

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU HLUBYNĚ



NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

**TEXTOVÁ ČÁST
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:

TEXTOVÁ ČÁST	6
---------------------------	---

GRAFICKÁ ČÁST

1. Výkres základního členění území	1 : 5 000
2a. Hlavní výkres	1 : 5 000
2b. Hlavní výkres – detail	1 : 2 000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
4. Výkres s prvky regulačního plánu	1 : 1 000

Územní plán Hlubyně se mění takto:

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

1. V nadpisu kapitoly A se zrušují slova „, VČETNĚ STANOVENÍ DATA, K NĚMUŽ JE VYMEZENÍ“.
2. V odstavci (1) se datum „5. 1. 2024“ nahrazuje datem „2. 2. 2026“.

B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

3. V nadpisu kapitoly B se zrušují slova „, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT“.

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE

4. V nadpisu kapitoly C se zrušují slova „, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ“.

C.1 Urbanistická koncepce

5. V odstavci (9) písmeno b) se v závorce nahrazují slova „plochy přestavby“ slovy „transformační plochy“.

C.2 Plošné uspořádání území

6. V odstavci (10) písmeno b) se nahrazuje text „§ 2 odst. (1) písm. j)“ textem „§ 12 písm. i)“.
7. V odstavci (10) písmeno c) se nahrazují slova „plochy přestavby (P)“ slovy „transformační plochy (T)“.
8. V odstavci (10) písmeno c) se nahrazuje text „§ 2 odst. (1) písm. l)“ textem „§ 12 písm. k)“.
9. V odstavci (10) písmeno c) se nahrazují slova „zastavění, změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území“ slovy „vytvoření zcela nového charakteru území nebo k obnově znehodnoceného, nebo zanedbaného území za účelem jeho opětovného využití“.
10. V odstavci (10) písmeno d) se nahrazuje text „§ 2 odst. (1) písm. k)“ textem „§ 12 písm. l)“.
11. V odstavci (10) písmeno e) se nahrazuje text „§ 2 odst. (1) písm. i)“ textem „§ 12 písm. e)“.

C.3 Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch

12. V nadpisu kapitoly C.3 se nahrazují slova „ploch přestavby“ slovy „transformačních ploch“.

13. V odstavci (14) se nahrazují slova „plochy přestavby“ slovy „transformační plochy“.

14. V odstavci (14) se v tabulce nahrazuje označení plochy „P.01“ označením „T.01“.

15. V odstavci (14) se na konec tabulky přidává tento řádek:

„T.02	0,02	SV	smíšené obytné venkovské	Plocha pro přestavbu stávající budovy na bytový dům.“
-------	------	----	--------------------------	---

C.4 Prostorové uspořádání území

16. V odstavci (15) se nahrazují slova „zahrady a sady“ slovy „zahradní a sadová“.

17. V odstavci (16) se v odrážce U.07 nahrazují slova „plocha přestavby P.01“ slovy „transformační plocha T.01“.

18. V odstavci (18) se nahrazují slova „ploch přestavby“ slovy „transformačních ploch“.

C.5 Systém sídelní zeleně

19. V odstavci (19) se nahrazují slova „zahrady a sady“ slovy „zahradní a sadová“.

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

20. V názvu kapitoly D se zrušuje text „, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ“.

D.1.1 Základní koncepce a uspořádání dopravního systému

21. V odstavci (23) se za slova „v zastavitelných“ vkládají slova „a transformačních“.

D.1.2 Silniční doprava

22. V odstavci (29) se nahrazují slova „plochy přestavby“ slovy „transformační plochy“.

23. V odstavci (29) i v tabulce v odstavci (29) se nahrazují všechna označení „P.01“ označeními „T.01“.

D.1.3 Doprava v klidu

24. V odstavci (34) se zrušují slova „a odstavná“.

D.4 Veřejná prostranství

25. V odstavci (67) se nahrazují slova „ploch přestavby“ slovy „transformačních ploch“.

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

26. V názvu kapitoly E se zrušuje text „, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ“.

E.2 Plochy s rozdílným způsobem využití v krajině

27. V odstavci (74) v první odrážce se nahrazují slova „AP – pole a trvalé travní porosty“ slovy „AU – zemědělské všeobecné“.
28. V odstavci (74) u odrážky MU se nahrazují slova „nezastavěného území“ slovy „krajinné“.

E.3 Plochy změn v krajině

29. V odstavci (76) v tabulce se nahrazují všechna slova „nezastavěného území“ slovy „krajinné“.

E.4 Územní systém ekologické stability

30. V odstavci (79) písmeno g) se zrušuje slovo „rekreaci“.
31. V odstavci (79) písmeno h) se nahrazují slova „§ 18 odstavce 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu“ slovy „§ 122 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon“.

E.5 Prostupnost krajiny

32. V odstavci (84) se ve slově „retenčních“ zrušuje písmeno „ch“.

E.6 Protierozní opatření

33. V odstavci (85) a (87) se nahrazují slova „nezastavěného území“ slovy „krajinné“.
34. V odstavci (85) a (87) se nahrazují slova „AP – pole a trvalé travní porosty“ slovy „AU – zemědělské všeobecné“.

E.8 Rekreace

35. V odstavci (91) se zrušují slova „, a individuální rekreaci v krajině“.

E.9 Zvyšování retenční schopnosti území

36. V odstavci (93) písmeno a) na konci se ve slově „vsakovací“ vkládá písmeno „ch“.

F) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

37. Název kapitoly F se celý nahrazuje novým zněním „PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ“.
38. V odstavci (95) se nahrazují slova „ploch přestavby“ slovy „transformačních ploch“.
39. V odstavci (96) se nahrazují slova „- sport“ slovem „sportu“.
40. V odstavci (96) se nahrazují slova „zahrady a sady“ slovy „zahradní a sadová“.
41. V odstavci (96) se nahrazují slova „AP – pole a trvalé travní porosty“ slovy „AU – zemědělské všeobecné“.
42. V odstavci (96) se nahrazují všechna slova „nezastavěného území“ slovy „krajinné“ a to bez ohledu na jejich formátování či velikost.
43. V odstavci (98) se v první větě za slova „U změn dokončených staveb,“ vkládají slova „ u nových staveb na místě odstraněných staveb nebo v případě změn staveb před dokončením,“.
44. V odstavci (98) se v první větě nahrazuje slovo „stávající“ slovem „dosavadní“.
45. V odstavci (98) se v první větě zrušuje slovo „překročenou“ a slovo „nízký“.
46. V odstavci (98) se za první větu vkládají následující věty „Zvyšování výšky zde uvedených staveb, které nesplňují stanovené podmínky prostorové-ho uspořádání, lze připustit jen v případě nezbytných stavebně technických řešení a to pouze v toleranci + 0,3 m. Zvětšení zastavěné plochy zde popsaných staveb, které nesplňují stanovené podmínky prostorového uspořádání, lze připustit jen v případě dodatečného zateplení.“
47. V odstavci (101) se nahrazují slova „ploch přestavby“ slovy „transformačních ploch“.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**OS občanské vybavení sportu**

48. V nadpise se nahrazují slova „- sport“ slovem „sportu“.

PLOCHY ZELENĚ**ZZ zeleň zahradní a sadová**

49. V nadpise se nahrazují slova „zahrady a sady“ slovy „zahradní a sadová“

Podmínky prostorového uspořádání:

50. Ve třetí odrážce se před slovo „stavby“ vkládá slovo „doplňkové“ a dále se zrušuje slovo „(budovy)“.
51. Před odrážku „-koeficient zeleně min. 0,8;“ se vkládá odrážka „-zastavěná plocha jedné stavby pro zemědělství bude max. 60 m², více takových staveb nebude umístěno těsně vedle sebe;“.
52. V předposlední odrážce se před slova „betonových tvarovek“ vkládá slovo „neomítnutých“.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**SV smíšené obytné venkovské***Přípustné využití:*

53. Za šestou odrážku se vkládá odrážka „- bytový dům v ploše T.02;“

Podmínky prostorového uspořádání:

54. Ve čtvrté odrážce se nahrazují slova „plochách přestavby“ slovy „transformačních plochách“.

55. V páté odrážce se zrušují slova „v zastavitelných plochách a plochách přestavby“.

56. V předposlední odrážce se před slova „betonových tvarovek“ vkládá slovo „neomítnutých“.

Doplňující regulativy:

57. V první odrážce se číslice „1000“ nahrazuje číslicí „950“.

58. Označení „P.01“ se nahrazuje označením „T.01“.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**WT vodní a vodních toků***Přípustné využití:*

59. Ve třetí odrážce se zrušuje slovo „pobytové“.

Nepřípustné využití:

60. Ve druhé odrážce se nahrazují slova „stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů“ slovy „stavby a zařízení pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry“.

61. Vkládá se čtvrtá odrážka ve znění „- zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol;“.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**AU zemědělské všeobecné**

62. V nadpise se nahrazují slova „AP pole a trvalé travní porosty“ slovy „AU zemědělské všeobecné“.

Přípustné využití:

63. Zrušuje se odrážka „- drobné stavby a zařízení pro zemědělství související s obhospodařováním půdy (seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, apod.)“.

64. Zrušuje se odrážka „- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;“.

Podmíněně přípustné využití:

65. V první odrážce se nahrazují slova „veškeré stavby, zařízení a činnosti, které představují zábor ZPF; podmínkou realizace stavby nebo opatření je“ slovy „drobné stavby a zařízení pro zemědělství související s obhospodařováním půdy (seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, apod.) za podmínky“.

66. Vkládá se druhá odrážka ve znění „- nezbytná dopravní a technická infrastruktura za podmínky udělení souhlasu orgánu ochrany ZPF k dočasnému nebo trvalému odnětí půdy ze ZPF;“.

Nepřípustné využití:

67. V páté odrážce se nahrazují slova „pro těžbu nerostů“ slovy „pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry“.
68. Před poslední odrážkou se vkládá odrážka ve znění „- zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol;“.

PLOCHY LESNÍ

LU lesní všeobecné

Přípustné využití:

69. Zrušuje se první odrážka „- stavby a zařízení lesního hospodářství a myslivosti;“.
70. Zrušuje se odrážka „- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;“.

Podmíněně přípustné využití:

71. V první odrážce se nahrazují slova „veškeré stavby, zařízení a činnosti, které představují zábor PUPFL. Podmínkou realizace stavby nebo opatření je“ slovy „stavby a zařízení lesního hospodářství a myslivosti za podmínky“.
72. Vkládá se druhá odrážka ve znění „- nezbytná dopravní a technická infrastruktura za podmínky udělení souhlasu orgánu státní správy lesů k dočasnému nebo trvalému odnětí nebo omezení využívání PUPFL;“.

Nepřípustné využití:

73. V páté odrážce se nahrazují slova „pro těžbu nerostů“ slovy „pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry“.
74. V poslední odrážce se nahrazují slova „trvalé oplocení“ slovy „oborové oplocení v plochách ÚSES“.

PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ

MU smíšené krajinné všeobecné

75. V obou nadpisech se nahrazují slova „nezastavěného území“ slovy „krajinné“.

Přípustné využití:

76. Zrušuje se třetí odrážka „-drobné stavby a zařízení související s obhospodařováním půdy (seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, apod.);“.
77. Zrušuje se poslední odrážka „- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;“.

Podmíněně přípustné využití:

78. V první odrážce se nahrazují slova „veškeré stavby, zařízení a činnosti, které představují zábor ZPF. Podmínkou realizace stavby nebo opatření je“ slovy „drobné stavby a zařízení související s obhospodařováním půdy (seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, apod.) za podmínky“.

79. Vkládá se druhá odrážka ve znění „- nezbytná dopravní a technická infrastruktura za podmínky udělení souhlasu orgánu ochrany ZPF k dočasnému nebo trvalému odnětí půdy ze ZPF;“.

Nepřípustné využití:

80. V sedmé odrážce se nahrazují slova „pro těžbu nerostů“ slovy „pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry“.

81. Před poslední odrážkou se vkládá odrážka ve znění „- zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol;“.

G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

82. V nadpisu kapitoly G se zrušují slova „, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT“.

G.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb

83. V odstavci (102) se zrušují slova „, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“

84. V odstavci (102) v tabulce se nahrazuje označení „P.01“ označením „T.01“.

85. Za odstavec (102) se vkládá nový odstavec včetně tabulky ve znění:

„(103) Územní plán vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby zelené infrastruktury:

Zelená infrastruktura	
Označení VPO	Veřejně prospěšná stavba
VZ.01	revitalizace zatrubněného toku Hlubyně, severozápad (CNU.04WT)
VZ.02	revitalizace Hlubyňského potoka Hlubyně, východ (CNU.05WT)“

G.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření

86. Zrušuje se celý odstavec s tabulkou ve znění „(103) Územní plán vymezuje tato veřejně prospěšná opatření ke zvyšování retenční schopnosti území, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Opatření ke zvyšování retenční schopnosti území	
Označení VPO	Veřejně prospěšné opatření
VR.01	revitalizace zatrubněného toku Hlubyně, severozápad (CNU.04WT)
VR.02	revitalizace Hlubyňského potoka Hlubyně, východ (CNU.05WT)“

87. V odstavci (104) se nahrazuje slovo „založení“ slovem „vytváření“.

88. V odstavci (104) se zrušují slova „, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“.

89. V odstavci (104) v nadpisu tabulky se nahrazuje slovo „Založení“ slovem „Vytváření“.

90. Zrušuje se celá kapitola s původním označením „H.“ ve znění:

„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

(105) Územní plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.“

H. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

91. Název kapitoly „I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA“ se nahrazuje názvem „H. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY“.

92. Odstavec s původním označením (106) se přechísľuje na odstavec (105), text odstavce beze změny.

93. Zrušuje se celá kapitola s původním označením „J.“ ve znění:

„STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)

(107) Územní plán nevymezuje plochy a koridory, pro které je stanoveno pořadí změn v území.“

I. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

94. Název kapitoly „K. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB“ se nahrazuje názvem „I. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ“.

95. Odstavec s původním označením (108) se přechísľuje na odstavec (106), text odstavce beze změny.

J. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

96. Název kapitoly „L. DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPISECH“ se nahrazuje názvem „J. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH“.

97. Odstavec s původním označením (109) se přechísľuje na odstavec (107).

98. V odstavci s původním označením (109) a novým označením (107) se zrušuje původní písmeno a) ve znění „budova - nadzemní stavba, včetně její podzemní části, prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.“

99. V odstavci s původním označením (109) a novým označením (107) se zrušuje původní písmeno v) ve znění „**uliční čára** - hranice mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím.“
100. V definici rozvojové plochy se nahrazují slova „plocha přestavby“ slovy „transformační plocha“.
101. Na konci věty u definice „tradiční typy oplocení“ se vkládají slova „z tradičních cihel“.
102. V odstavci s novým označením (107) se mění označení písmen u jednotlivých pojmů s tím, že prvním písmenem je a) u pojmu „drobná architektura“ a posledním písmenem je písmeno w) u pojmu „změna stávající stavby“.
103. Zrušuje se celá kapitola s původním označením „M.“ ve znění:
„ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI
(110) Textová část má celkem 14 stran,
(111) Grafická část obsahuje 5 výkresů:
- 1. Výkres základního členění území
 - 2a. Hlavní výkres
 - 2b. Hlavní výkres – detail
 - 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
 - 4. Výkres s prvky regulačního plánu“