

ZPRÁVA O ÚPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU HÁJE za období 2021 - 2025

včetně návrhu zadání Změny č. 2 Územního plánu Háje

návrh určený k projednání

Zpráva o uplatňování Územního plánu Háje zpracována podle § 107 a § 88 až 90 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a návrh zadání Změny č. 2 Územního plánu Háje zpracován podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“).



Určený zastupitel: David Lukšan, starosta obce Háje

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Háje

Pořizovatel: Městský úřad Příbram, odbor Stavební úřad a územní plánování, oddělení územního plánování

Oprávněná osoba pořizovatele: Vojtěch Vaverka, vedoucí odd. územního plánování

Datum: 02/2026

Obsah Zprávy o uplatňování:

(podle § 107 odst. 2 stavebního zákona)

- a) vyhodnocení uplatňování územního plánu
- b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů
- c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací
- d) vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci
- e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu
- f) vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu
- g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

příloha č. 1: Návrh zadání Změny č. 2 Územního plánu Háje

Seznam použitých zkratek:

ÚP	Územní plán
ÚPO	Územní plán obce
RP	Regulační plán
PÚR	Politika územního rozvoje ČR ve znění jejích aktualizací a změn
ZUUP	Zpráva o uplatňování územního plánu
ÚRP	Územní rozvojový plán
ZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění jejích aktualizací
Stavební zákon	Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
Vyhláška	Vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu
ÚAP	Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Příbram ve znění poslední úplné aktualizace
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VPS	Veřejně prospěšná stavba
VPO	Veřejně prospěšné opatření

a) vyhodnocení uplatňování územního plánu

Obec Háje má platný Územní plán Háje (ÚP), který nabyl účinnosti dne 16.04.2021. V následujícím období byla pořízena Změny č. 1 ÚP, která nabyla účinnosti dne 10.12.2022.

ÚP řeší 1 katastrální území: Háje u Příbramě.

Zastavěné území je v platném ÚP vymezeno, resp. změnou č. 1. aktualizováno k datu 11.03.2022. Využívání zastavěného území probíhá ve shodě s koncepcí rozvoje ÚP. Vymezení zastavěného území bude změnou č. 2 ÚP aktualizováno v souladu s § 116 odst. 4 stavebního zákona.

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot je v ÚP stanovena a není nutné ji měnit.

Využití **zastavitelných ploch** vymezených v ÚP je uvedeno v následující tabulce:

Označení plochy	Funkční využití, popis rozvojového záměru	Výměra (ha)	Využito (ha)
Z01	Výroba a skladování – skladování (VK) – rozšíření skladovacích ploch směrem k býv. šachtě 20	0,89	0,89
Z02	Zeleň – ochranná a izolační (ZO) – pás ochranné a izolační zeleně formou zemního valu, příp. pásu vzrostlé zeleně k vizuálnímu odclonění stávající haly	0,97	-
Z03	zrušeno po projednání	-	-
Z04	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI) – zástavba při jihozápadní straně silnice II/118, propojující lokality na severu obce s jádrovým sídlem	1,89	0
Z05	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI) – proluka ve stávající zástavbě, stabilizovaný pozemek	0,14	0
Z06	Rozšíření stávající místní komunikace pro napojení rozvojové lokality v severní části obce	0,18	0
Z07	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI) – plocha při západní straně místní komunikace (Z06) vhodně propojující lokality na severu obce s jádrovým sídlem	1,28	0
Z08	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), část lokality na severním okraji sídla, rozvržení a vazbu na sousední zastavitelné plochy je nutné řešit podmínkou dohody o parcelaci	2,24	0
Z09	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na severním okraji sídla	0,56	0,56
Z10	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na severním okraji sídla	0,21	0
Z11	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na severním okraji sídla	1,60	0,1
Z12	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na severním okraji sídla, proluka v zástavbě	0,21	0

Označení plochy	Funkční využití, popis rozvojového záměru	Výměra (ha)	Využito (ha)
Z13	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na severním okraji sídla, proluka v zástavbě	0,21	0,1
Z14	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na severním okraji sídla	0,51	0
Z15	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na severním okraji sídl, proluka v zástavbě	0,10	0
Z16	Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV) – rozsáhlá lokalita ve vazbě na obytné plochy na severním okraji sídla	8,49	-
Z17	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), část lokality na západním okraji sídla, rozvržení a vazbu na sousední zastavitelné plochy je nutné řešit podmínkou dohody o parcelaci	3,48	0
Z18	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na západním okraji sídla	0,33	0
Z19	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) – stabilizovaná část lokality na západním okraji sídla s napojením sousední plochy Z17	0,06	0
Z20	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI) na západním okraji sídla	0,78	0
Z21	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) - stabilizovaná část lokality na západním okraji sídla s napojením sousední plochy Z17	0,09	0
Z22	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality v západní části sídla	0,89	0
Z23	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) - stabilizovaná část lokality na západním okraji sídla s napojením stávající cesty k jihu (směr Jerusalema)	0,09	0
Z24	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality v západní části sídla, proluka v zástavbě	1,42	0
Z25	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) - stabilizovaná část lokality v západní části sídla	0,08	0
Z26	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na západním okraji sídla, proluka v zástavbě	0,22	0
Z27a	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na západním okraji sídla, proluka v zástavbě	0,37	0
Z27b	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná část lokality na západním okraji sídla, proluka v zástavbě	0,11	0,11
Z28	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) – územně stabilizovaná plocha v západní části sídla	0,07	-

Označení plochy	Funkční využití, popis rozvojového záměru	Výměra (ha)	Využito (ha)
Z29	Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV) – plocha v koridoru infrastrukturních vedení	0,22	-
Z30	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) – územně stabilizovaná plocha v západní části sídla	0,15	-
Z31	Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV) - plocha v koridoru infrastrukturních vedení	0,24	-
Z32	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), lokalita na západním okraji sídla s vymezením nezastavitelné části v koridoru infrastrukturních vedení	0,51	0
Z33	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná lokalita v západní části sídla s vymezením nezastavitelného pruhu v koridoru infrastrukturních vedení	1,15	0
Z34	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) - územně stabilizovaná plocha v západní části sídla	0,17	-
Z35	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), stabilizovaná lokalita v západní části sídla s vymezením nezastavitelného pruhu v koridoru infrastrukturních vedení	0,99	0
Z36	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI) – částečně převzatý záměr, rozšířený o dosavadní územní rezervu; rozsah plochy vyžaduje pořízení územní studie	3,96	0
Z37	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), lokalita v západní části sídla s vymezením nezastavitelné plochy v koridoru infrastrukturních vedení	0,68	0,1
Z38	Dopravní infrastruktura – silniční (DS) – nové napojení západní části sídla na stávající komunikační síť	0,08	0
Z39	Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV) - plocha v koridoru infrastrukturních vedení	0,09	0
Z40	Zeleň – ochranná a izolační (ZO) – odclonění plochy technické infrastruktury (Z41) od stávajícího bydlení	0,11	0
Z41	Technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady (TO) – obecní plocha pro komunální techniku, dočasné ukládání odpadu a stavebního materiálu	0,21	0
Z42	Plocha drobné výroby, ochranné zeleně a dopravy (DS) – pro zpřístupnění VD a sousední plochy technické infrastruktury (Z41)	0,22	-
Z43	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), proluka ve stávající zástavbě, stabilizovaný pozemek	0,08	0
Z44	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), proluka ve stávající zástavbě, stabilizovaný pozemek	0,10	0

Označení plochy	Funkční využití, popis rozvojového záměru	Výměra (ha)	Využito (ha)
Z45	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), proluka ve stávající zástavbě, stabilizované pozemky	0,27	0
Z46	Bydlení smíšené – sídelních jader, tj. v různých typech rodinných domů, vč. malých bytových, s polyfunkčním využitím (SX), lokalita v centrální části sídla, rozsah plochy, její určení též pro veřejné prostranství a vybavenost vyžaduje pořízení územní studie	5,33	0
Z47	Plochy smíšené obytné – rekreační (SR) – stabilizovaná plocha pro smíšenou zástavbu v centrální části sídla	0,39	0
Z48	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), rohová proluka ve stávající zástavbě v centru sídla	0,17	0
Z49	Plochy smíšené obytné – rekreační (SR) - stabilizovaná plocha pro smíšenou zástavbu v centrální části sídla	0,17	0,17
Z50	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), lokalita v centrální části sídla, rozsah plochy vyžaduje pořízení územní studie	6,49	0
Z51	Zeleň – soukromá a vyhrazená (ZS) – nezastavitelná část pozemků sousední lokality Z50 podél lesa	1,06	0
Z52	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), plocha jihovýchodně od centra sídla, vyžaduje řešení pomocí dohody o parcelaci	2,27	0
Z53	Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) – rozšíření stávající sportovní plochy na jihovýchodním okraji sídla	0,32	0
Z54	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), proluka ve stávající zástavbě v jižní části sídla, stabilizovaný pozemek	0,13	0
Z55	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), plocha v jižní části sídla	1,64	0
Z56	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), proluka ve stávající zástavbě v jižní části sídla, stabilizovaný pozemek	0,12	0
Z57	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), proluka ve stávající zástavbě v jižní části sídla, stabilizovaný pozemek	0,12	0,12
Z58	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), proluka ve stávající zástavbě v jižní části sídla, stabilizované pozemky	0,34	0,25
Z59	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), proluka ve stávající zástavbě v jižní části sídla, stabilizovaný pozemek	0,13	0,13
Z60	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), proluka ve stávající zástavbě v jižní části sídla, stabilizovaný pozemek	0,13	0
Z61	Výroba a skladování – lehký průmysl (VL) – stabilizovaná plocha při silnici II/118 na východě území	3,83	0,8

Označení plochy	Funkční využití, popis rozvojového záměru	Výměra (ha)	Využito (ha)
Zm1-1	Technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady	3,08	3,08
Celkem		60,56	4,55

Pozn.: výměry ploch pro zeleň, infrastrukturu, apod.. nezapočítány

Ve vyhodnocovaném období byly stavebním úřadem povoleny následující významnější stavby:

Pozemky parc. č.	Stavba	Datum povolení	Datum kolaudace
377/83	Novostavba rodinného domu	10.05.2021	28.07.2022
264/3	Novostavba rodinného domu	12.05.2021	25.03.2022
67/79	Novostavba rodinného domu	30.06.2021	09.03.2023
228/6	Novostavba rodinného domu	03.09.2021	
67/81	Novostavba rodinného domu	13.09.2021	09.05.2023
67/70	Novostavba rodinného domu	18.11.2021	11.04.2024
377/63	Novostavba rodinného domu	06.01.2022	10.11.2023
328/135	Novostavba rodinného domu	14.02.2022	27.10.2022
67/73	Novostavba rodinného domu	10.03.2022	11.07.2023
67/72	Novostavba rodinného domu	10.03.2022	14.07.2023
83/2	Novostavba rodinného domu	14.03.2022	
438/3	Přístřešek u sportoviště 6,5x17 m	09.05.2022	21.11.2022
228/1	Novostavba rodinného domu	12.05.2022	
190/2	Novostavba rodinného domu	13.06.2022	
256, 257/1, 258	Stavební úpravy rodinného domu	15.09.2022	25.04.2024
67/78	Novostavba rodinného domu	17.04.2023	
67/74	Novostavba rodinného domu	26.04.2023	
67/74	Novostavba rodinného domu	26.04.2023	
784/21, 784/45	Rekreační objekt	27.06.2023	
67/76	Novostavba rodinného domu	14.07.2023	
67/71	Novostavba rodinného domu s provozovnou	23.11.2023	
328/11	Novostavba rodinného domu	11.12.2023	

131,135	Novostavba rodinného domu	10.04.2024	
377/70	Novostavba rodinného domu	23.08.2024	
377/65	Novostavba rodinného domu	16.09.2024	
377/24	3x Novostavba rodinného domu	19.12.2024	
391/1	Skladová hala	24.03.2025	
328/62	Novostavba rodinného domu	13.05.2025	
29/3, 31/2	Novostavba rodinného domu	23.07.2025	
227/27	Rekreační objekt	30.07.2025	

Z výše uvedených přehledů vyplývají 2 skutečnosti:

1/ Výstavba v obci se odehrává především v zastavěném území (zahušťování, doplňování proluk, rekonstrukce, apod.).

2/ Zastavitelných ploch je vyčerpáno naprosté minimum. Jejich množství pro další rozvoj obce je nejenže dostatečné, ale naddimenzované. Není proto potřeba změnou ÚP vymezovat plochy další, resp. to s ohledem na prokázání potřeby jejich vymezení není možné (§ 108 odst. 4 stavebního zákona).

Koncepce veřejné infrastruktury obsahuje koncepci dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení. Požadavky na její změnu nebyly zaznamenány a není nutné ji měnit.

Koncepce uspořádání krajiny je založena vymezením ploch, které zajišťují plnění funkcí krajiny jako přírodního prostředí a vymezením prvků ÚSES. ÚP vymezuje plochy změn v krajině za účelem protierozních opatření, ochrany niv, zajištění retence krajiny, opatření pro zvýšení ekologické stability a zlepšení vodního režimu krajiny. Koncepce uspořádání krajiny je územním plánem založena a není nutné ji měnit.

Podmínky pro využití ploch: Pro plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny pro jednotlivé charaktery zástavby, zejména koeficienty zastavitelnosti, zeleně, zpevněných ploch, dále minimální velikost parcely a výšková regulace. Takto stanovené uvedené podmínky není potřeba měnit.

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace:

Územním plánem je vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro kterou lze práva k pozemkům vyvlastnit (přebíráno ze ZÚR, vč. označení):

- 1) D007 – koridor dálnice – úsek Háje – Zalužany, hranice kraje

již zrealizováno, z PÚR vypuštěno, bude podán podnět Stč. kraji na vypuštění se ZÚR, z ÚP bude vypuštěno.

- 2) VD2 – D035 – koridor silnice I/18 – úsek Bohutín – Příbram – Dubno

- 3) VT2 – P01 – koridor pro VVTL – plynovod Háje Drahelčice

Ad 1, 2) Uvedené VPS jsou stále v ZÚR zakotveny, tudíž v ÚP budou ponechány v nezměněné podobě.

Ad 3) Tato VPS byla aktualizací ZÚR vypuštěna, tudíž bude z ÚP v rámci změny č. 2 rovněž vypuštěna.

Požadavky na vymezení nových veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření nejsou evidovány.

Plochy a koridory **územních rezerv** nejsou v ÚP vymezeny.

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno **dohodou o parcelaci**, jsou v ÚP vymezeny tyto: Z08, Z17, Z52. Vzhledem k tomu, že současný stavební zákon neumožňuje existenci ploch s podmínkou dohody o parcelaci, bude u těchto ploch v souladu s § 324 stavebního zákona v rámci změny č. 2 uvedená podmínka vypuštěna.

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno **regulačním plánem** nejsou v ÚP vymezeny.

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním **územní studie**, jsou v ÚP vymezeny tyto: Z36, Z46, Z50. Vzhledem k uplynutí předepsané 5-ti leté lhůty bude tato podmínka změnou č. 2 vypuštěna.

Z hlediska **etapizace** je ÚP rozčleněn do 4 kategorií, viz níže. Pro optimální koncepční využití se stanovuje etapizace zohledňující probíhající výstavbu v různých částech obce a rozvržení stabilizovaných větších ucelených lokalit, v nichž dosud nebyly zahájeny přípravné práce související s výstavbou, tj.:

Bez etapizace - drobné zastavitelné plochy, jednotlivé proluky v zastavěném území – zástavba je možná a vhodná okamžitě.

I. etapa – upřednostnění pozemků v plochách s již probíhající okolní zástavbou, pozemky jsou rozparcelované, zainvestované (komunikace, el. přípojky, ...), konkrétní vlastníci již na svých pozemcích připravují výstavbu – předpokládané využití cca do roku 2023

II. etapa – plochy koncepčně vhodné k využití – ucelené plochy v zástavbě, jejichž využití je většinou podmíněno pořízením územní studie. Zahájení II. etapy je možné až po využití cca 80% ploch předchozí etapy, ale ne dříve než v roce 2023.

III. etapa – plochy větších výměr, po okrajích zastavitelných ploch předchozích etap. Jejich využití přichází v úvahu až po většinovém naplnění ostatních zastavitelných ploch, tj. až po realizaci cca 80% etapy II, ale ne dříve než v roce 2030.

Takto stanovená etapizace bude v ÚP vesměs zachována, s prověřením možných drobných upřesnění, které zohlední stav a postup využití.

Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby nejsou v ÚP vymezeny.

Vyhodnocení změn podmínek dokumentací a právních předpisů, na základě, kterých byl územní plán vydán

Ustanovení § 16 stavebního zákona ukládá obcím soustavně sledovat uplatňování jimi vydané územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou povinny pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace. Podmínky, za kterých byl ÚP a následné změny č. 1 a č. 2 vydány, se v průběhu let změnily, došlo k následujícím změnám, aktualizacím v nadřazených dokumentacích a právních předpisech:

- Nový stavební zákon

Během sledovaného období vstoupil v platnost a nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. Změnou č. 2 ÚP je potřeba prověřit soulad ÚP s novým stavebním zákonem, příp. podle § 324 vypustit ty části ÚP, které již dnes nemohou být jeho součástí, apod..

- Prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu

V průběhu sledovaného období vstoupila v platnost řada novelizací prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu. V současné době je v platnosti vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standartu, která nahradila vyhlášku č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Vyhláška upravuje především zpracování a předávání územně plánovací dokumentace v jednotném standardu. Změnou č. 2 ÚP bude prověřen soulad s vyhláškou, zejména bude provedena konverze ÚP do tzv. jednotného standardu.

- Aktualizace územně analytických podkladů

Uvedeno v samostatné kapitole b).

- Aktualizace Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR)

Uvedeno v samostatné kapitole c).

- Aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR)

Uvedeno v samostatné kapitole c).

- Územní rozvojový plán (ÚRP)

Uvedeno v samostatné kapitole c).

- Vyhodnocení návaznosti na území sousedních obcí

ÚP je v souladu s územními plány sousedních obcí, není nutná změna.

b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

K dosud poslední úplné 6. aktualizaci územně analytických podkladů ORP Příbram (ÚAP) došlo v roce 2024. Pro obec byl aktualizován rozbor udržitelného rozvoje, jehož výsledky budou mj. podkladem pro zpracování Změny č. 2 ÚP. Součástí rozboru udržitelného rozvoje území je tzv karta obce Háje, která identifikuje základní charakteristiky obce:

kód obce	598402
pověřený obecní úřad	Příbram
stavební úřad	Příbram
počet obyvatel	593
výměra (ha)	398,5
počet místních částí	1
počet katastrů	1
názvy katastrů	Háje u Příbramě



Jevy ÚAP

2	zařízení výroby	
	výroba a skladování	výrobní areál ve vých. části obce
	zemědělské	-
	smíšené výrobní	-
3	zařízení OV	
	zdravotnictví	-
	školství (MŠ, ZŠ, SŠ)	-

	kultura	-
	sport	-
	správa území	obecní úřad, hasičská zbrojnice
	sakrální stavby	-
	obchody, restaurace	restaurace, prodejna potravin
	ubytování	-
3a	veř. prostranství	vyobrazeno v grafické části ÚAP
4a	brownfieldy	Východní území obce
5a	pam. rezervace/zóny	-
8a	NNKP/NKP	-
10	UNESCO	-
11	urb. a kraj. hodnoty	-
11	struktura a výška zás.	příměstské sídlo
13a	cenné stavby/soubory	vyobrazeno v grafické části ÚAP
16	ÚAN	2 lok. I. kat.
113a	hřbitovnictví	-
118	další záměry	-
119	další dostupné inf.	-

Dopravní a technická infrastruktura

autodoprava	dálnice D4; silnice I.třídy I/4; silnice II.třídy II/118; silnice III.třídy; MK; BUS; *VPS Dálnice D4 Háje-Zalužany
železnice	-
vodní doprava	-
letecká doprava	-
cyklotrasy	-
vodovod	skupinový vodovod Příbram; domovní studny
Kanalizace - způsob likvidace	ČOV Příbram; jímky na vyvážení; IDOS, Kovomont a Kovo odvod odpadních vod na ČOV Dubenec
Kanalizace - druh	kanalizace na ČOV Příbram; dešť. kanalizace; ale také příkopy, struhami a propustky do vodoteče
elektro	ČEZ-D
plynovod	Net4Gas
telekomunikace	Cetin; Net4Gas
odpady	TKO smluvně na skládku

Rozbor udržitelného rozvoje území

pozitiva:	Blízkost Příbrami; Připravenost území pro výstavbu RD, dostatek pozemků, zájem o výstavbu.	
negativa:	Poddolovaná území; Zátěže v podobě hald, bývalých dolů	
pozitivní trendy:	Výstavba RD a nové využití důlních areálů postupně vyvolá i tlak na eliminaci zátěží v okolní krajině	
negativní trendy:	Nedostatek investic na odstranění největších zátěží	
hodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území:		
Z	pro příznivé životní prostředí – přírodní pilíř	-
Z5	příroda a krajina	-
Z6-A	horninové prostředí	-
Z6-B	vodní režim	-
Z7	kvalita ŽP	-
Z8	ZPF a PUPFL	-
H	pro hospodářský rozvoj – hospodářský pilíř	+

H4	bydlení (z ekonomického hlediska)	+
H10-A	dopravní infrastruktura (z ekonomického hlediska)	+
H10-B	technická infrastruktura (z ekonomického hlediska)	+
H11	ekonomické a hospodářské podmínky	+
H12	rekreace (z ekonomického hlediska)	-
S	pro soudržnost společenství obyvatel území - sociální pilíř	+
S4-A	sociodemografické podmínky	+
S4-B	bydlení (ze společenského hlediska)	-
S9	občanská vybavenost a veřejná prostranství (zahrnuto v indikátorech S4-A/B)	
S10-A	dopravní infrastruktura (ze společenského hlediska)	+
S10-B	technická infrastruktura (ze společenského hlediska)	+
S12	rekreace (ze společenského hlediska)	-
S13	bezpečnost a ochrana obyvatel (zahrnuto v indikátorech S4-A/B)	

slovní hodnocení

Obec je atraktivní pro výstavbu RD díky výhodné poloze - blízkosti Příbrami a zároveň silnici I/4 (v budoucnu D4). To vyvažuje existující nedostatky v životním prostředí. Pozitivem je napojení na síť příbramského vodovodu a kanalizace. Velká rozvojová lokalita na severu území má šanci na využití jen z části (střet s OP VTL, anodovým uzemněním a stanicí katodické ochrany), připravuje se výstavba ve východní části. Pracovní příležitosti v obci jsou hlavně v areálech bývalých šachet (Kovomont, vodárny). Občanská vybavenost je minimální (prodejna, restaurace) - veškeré nároky jsou zajištěny v nedaleké Příbrami.

c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Podle § 112 odst. 1 stavebního zákona je obec povinna bez zbytečného odkladu územně plánovací dokumentaci, kterou vydala, uvést do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Do té doby nelze rozhodovat podle částí územně plánovací dokumentace, které jsou v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR)

Dle PÚR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 (závaznost ke dni 01.10.2025) neleží řešené území obce Háje v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose.

PÚR vymezuje na území (téměř) celého ORP Příbram následující specifické oblasti, ve kterých se projevují aktuální hodnoty celostátního významu:

SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

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.

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.

Obec Háje se nachází v republikové specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Tato specifická oblast zahrnuje většinu území ČR, včetně celého Středočeského kraje. Řešením ÚP nedochází k nadměrným záborům ZPF, ani záborům PUPFL. Územní plán vymezuje plochy změn v krajině, pro protierozní opatření, zajištění retence krajiny, opatření pro zvýšení ekologické stability a zlepšení vodního režimu krajiny.

SOB10, SOB11

Vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné

vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích. Zákon č. 249/2025 Sb. o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů byl vyhlášen ve sbírce zákonů dne 25.07.2025. Podmínka zpracovaných podkladů pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) doposud není splněna.

Na skutečnosti vyplývající z vymezené SOB10 a SOB11 účinný územní plán přímo nereaguje, neboť tato specifická oblast byla vymezena až Změnou č. 9 PÚR ČR v roce 2025. Rovněž dosud nejsou k dispozici navazující dokumentace zpřesňující rozsah těchto SOB a zpracované podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů.

Problematika umísťování výroben energie z obnovitelných zdrojů není v ÚP dosud nijak upravena. Proto úkolem změny č. 2 bude prověření vhodnosti umístění výroben z OZE. Bude vycházeno z ust. § 122 SZ (povolování záměrů v nezastavěném území) s tím, že do doby vymezení akceleračních oblastí v nadřazených ÚPD se stanoví podmínky, kde je umísťování nevhodné z důvodu střetu s jinými hodnotami v území, typicky urbanistickými a architektonickými hodnotami, ochranou krajinného rázu či s ochranou ZPF. Nemožnost umísťování OZE musí být náležitě odůvodněna.

Záměry dopravní infrastruktury

Přes území obce Háje neprochází žádný záměr dopravní infrastruktury vymezený v PÚR

Záměry technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Přes území obce Háje neprochází žádný záměr technické infrastruktury vymezený v PÚR. Území obce se nedotýká žádný související rozvojový záměr z oblasti technické infrastruktury vymezený v PÚR.

Soulad s Územním rozvojovým plánem (ÚRP)

První územní rozvojový plán byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28. srpna 2024. Územní rozvojový plán vymezuje zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy.

Na území obce Háje není ÚRP vymezen žádný typ plochy ani koridoru.

Soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR)

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací na úrovni kraje pro správní území obce Háje jsou ZÚR, ve znění aktualizací č. 1 – 16, poslední tj. 16. aktualizace účinná ke dni 26.06.2025.

Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

ZÚR stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje. ÚP tyto priority vymezené naplňuje.

Území obce Háje je dotčeno Rozvojovou oblastí OBk5 Příbram

Ve vztahu k obci Háje ZÚR stanovují tuto zásadu pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území: v rámci rozvoje nadřazené silniční sítě přednostně vytvářet podmínky pro realizaci dálnice D4 v úseku Háje – Milín – Zalužany (hranice kraje) a silnice I/18 Bohutín – Dubno;

Specifické oblasti dle PÚR

Obec Háje se nachází v republikové specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, viz soulad s PÚR.

Plochy a koridory dopravy

ZÚR vymezují na území obce Háje tyto koridory pro umístění dopravních staveb:

- 1) D007 – dálnice D4 Háje – Zalužany (hranice kraje)
- 2) D035 – silnice I/18: úsek Bohutín – Příbram – Dubno

Plochy a koridory technické infrastruktury

Území obce Háje není dotčeno.

Plochy a koridory ÚSES

ZÚR nevymezují na území obce Háje žádný prvek ÚSES.

Veřejně prospěšné stavby

Na území obce Háje ZÚR vymezují tyto koridory pro umístění veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:

- 4) D007 – koridor dálnice – úsek Háje – Zalužany, hranice kraje

již zrealizováno, z PÚR vypuštěno, bude podán podnět Stč. kraji na vypuštění se ZÚR, z ÚP bude vypuštěno.

- 5) D035 – koridor silnice I/18 – úsek Bohutín – Příbram – Dubno

Veřejně prospěšná opatření

ZÚR nevymezují na území obce Háje žádná veřejně prospěšná opatření.

Veškeré prvky ZÚR jsou v ÚP Háje zohledněny.

d) vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

ÚP vč. změny č. 1, byl při zpracování řešen s požadavkem na dosažení harmonického vztahu územních podmínek, při respektování příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje sídla a soudržnosti společenství obyvatel v sídle. Při vyhodnocování ÚP za sledované období, nebyl zaznamenán žádný nepředpokládaný dopad na žádnou uvedenou složku. Rozvoj obce probíhá převážně ve stabilizovaných plochách zkapacitněním zástavby, rekonstrukcemi apod. a dále velmi pozvolným využíváním zastavitelných ploch.

e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

Ze ZUUP vyplynula potřeba pořízení Změny č. 2 ÚP, jejíž návrh zadání je uveden v příloze č. 1.

f) vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu

Obec Háje eviduje následující podněty na změnu ÚP:

Poř. č.	Kat. území Háje u Pb parc. č.	Stav dle ÚP	Navrhovaná změna	Výměra (cca ha)	Vyhodnocení
1	56	Zeleň soukromá	Bydlení – 1 rodinný dům	0,17	Bude prověřeno změnou č. 2. Odůvodnění: - Jde pouze o 1 pozemek pro 1 rodinný dům - Přímá vazba na zastavěné území - Přímá vazba na pozemek ve

					vlastnictví navrhovatele – místního občana 1
2	65/2, 66/1, 65/9 – část pozemků	Bydlení – III. etapa	Bydlení – I. etapa (změna etapizace)		Bude prověřeno změnou č. 2, a to následujícím způsobem: Plocha Z51 a zbytek plochy Z50 (kde dosud neproběhla parcelace za účelem zástavby) budou zařazeny do I. etapy a zároveň pro toto území bude předepsána podmínka uzavření plánovací smlouvy. Odůvodnění: - Chybějící, resp. nedostatečně dimenzovaná technická infrastruktura - Evidovaný zájem o zahájení výstavby
3	Požadavek na propojení komunikací na pozemcích KN 782/3 a 782/6 – za účelem dopravního napojení pozemků KN 328/63 a 782/1.				Bude prověřeno změnou č. 2, tj. bude vymezena trasa propojující komunikace. Odůvodnění: Územním plánem lze vymezit plochu, resp. trasu pro umístění komunikace. Fáze samotné realizace komunikace není skrze územní plán řešitelná.
4	356/1, 356/2, 355/4, 355/5, 357	Plochy zemědělské, biokoridor	Plochy pro nakládání s odpady	0,8	Bude prověřeno změnou č. 2 s tím, že nebude připuštno nakládání s nebezpečným odpadem. Odůvodnění: Území navazuje na stávající areál, kde probíhá zpracování odpadu, motivací navrhovatele je aktuální potřeba rozšíření provozu.
5	781/1 - část	Plochy zemědělské	Bydlení	0,6	Nebude prověřeno změnou č. 2. Odůvodnění: - Jde o neodůvodnitelný požadavek na navýšení zastavitelných ploch (viz kap. A) této zprávy) - Chybějící infrastruktura -

6	396/39	Z61 – VL – Výroba a skladování – lehký průmysl	Požadavek do funkčního využití doplnit možnost nakládání s odpady - drtička	2,0	Nebude prověřeno změnou č. 2. Odůvodnění: - Obec na svém území nesouhlasí se vznikem dalšího hlukového zdroje.
7	Celé správní území obce.	Změna prověří podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínky prostorového uspořádání s případným návrhem jejich úprav či upřesnění			Bude prověřeno změnou č. 2. Jde o vlastní podnět obce – cílem je projít a případně dílčím způsobem zrevidovat stávající podmínky.
8	437/1 – část – severozápadn í cíp	NL – plochy lesní	ZO - zeleň ochranná a izolační	0,05	Bude prověřeno změnou č. 2. Jde o vlastní podnět obce – cílem je uvést ÚP do souladu se stávajícím reálným stavem, kdy daná část území - mezi plochou Z52 a sportovištěm – nemá charakter lesa (jde o náletové dřeviny).

g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Obec Háje neuplatňuje žádné podněty na změnu Územního rozvojového plánu nebo Politiky územního rozvoje ČR.

Obec Háje uplatní následující podnět na změnu ZÚR:

VPS D007 – koridor dálnice – úsek Háje – Zalužany, hranice kraje: Vpustit ze ZÚR.

Odůvodnění:

Dálnice je již zrealizována, z PÚR je koridor vypuštěn.

příloha č. 1: Návrh zadání Změny č. 2 Územního plánu Háje**A/ vymezení řešeného území**

Správní území obce Háje, tj. kat. území Háje u Příbramě.

B/ popis obsahu navrhované změny

1/ Změnou bude aktualizováno zastavěné území (§ 116 odst. 4 stavebního zákona).

2/ Změnou bude prověřen soulad ÚP s nadřazenou územně plánovací dokumentací a Politikou územního rozvoje ČR. (§ 104 odst. 1 písm. c/ stavebního zákona).

3/ Změnou bude prověřen soulad ÚP s aktuálními právními předpisy, tj. zejména stavební zákon č. 283/2021 Sb., v platném znění, vyhláška č. 157/2024 Sb. o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu, v platném znění (§ 104 odst. 1 písm. a/ stavebního zákona).

4/ Změna bude zpracována na podkladě aktuální katastrální mapy.

5/ Změnou bude vypuštěna veřejně prospěšná stavba D007 – koridor dálnice – úsek Háje – Zalužany, hranice kraje.

6/ Změnou bude vypuštěna veřejně prospěšná stavba VT2 – P01 – koridor pro VVTL – plynovod Háje Drahelčice.

7/ U ploch Z08, Z17, Z52 bude vypuštěna podmínka **dohody o parcelaci**.

8/ U ploch Z36, Z46, Z50 bude vypuštěna podmínka územní studie.

9/ Změnou č. 2 bude prověřena vhodnost umístování výroben z OZE. Bude vycházeno z ust. § 122 stavebního zákona (povolování záměrů v nezastavěném území) s tím, že do doby vymezení akceleračních oblastí v nadřazených ÚPD se stanoví podmínky, kde je umístování nevhodné z důvodu střetu s jinými hodnotami v území, typicky urbanistickými a architektonickými hodnotami, ochranou krajinného rázu či s ochranou ZPF. Nemožnost umístování OZE musí být náležitě odůvodněna.

10/ KN 56 – bude prověřena změna funkčního využití na BI – bydlení individuální.

11/ Plocha Z51 a zbytek plochy Z50 (kde dosud neproběhla parcelace za účelem zástavby) – změna prověří zařazení do I. etapy a zároveň pro toto území bude předepsána podmínka uzavření plánovací smlouvy.

12/ Změnou bude prověřeno vymezení koridoru pro komunikaci na pozemcích KN 782/3 a 782/6 – za účelem dopravního napojení pozemků KN 328/63 a 782/1.

13/ KN 356/1, 356/2, 355/4, 355/5, 357 – bude prověřena změna funkčního využití na plochy pro nakládání s odpady s vyloučením nebezpečných odpadů.

14/ Změna prověří podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínky prostorového uspořádání s případným návrhem jejich úprav či upřesnění.

15/ KN 437/1 – část cca 500 m² – severozápadní cíp – bude prověřena změna funkčního využití ze stávajícího NL – plochy lesní na ZO – zeleň ochranná a izolační.

C/ popis účelu navrhované změny

Viz text Zprávy o uplatňování ÚP Háje.

D/ požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny na udržitelný rozvoj území

To, zda bude k návrhu zadání Změny č. 2 ÚP zpracováváno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území závisí na obsahu stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody podle § 109 odst. 3 písm. a) stavebního zákona a stanoviska příslušného úřadu podle § 109 odst. 3 písm. b) stavebního zákona.

Bod D/ návrhu zadání Změny č. 2 ÚP bude upraven po obdržení předmětných stanovisek.