

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU HLUBYNĚ



NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ
architektura | urbanismus | komplexní služby

únor 2026

Objednatel:

Obec Hlubyně

Hlubyně 10, 262 72 Březnice

určený zastupitel: Petr Boukal, starosta

Pořizovatel:

Městský úřad Příbram

odbor Stavební úřad a územní plánování,
oddělení územního plánování

Tyršova 108, 261 01 Příbram I.

oprávněná úřední osoba: Bc. Vojtěch Vaverka,
vedoucí odd. územního plánování

Zpracovatel:

KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ

Podolské nábřeží 17/24

147 00 Praha 4

Zodpovědný projektant:

Ing. Petra Halounová, ČKA 03966 (A.2)

Kolektiv zpracovatelů:

Ing. Petra Halounová

Ing. Jan Krátký



Hal

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

A. Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu	6
B. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona.....	6
B.1 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování	6
B.2 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona.....	7
C. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	7
D. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	8
D.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje.....	8
D.2 Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	8
D.3 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	9
E. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny	9
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.....	10
G. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	10
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	10
I. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.....	10
A. Vymezení zastavěného území	11
C. Urbanistická koncepce.....	11
D. Koncepce veřejné infrastruktury	12
E. Koncepce uspořádání krajiny	12
F. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.....	13
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	15
j) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech.....	15
J. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	16
K. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	16
L. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	16
M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	16
M.1 Vyhodnocení záborů ZPF	16

M.2 Vyhodnocení záborů PUPFL	16
N. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	16
O. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem.....	16
Použité zkratky	17

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI:

7. Koordinační výkres

1 : 5 000

A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

(text bude doplněn po projednání změny územního plánu)

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

B.1 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Změna č. 1 územního plánu Hlubyně (dále jen změna č. 1 ÚP) je zpracována v souladu s cíli územního plánování dle § 38 stavebního zákona.

Návrh změny č. 1 ÚP nemění koncepci rozvoje území obce, pouze ji zpřesňuje v souladu s principy pro udržitelný rozvoj území.

Návrh vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj území s ohledem na potenciál rozvoje území.

Změna č. 1 zpřesňuje podmínky prostorového uspořádání území pro zajištění kvality života obyvatel a zajištění funkčního a harmonického prostředí.

Návrh respektuje limity využití území, chrání kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Změna č. 1 je navržena s ohledem na ochranu nezastavěného území, podporuje hospodárné využívání zastavěného území vymezením transformační plochy pro bydlení uvnitř zastavěného území. Nevymezuje nové zastavitelné plochy.

Návrh je zpracován v souladu s požadavky dotčených orgánů na ochranu veřejných zájmů v území.

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu s úkoly územního plánování dle § 39 stavebního zákona.

Návrh vychází z posouzení stavu území a jeho kulturních a civilizačních hodnot.

Změna č. 1 vychází z podmínek v území při respektování hodnot území. Návrh je vymezen v souladu se stanovenou urbanistickou koncepcí, s ohledem na ochranu volné krajiny, nevytváří potřebu dalšího rozvoje veřejné infrastruktury, nezhoršuje prostupnost území.

Při návrhu byly prověřeny a posouzeny požadavky na změny ve využívání území a uplatněny požadavky dotčených orgánů.

Změna č. 1 zpřesňuje podmínky pro prostorové uspořádání území s cílem zachovat a vhodně rozvíjet hodnotný sídelní a krajinný ráz území.

Návrh zachovává koncepci územního rozvoje obce, pouze ji zpřesňuje a podporuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území.

Vymezení nových ploch pro výrobu nebylo předmětem změny č. 1.

Návrh nemění územní rozvoj obce, který byl vymezený s ohledem na velikost a význam obce v rámci sídelní struktury.

Předmětem změny č. 1 je zpřesnění funkční využití plochy určené pro bydlení v zastavěném území, které zachovává stávající charakter a hodnoty v území a využitelnost navazujícího území.

Stanovení pořadí provádění změn v území (etapizace) nebylo u nově vymezené transformační plochy účelné.

Požadavky na provedení změn v území byly prověřeny a vymezeny v souladu s požadavky dotčených orgánů na ochranu veřejných zájmů v území.

Nové veřejně prospěšné stavby či opatření nejsou vymezeny.

Vymezení nových opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků nebylo předmětem změny č. 1 ÚP.

Nové požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu nebyly uplatněny.

Záměr vymezený v návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu nevytváří nároky na vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.

Podmínky pro zajištění civilní ochrany se nemění. Limity využití území pro zajištění obrany a bezpečnosti státu jsou respektovány.

Návrh nevytváří územní podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn.

Asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území nejsou navrženy.

Regulace rozsahu ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů není stanovena.

Záměry s významnými negativními vlivy na území nejsou vymezeny.

B.2 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Návrh změny č. 1 ÚP je zpracován v souladu s požadavky nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s požadavky jeho prováděcích právních předpisů, zejména vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu se zvláštními právními předpisy, zejména se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, se zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a jeho prováděcích vyhlášek, se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, se zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), se zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, se zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, se zákonem č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů a vyhláškou č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, se zákonem č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR.

(text bude doplněn po projednání změny územního plánu)

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

D.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu s Úplným zněním Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9 a 8 (dále také PÚR ČR), které je závazné od 1. 10. 2025.

Návrh respektuje celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména články (14), (14a), (15), (16), (19), (20). Správní území obce není zařazeno do rozvojové oblasti ani rozvojové osy a není dotčeno plochami a koridory vymezenými v PÚR ČR.

Dle PÚR ČR je řešené území zařazeno do SOB9 Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Naplnění úkolů pro územní plánování na vytvoření pestré a členité krajiny, přirozeného vodního režimu a zvyšování retenčních vlastností území vymezením ploch krajinné zeleně, cestní sítě s doprovodnou zelení, ploch sídelní zeleně, stanovení intenzity využití stavebních pozemků či řešení vodohospodářské infrastruktury je obsaženo již v platném ÚP Hlubyně. Změna č. 1 ÚP pouze vymezuje novou transformační plochu pro bydlení uvnitř zastavěného území a zpřesňuje podmínky ploch pro zachování sídelního a krajinného rázu území.

Řešené území je dále zařazeno do SOB10 Specifické oblasti, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a SOB11 Specifické oblasti, 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. Předmětem změny č. 1 ÚP nebylo řešení podmínek nebo ploch pro obnovitelné zdroje energie.

D.2 Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací

Územní rozvojový plán (ÚRP) byl schválen usnesením Vlády České republiky č. 581 ze dne 28. 8. 2024 a nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024. Na území obce Hlubyně nejsou vymezeny plochy, koridory ani nadregionální územní systém ekologické stability.

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu s požadavky Úplného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16 (dále také ZÚR SK), které nabylo účinnosti dne 26. 6. 2025.

Návrh ÚP řeší rozvoj území obce v souladu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména s články (01), (06) c), (07) b), c).

Správní území obce není zařazeno do rozvojové oblasti, rozvojové osy nebo specifické oblasti.

Na jihovýchodním okraji území obce je vymezen koridor pro umístění stavby D124 – silnice II/176: Březnice, přeložka, vymezený jako veřejně prospěšná stavba. V rámci zpracování návrhu územního plánu (2024) byl prověřen záměr na přeložku silnice II/176 a její územní vymezení. ÚP respektuje návrh a územní vymezení koridoru pro přeložku II/167 dle ÚP Březnice, který na území obce Hlubyně nezasahuje, proto není koridor pro přeložku silnice II/176 v ÚP Hlubyně vymezen. Další plochy a koridory vymezené v ZÚR SK se území obce nedotýkají.

Koncepce rozvoje území obce, kterou změna č. 1 zachovává, zohledňuje stanovené podmínky koncepce ochrany a rozvoje hodnot kraje, společné zásady pro krajiny na území kraje a zásady pro krajinu výrazně polyfunkční (N18).

D.3 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna č. 1 ÚP nevymezuje plochy a koridory, které by přesahovaly hranice správního území obce Hlubyně.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Změna č. 1 ÚP je zpracována dle požadavků vyplývajících ze Zadání změny č. 1 územního plánu Hlubyně schváleného Zastupitelstvem obce.

B. Vymezení řešeného území

Změna č. 1 ÚP je zpracována pro celé správní území obce Hlubyně z důvodu převedení územního plánu do jednotného standardu dle nového stavebního zákona.

C. Popis obsahu navrhované změny

1. Změna č. 1 vymezuje transformační plochu T.02, kterou zpřesňuje funkční využití pozemku parc. č. 35/7 v k.ú. Hlubyně s odůvodněním v kapitole C.3.
2. Zastavěné území bylo aktualizováno.
3. Soulad ÚP s nadřazenou územně plánovací dokumentací a s Politikou územního rozvoje ČR byl prověřen s odůvodněním v kapitolách D.1 a D.2.
4. Územní plán byl upraven dle platných právních předpisů, zejména stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 157/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
5. Změna č. 1 je zpracována nad aktuální katastrální mapou.

D. Popis účelu navrhované změny

Změna č. 1 zpřesňuje funkční využití nově vymezené plochy T.02, které umožňuje využití pro bytový dům.

E. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není zpracováno, neboť odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje ve svých stanoviscích k zadání vyloučil významný vliv návrhu na území soustavy Natura 2000 a nepožadoval posouzení změny č. 1 z hlediska vlivů na životní prostředí.

F. Další požadavky odpovídající obsahu změny územního plánu

Požadavky na obsah změny územního plánu jsou respektovány.

F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH 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

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není zpracováno, neboť Krajský úřad Středočeského kraje ve svých stanoviscích k zadání vyloučil významný vliv návrhu na území soustavy Natura 2000 a nepožadoval posouzení změny č. 1 ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí.

G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno (viz odůvodnění v kap. F.).

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 ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno (viz odůvodnění v kap. F.).

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

Podkladem pro návrh změny č. 1 územního plánu Hlubyně (dále jen změna č. 1 ÚP) je Zadání změny č. 1 ÚP Hlubyně schválené Zastupitelstvem obce. Návrh změny č. 1 ÚP vychází z Územního plánu Hlubyně, který nabyl účinnosti dne 5. 4. 2024.

Dalšími podklady pro změnu č. 1 ÚP jsou zejména Politika územního rozvoje ČR (PÚR ČR), nadřazená územně plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) a Územně analytické podklady ORP Příbram (6. úplná aktualizace 2024).

Návrh změny č. 1 ÚP řeší tyto základní okruhy změn:

- 1) věcné změny územního plánu vyplývající z aktuálních potřeb obce a ze zadání změny č. 1 ÚP Hlubyně;
- 2) převod územního plánu do jednotného standardu a do souladu s novým stavebním zákonem.

ad 1) Věcné změny územního plánu jsou podrobně odůvodněny v následujících kapitolách a týkají se zejména:

- a) aktualizace zastavěného území;
- b) vymezení nové transformační plochy T.02;
- c) zpřesnění všeobecných podmínek prostorového uspořádání a podmínek u vybraných ploch s rozdílným způsobem využití;
- d) aktualizace mapového podkladu.

ad 2) V rámci převodu územního plánu do jednotného standardu a zpřesnění územního plánu v souladu s novým stavebním zákonem a jeho prováděcí vyhláškou se jedná převážně o formální (technické) úpravy.

Úpravy vyplývající z požadavků nového stavebního zákona jsou následující:

- struktura textové části územního plánu dle přílohy č. 8 stavebního zákona
- terminologie – např. plochy přestavby (P) jsou nově transformační plochy (T)
- zpřesnění a doplnění podmínek u ploch v nezastavěném území dle § 122 stavebního zákona
- označení ustanovení nového stavebního zákona
- zpracování vybraných částí územního plánu dle jednotného standardu.

Požadavek na zpracování vybraných částí územně plánovací dokumentace, její změny a úplného znění v jednotném standardu (dále také standardizace) vyplývá z ustanovení § 59 stavebního zákona. Standardizace stanovuje způsob uspořádání digitálních dat, jednotnou terminologii a grafické vyjádření standardizovaných částí územního plánu v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. Standardizace územních plánů zajišťuje lepší srozumitelnost dokumentace, snazší rozhodování v území, koordinaci jednotlivých územně plánovacích dokumentací, snazší práci s daty a jejich využití. Úpravy spočívají ve formální změně označení záměrů, názvů a označení ploch s rozdílným způsobem využití a grafického vyjádření vybraných částí ÚP. U úprav spojených s převodem ÚP do jednotného standardu nedochází k věcným změnám koncepce územního rozvoje obce, podmínek stanovených pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, apod.

V odůvodnění jsou uvedeny pouze kapitoly územního plánu (výroku), které se změnou č. 1 mění.

A. Vymezení zastavěného území

Aktualizace vymezení zastavěného území vychází z ustanovení § 116 stavebního zákona.

Na základě údajů z aktuální podkladové katastrální mapy a ortofotomapy řešeného území byly do zastavěného území doplněny zastavěné stavební pozemky (parcely č. 658/9 a 658/10). Aktualizované zastavěné území je zobrazeno v grafické části změny č. 1 ÚP, ve výkrese Základního členění území a v Hlavním výkrese.

C. Urbanistická koncepce

Text územního plánu je aktualizován v souladu s novým stavebním zákonem a jednotným standardem (změna ustanovení stavebního zákona, plochy přestavby P se mění na transformační plochy T, změna názvů některých ploch s rozdílným způsobem využití).

Vymezuje se nová transformační plocha T.02 uvnitř zastavěného území, která vychází ze zadání, zpřesňuje funkční využití plochy nad rámec podmínek stanovených pro plochy SV – smíšené obytné venkovské a umožňuje přestavbu stávající budovy č.p. 1 na bytový dům, což dle zadání vychází z historického užívání objektu v rámci statku. Budova je v katastru nemovitostí vedena jako jiná stavba a je součástí nemovité kulturní památky, areálu venkovské usedlosti (rejst. č. 40235/2-4181), zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR od roku 1990. Jádrem usedlosti je mimořádně hodnotný v jádru pozdně gotický bývalý hlavní obytný dům (p.č.st. 35/13) selské usedlosti asi ze 16. stol., klasicistně přestavěný na začátku 19. stol. se vzácně dochovanými původními formami a detaily. Cenná je i novější budova chléva č.p. 68 s klenbami asi z 1. třetiny 19. stol., která je spolu s kolnou z r. 1911 pozoruhodným

dokladem vysoké stavební kultury své doby. Zbývající stavby, včetně novějšího patrového obytného stavení č.p. 1, tvoří historicky hodnotné části areálu, zachycující původní hmotové a dispoziční uspořádání areálu.

D. Koncepce veřejné infrastruktury

D.1 Dopravní infrastruktura

V kapitole D.1.1 dochází ke zpřesnění textu územního plánu, kdy nová veřejná prostranství, jejichž součástí budou místní komunikace, nejsou vymezeny jen v zastavitelných plochách, ale i v rámci transformačních ploch.

V kapitole D.1.2 je text ÚP aktualizován v souladu s novým stavebním zákonem a jednotným standardem (plochy přestavby P se mění na transformační plochy T).

V kapitole D.1.3 se zpřesňuje text ÚP v souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb., kdy se již nepoužívá pojem odstavná stání, ale pouze parkovací stání:

- krátkodobé parkovací stání - slouží k parkování osobních vozidel návštěvníků, zejména po dobu nákupu, návštěvy, naložení nebo vyložení nákladu,
- dlouhodobé parkovací stání - slouží k parkování osobních vozidel pro zaměstnance nebo pro rezidenty.

D.4 Veřejná prostranství

Text ÚP je aktualizován v souladu s novým stavebním zákonem a jednotným standardem (plochy přestavby se mění na transformační plochy).

E. Koncepce uspořádání krajiny

V kapitolách E.2, E.3, E.4, E.6 je text ÚP aktualizován v souladu s novým stavebním zákonem a jednotným standardem (změna označení a názvů některých ploch s rozdílným způsobem využití dle převodní tabulky v kapitole I. části F.).

V kapitole E.4 se zpřesňují podmínky stanovené pro umístění staveb ve skladebných částech ÚSES z důvodu zajištění jednoznačnosti návrhu územního plánu, kdy stavbami pro „rekreaci“ byly míněny trasy a stezky pro pěší a cyklisty a dle potřeby bývá účelově vykládáno jako možnost umístění staveb pro rodinnou rekreaci ve volné krajině a to návrh územního plánu v souladu s § 122 stavebního zákona neumožňuje.

V kapitole E.8 dochází ke zpřesnění a zajištění jednoznačnosti návrhu územního plánu, kdy souslovím „individuální rekreace v krajině“ bylo míněno rekreační využívání krajiny pro pěší turistiku a cykloturistiku a bývá dle potřeby účelově vykládáno jako možnost umístění staveb pro rodinnou rekreaci ve volné krajině a to návrh územního plánu v souladu s § 122 stavebního zákona neumožňuje ani nikdy neumožňoval.

F. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Všeobecné podmínky

V souladu s novým stavebním zákonem a převodem územního plánu do jednotného standardu byly provedeny formální úpravy označení a názvů ploch s rozdílným způsobem využití dle následující převodní tabulky. Plochy přestavby P se mění na transformační plochy T.

Převodní tabulka pro plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž názvy a označení se mění:

Platný ÚP Hlubyně (2024) (metodika MMR 2023)	Změna č. 1 ÚP Hlubyně (jednotný standard dle vyhl. 157/2024 Sb.)
OS – občanské vybavení - sport	OS – občanské vybavení sportu
ZZ – zeleň - zahrady a sady	ZZ – zeleň zahradní a sadová
AP – pole a trvalé travní porosty	AU – zemědělské všeobecné
MU – smíšené nezastavěného území všeobecné	MU – smíšené krajinné všeobecné

Podmínka pro přestavby stávajících staveb, nové stavby na místě odstraněných staveb nebo u změn staveb před dokončením ve stabilizovaných plochách, které nesplňují podmínky prostorového uspořádání stanovené v ÚP jsou stanovena a doplněna tak, aby nedocházelo k dalšímu zhoršování podmínek v území. Např. pokud je v ÚP pro plochy SV stanovena max. výška staveb 8,5 m a stavebník by chtěl zvýšit stávající dům výšky 11 m na 12 m, tak to nelze, ale je možné pouze nezbytné zvýšení až o 0,3 m např. při rekonstrukci a zateplení střechy.

Zvláštní zájmy ministerstva obrany

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- LK TRA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území 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 Ministerstva obrany.

Plochy s rozdílným způsobem využití

U ploch ZZ – zeleň zahradní a sadová dochází ke zpřesnění regulativů dle aktuálních potřeb obce a v souladu s požadavky stavebního zákona pro stavby pro zemědělství omezeného rozsahu tak, aby byla zachována kvalita okolního obytného prostředí. Koeficient zeleně (a z toho vyplývající hustota zastavby) nebyl měněn. Dále se zpřesňuje a zmírňuje podmínka nepřipustných typů oplocení.

U ploch SV se zpřesňují stanovené podmínky prostorového uspořádání, které vyplývají z nových zkušeností s uplatněním územních plánů v praxi a max. výtěžností pozemků, kdy velikosti stavebních pozemků pro rodinné domy s 1 – 3 byty jsou nově určeny nejen pro návrhové plochy, ale i v rámci stabilizovaných ploch tak, aby ve stabilizovaných plochách nebylo možné na pozemku o min. výměře 727 m² (při 10% toleranci) postavit velký rodinný dům se třemi byty. Dále se zpřesňuje a zmírňuje podmínka nepřipustných typů oplocení. Kvůli umožnění větších tolerancí při vyměřování pozemků byla v ploše Z.06 snížena minimální požadovaná výměra pozemků z 1000 m² na 950 m². Tato drobná změna neumožní umístit v ploše více rodinných domů, ale zajistí větší flexibilitu pro navazující parcelaci, zejména v návaznosti na budoucí chodník / cyklostezku podél hlavní silnice. Změna nemá vliv na zábory ZPF, plocha Z.06 se nezvětšuje.

U ploch WT dochází ke zpřesnění přípustného využití a zajištění jednoznačnosti návrhu územního plánu, kdy pojmem „pobytové louky“ byly míněny plochy s trvalým travním porostem určené pro rekreační a volnočasové aktivity u vodních ploch bez zázemí a bývá dle potřeby účelově vykládáno jako možnost umístění staveb pro rodinnou rekreaci ve volné krajině a to návrh územního plánu v souladu s § 122 stavebního zákona neumožňuje a ani dříve neumožňoval.

U ploch AU, LU, MU byly zpřesněny podmínky přípustného a podmíněně přípustného využití z důvodu zajištění srozumitelnosti a jednoznačnosti územního plánu v souladu s požadavky KUSK. Stavby, které by mohly představovat větší zábor ZPF či PUPFL byly přesunuty z přípustného využití do podmíněně přípustného využití v souladu s požadavky KUSK, orgán ochrany ZPF. Je to proto, aby úřady mohly v navazujících řízeních lépe hájit zájmy ochrany ZPF a PUPFL, ale přitom umožnit rozumné záměry související s udržitelným hospodařením v lesích i volné krajině.

V plochách LU byla původně zcela zakázána výstavba oplocení, např. pro oborní chov. To však nebylo v souladu s výkladem KUSK (oddělení myslivosti) ani soudů ohledně práva zřizovat obory tam, kde to není v rozporu s jinými veřejnými zájmy. Změna tedy umožňuje budování oplocení v plochách LU, např. i pro zřízení obor, ale pouze mimo prvky ÚSES. V plochách ÚSES je tak nadále zakázáno stavět jakékoliv oplocení pro oborní chov, neboť požadavky na zachování migračních tras a prostupnosti ÚSES převažují nad požadavky na oborní chov zvěře. Zachování volnosti a prostupnosti a tím i stability systému ÚSES je zajišťováno ve veřejném zájmu na ochranu přírody.

V plochách WT – vodní a vodních toků, AU – zemědělské všeobecné, LU – lesní všeobecné, MU – smíšené krajinné všeobecné jsou do Nepřípustného využití doplněny stavby a zařízení v souladu s ustanovením § 122 stavebního zákona, které jsou vyloučeny zejména z hlediska veřejného zájmu na ochranu a rozvoj přírodních a kulturních hodnot území před nekoordinovanou a nekoncepčně realizovanou stavební nebo jinou činností. Z hlediska ochrany přírodních hodnot území je třeba respektovat zejména ochranu zemědělské půdy (zejm. nejkvalitnější půdy 1. a 2. třídy ochrany), lesní půdy, významných krajinných prvků, prvků územního systému ekologické stability a přírodních biotopů dle mapování AOPK ČR. Z hlediska ochrany krajinných hodnot území je třeba předejít narušení obrazu krajiny a pozitivních charakteristik krajinného rázu území, snížení migrační prostupnosti území pro člověka a volně žijící živočichy, apod. Dle dokumentace Vyhodnocení krajinného rázu Středočeského kraje (Atelier V – Ing. arch. Ivan Vorel, 2009) je území obce vymezeno jako krajina utvářená harmonickým měřítkem a vztahy. Případné budoucí požadavky na umístění předmětných staveb je třeba řešit změnou územního plánu, která případné záměry prověří z hlediska všech zájmů v území.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

V souladu s novým stavebním zákonem a jednotným standardem dochází pouze k formálním úpravám. Výčet veřejně prospěšných staveb a opatření a jejich územní vymezení se změnou č. 1 nemění. Předkupní právo bylo zrušeno. Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou nově pouze s možností vyvlastnění. Dle jednotného standardu již neexistuje kategorie opatření ke zvyšování retenční schopnosti území, z toho důvodu byla veřejně prospěšná opatření VR.01 a VR.02 převedena do kategorie zelená infrastruktura s novým označením VZ.01 a VZ.02.

j) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech

Z definovaných pojmů byly vypuštěny ty, které jsou nově definovány ve stavebním zákoně, tudíž se územní plán musí řídit těmito definicemi a není třeba je duplicitně uvádět v územním plánu. Územní plán si nemůže pojmy stanovené v právních předpisech definovat jinak.

Odůvodnění ke zrušení původních kapitol územního plánu

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“ byla vypuštěna z toho důvodu, že nový stavební zákon zrušil předkupní právo. Územní plán navíc nevymezoval plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva.

Kapitolu „J. Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)“ obsahuje územní plán jen, je-li to účelné. Územní plán nestanovuje pořadí provádění změn v území, z toho důvodu byla kapitola zrušena.

Kapitola „M. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části“ již není součástí obsahu územního plánu v souladu s přílohou č. 8 ke stavebnímu zákonu.

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

Změna č. 1 ÚP nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje.

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

Změna č. 1 ÚP nevymezuje nové zastavitelné plochy.

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

Územní plán je zpracován s prvky regulačního plánu. Změna č. 1 nevymezuje nové prvky regulačního plánu.

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

M.1 Vyhodnocení záborů ZPF

Nové plochy nebo koridory, které by představovaly zábor ZPF, nejsou vymezeny. Předmět změny č. 1 ÚP je uveden v úvodní části kapitoly I. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

M.2 Vyhodnocení záborů PUPFL

Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou návrhem změny č. 1 ÚP dotčeny.

N. VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

(text bude doplněn po projednání změny územního plánu)

O. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace uvedenými v ustanovení § 59 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Přílohou odůvodnění návrhu změny č. 1 pro vydání v Zastupitelstvu obce bude doklad z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad dokumentace změny č. 1 ÚP s jednotným standardem.

POUŽITÉ ZKRATKY

AOPK ČR	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky
k.ú.	katastrální území
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
ORP	obec s rozšířenou působností
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky v platném znění
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
VN	vysoké napětí
VVN	velmi vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění