém řešení uvedené standardizované jevy územního plánu, jejichž využití je účelné pro vyjádření stanovených koncepcí;
- jelikož je územní plán zpracován v prostředí CAD, jsou strukturovány standardizované jevy dle přílohy č. 11 vyhl. 157/2024 Sb.;
- grafické vyjádření standardizovaných jevů územního plánu s výjimkou ploch s rozdílným způsobem využití je v souladu s přílohou č. 12 vyhl. 157/2024 Sb.;
- grafické vyjádření ploch s rozdílným způsobem využití je v souladu s přílohou č. 13 vyhl. 157/2024 Sb.;
- datová struktura, čistota a uspořádání složek a souborů bude potvrzena výstupem z ETL nástroje – doklad z elektronického kontrolního nástroje tvoří samostatnou přílohu k tomuto odůvodnění

Zpracoval: Atelier AURUM s.r.o.

p) Text s vyznačením změn

Text s vyznačením (Změnou č. 2 navrhovaných) změn je zpracován a uveden přímo v textové části Změny č. 2, která je zpracována právě formou vyznačení změn do textu územního plánu v jeho aktuálně platném znění, tj. do textové části ÚP Kněžmost po vydání Změny č. 1. Tam uvedený text s vyznačením částí textu navržených ke zrušení a částí textu nově navrhovaných je tedy současně i nedílnou součástí tohoto odůvodnění.

V příslušném textu jsou právě jako součást odůvodnění rozlišovány věcné změny a formální změny.

Zhotovitel tento způsob a formu zvolil po dohodě s pořizovatelem, kdy zásadním důvodem je množství navrhovaných zásahů do textu. (Také zvažované) vypracování výrokové části formou jednotlivých bodů výroku by bylo nejen velmi rozsáhlé, ale současně v konečném důsledku i nepřehledné. Byl by zde i významný potenciál chybovosti. Takto mohou adresáti dokumentace změny ÚP pracovat s jedním textem, navrhované znění není žádným způsobem „zdvojováno“. Zvolená forma je přehledná, je zřejmé, jaké změny v textu jsou navrhovány, současně jednotlivé měněné části jsou plně zasazeny do kontextu. Zhotovitel tento způsob považuje za uživatelsky přívětivý. Právní předpisy formu textové části změny územního plánu nestanovují, tudíž zvolená forma je přípustná.

q) Údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část odůvodnění Změny č. 2 Územního plánu Kněžmost (počet stran 65).

Text s vyznačením změn (jako součást odůvodnění) je uveden přímo v textové části Změny č. 2.

+ Příloha č. 1 – Doklad z elektronického kontrolního nástroje

Grafická část:

05	Koordinační výkres	1 : 5 000
07	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
08	Výkres měněných částí	1 : 5 000

Výkres širších vztahů (06) není vyhotoven, protože řešená problematika neovlivňuje širší vztahy v území.

Zpracoval: Atelier AURUM s.r.o.

Poučení

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

.....
Miloslav Kobrle, starosta

.....
Mgr. Bc. Ladislav Kilián, místostarosta

Toto opatření obecné povahy nabývá dle ust. § 173, odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb. Správní řád účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.