

ZPRÁVA O ÚPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VOLENICE za období 2019 - 2025

včetně návrhu zadání Změny č. 3 Územního plánu Volenice

Návrh určený k projednání

Zpráva o uplatňování Územního plánu Volenice zpracována podle § 107 a § 88 až 90 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a návrhu zadání Změny č. 3 Územního plánu Volenice 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: Jaroslav Cibulka, starosta obce

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Volenice

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

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

Datum: 03/2026

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 kompenzací
- 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. 3 Územního plánu Volenice

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 Volenice má platný Územní plán Volenice (ÚP), který nabyl účinnosti dne 19.01.2019. V následujícím období byla pořízena Změny č. 1 ÚP, která nabyla účinnosti dne 04.05.2021 a Změna č. 2 ÚP, která nabyla účinnosti dne 20.05.2022.

Územní plán Volenice řeší 3 katastrální území: Volenice u Březnice, Bubovice u Březnice a Pročevily.

Zastavěné území je v platném ÚP vymezeno, resp. změnou č. 2 aktualizováno k datu 29.10.2021. Využívání zastavěného území probíhá ve shodě s koncepcí rozvoje ÚP. Vymezení zastavěného území bude změnou č. 3 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	Výměra (ha)	Využito (%)
Z01	Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba, služby (VD), včetně pásu ochranné a izolační zeleně (nevymezené samostatně) - záměr převzat z předchozí ÚPD	0,4771	0
Z02	Bydlení v rodinných domech - venkovské (BV) - záměr převzat z předchozí ÚPD	0,8789	20
Z03	Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) - plocha pro nespecifikované využití (volnočasové hřiště), záměr převzat z předchozí ÚPD	0,6792	0
Z04a	Rekreace - na plochách přírodního charakteru (RN), plocha cvičiště pro psy související s kynologickým centrem - záměr převzat z předchozí ÚPD	2,2566	0
Z04b	Rekreace - se specifickým využitím - kynologie (RX)	0,2969	0
Z04c	Rekreace - se specifickým využitím - kynologie (RX) - záměr převzat z předchozí ÚPD	0,3819	0
Z05	Bydlení v rodinných domech - venkovské (BV) - záměr převzat z předchozí ÚPD	0,4639	0
Z06	Plocha výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ), záměr v návaznosti na stávající bydlení podmíněn splněním hyg. limitů	0,2657	0
Z07	Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)	0,2734	0
Z08	Bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)	0,1249	0
Z09	Bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)	0,2102	0
Z11	Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba, služby (VD), rozšíření areálu Agrospolu, včetně pásu ochranné a izolační zeleně (nevymezené samostatně) - záměr převzat z předchozí ÚPD	0,8920	0

Označení plochy	Funkční využití	Výměra (ha)	Využito (%)
Z12	Plocha výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ), rozšíření areálu Agrospolu, včetně pásu ochranné a izolační zeleně (nevymezené samostatně) - záměr převzat z předchozí ÚPD	2,1372	0
Z13	Bydlení v rodinných domech - venkovské (BV) - záměr v omezeném rozsahu převzat z předchozí ÚPD	0,0826	0
Zm1-1	Bydlení v rodinných domech - venkovské (BV) – 0,1354 ha, zeleň – soukromá a vyhrazená (ZS) – 0,0739 ha	0,2093	0
Zm1-2	Plochy smíšené obytné - venkovské (SV) – 0,1047 ha, zeleň – soukromá a vyhrazená (ZS) – 0,0725 ha	0,1772	0
Zm2-1	Bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)	0,0998	100
Zm2-2	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)	0,1031	100

Využití **plach přestavby** vymezených v ÚP je uvedeno v následující tabulce:

Označení plochy	Funkční využití	Výměra (ha)	Využito (ha)
P01	Bydlení v rodinných domech - venkovské (BV), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) - záměr převzat z předchozí ÚPD	1,2948	0
P02	Bydlení v rodinných domech - venkovské (BV), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) - záměr převzat z předchozí ÚPD	0,3854	0
P04	Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba, služby (VD), záměr v návaznosti na bydlení podmíněn splněním hyg. limitů	0,2354	0
P05	Plocha výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ), záměr v návaznosti na stávající bydlení podmíněn splněním hyg. limitů	0,2930	100
P06	Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) - transformace pro volnočasové hřiště, veř. zeleň a rekreaci	0,1442	0
P07	Zeleň ochranná a izolační (ZO)	0,5570	0
P08	Bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)	0,2336	0
P09	Bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)	0,0655	
P10	Bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)	0,2557	0

Ve vyhodnocovaném období byly stavebním úřadem povoleny následující významnější stavby:

Katastrální území	Pozemky parc.č.	stavba	povolání	kolaudace	poznámka
Bubovice u Březnice	st.10, st.11	Novostavba rodinného domu	Rozhodnutí 18.12.2019	není	Na pozemcích odstraněn původní dům a povolena nová výstavby RD
	67/2, 87/8	Novostavba rodinného domu	Společný souhlas 4.6.2021	není	

	St. 51	Úpravy RD	Společný souhlas 1.8.2023	není	Celková rekonstrukce RD s nástavbou obytného podkroví
Pročevily	76/16	Novostavba roubenky	Společný souhlas 17.4.2023	Kolaudační rozhodnutí 24.1.2025	
	St. 13	Úpravy RD	Rozhodnutí 12.6.2024	není	Celková rekonstrukce RD s nástavbou obytného podkroví
Volenice u Březnice	94/1	Novostavba RD	Rozhodnutí 19.6.2016	Kolaudační souhlas 17.6.2019	
	St.26	Stavební úpravy RD	Společný souhlas 27.2.2020	Kolaudační souhlas 26.1.2022	Celková obnova – demolice a výstavba nového RD
	St. 71/1, 517/1, 517/2, 518/1, 519	Stavební úpravy RD	Společný souhlas 2.9.2020	není	Celková obnova bývalé rozpadlé hájenky
	St. 47, st. 111, 90/3, 91/2	Stavba rodinného domu	Společný souhlas 23.6.2021	není	Na pozemcích odstraněn původní dům a povolena nová výstavby RD
	84/26	Novostavba RD	Společný souhlas 11.1.2021	Kolaudační souhlas 12.10.2022	
	84/25	Novostavba RD	Společný souhlas 7.6.2023	není	
	St. 48	Stavební úpravy	Stavební povolení 5.10.2007	Souhlas s užíváním 18.1.2024	Celková přestavba původního RD
	St. 38	Stavební úpravy RD	Společný souhlas 13.3.2024	není	Na pozemcích odstraněn původní dům a povolena nová výstavby RD
	20	Novostavba RD	Společný souhlas 2.3.2022	Kolaudační souhlas 15.5.2024	

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 dostatečné, lépe řečeno naddimenzované. Dle ustanovení stavebního zákona (§ 108 odst. 4) je možné další nové zastavitelné plochy vymezovat jen s ohledem na prokázání potřeby. Z toho důvodu je možné uplatněné podněty zahrnout do předmětu řešení Změny č. 3 pouze za předpokladu současného zrušení jiných zastavitelných ploch navržených dříve. Uplatněné podněty k řešení Změnou č. 3 ÚP se snaží tuto skutečnost zohledňovat. Na základě toho budou všechny navržené plochy včetně navrhovaných kompenzací prověřeny řešením změny.

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 vymezena tato veřejně prospěšná stavba, pro kterou lze práva k pozemkům vyvlastnit:

Označení	Označení dle ZÚR SK	Typ	Popis	Katastrální území
VD01	D 124	Dopravní infrastruktura	Koridor pro umístění stavby silnice II/176 - obchvat Březnice	Bubovice u Březnice

Stavba dosud není zrealizována, v ÚP bude zachována.

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné opatření s možností uplatnění předkupního práva:

Označení	Druh	Označení dle ZÚR SK	Popis	Právo k uplatnění předkupního práva ve prospěch	Katastrální území
PU01	Založení prvků ÚSES	RC 854	Plocha pro regionální biocentrum RC 854 Špalková hora (viz ZÚR Středočeského kraje, veřejně prospěšná opatření - ÚSES)	Česká republika	Volenice u Březnice

Vzhledem k tomu, že stávající legislativa již neumožňuje vymezení VPS a VPO s možností uplatnění předkupního práva, bude uvedené VPO v souladu s § 324 stavebního zákona změnou č. 3 ÚP vypuštěno. Zároveň ale platí, že VPS a VPO vymezené v nadřazené ÚPD se povinně přebírají do ÚP obcí. Protože daný prvek ÚSES je obsažen v ZÚR SK, bude změnou převeden do VPO pro možnost vyvlastnění.

Plochy pro asanaci nejsou ÚP navrhovány.

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 podmíněno **dohodou o parcelaci, regulačním plánem územní studií** nejsou v ÚP vymezeny.

Etapizace není ÚP stanovena.

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. 3 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. 3 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. 3 ÚP. Součástí rozboru udržitelného rozvoje území je tzv karta obce Volenice, která identifikuje základní charakteristiky obce:

kód obce	541524	
pověřený obecní úřad	Březnice	
stavební úřad	Březnice	
počet obyvatel	372	
výměra (ha)	1 042,0	
počet místních částí	4	
počet katastrů	3	
názvy katastrů	Bubovice u Březnice, Pročevily, Volenice u Březnice	
ÚPD (platnost od)	ÚP – 19. 1. 2019, Zm. 1 – 4. 5. 2021, Zm. 2 – 20. 5. 2022	

Jevy ÚAP		
2	zařízení výroby	
	výroba a skladování	-
	zemědělské	areál na V okraji Bubovic (Agrospol Bubovice), areál na J okraji Volenic
	smíšené výrobní	-
3	zařízení OV	
	zdravotnictví	-
	školy (MŠ, ZŠ, SŠ)	-
	kultura	-
	sport	-
	správa území	obecní úřad v centru sídla Bubovice (býv. škola), stará pož. zbrojnice vedle vpravo (u výkl. kapličky)
	sakrální stavby	kostel sv. Václava v Bubovicích, výklenková kaplička sv. Jana Nepomuckého, SZ od kostela v Bubovicích, fara, čp. 1 v Bubovicích, kostel sv. Barbory v Pročevilech, návrší nad sídlem, křížek před kostelem v Bubovicích, Litinový křížek na rozcestí silnic na Z okraji Bubovic (odb. na Hudčice), sokl křížku u silnice II/176 (odb. ke dvoru Zliv); pomník obětem I. sv. války na prostranství ve Volenicích, křížek v centru Volenic (S část zástavby), křížek v centru Pročevil
	obchody, restaurace	Prod. ve Volenicích, občerstv. při hotelu pro psy; Prod. potravin, drogerie, zelenina v Bubovicích
	ubytování	hotel pro psy – AJAX, v zem. areálu
3a	veř. prostranství	vyobrazeno v grafické části ÚAP
4a	brownfieldy	Zem. areál ve Volenicích (špatný stav, část nevyužitá)
5a	pam. rezervace/zóny	-
8a	NNKP/NKP	4x NKP, viz seznam v PRÚRU kap. B.2.5
10	UNESCO	-
11	urb. a kraj. hodnoty	Stará zástavba Volenic; Celé sídlo Pročevily vč. nedaleké dominanty kostela sv. Barbory na vyvýšenině
11	struktura a výška zás.	venkovská sídla
13a	cenné stavby/soubory	stavby a areály vyjádřené jevem č. 8a; vyobrazeno v grafické části ÚAP
16	ÚAN	5 lok. I. kat., 2 lok. II. kat.
113a	hřbitovnictví	-
118	další záměry	-
119	další dostupné inf.	-
Dopravní a technická infrastruktura		
autodoprava		silnice II.třídy II/176; silnice III.třídy; MK; BUS (Volenice); silnice II.třídy II/176; silnice III.třídy; MK; BUS; * VPS přeložka silnice II/176 Březnice (Bubovice); MK (Nouzov (k.ú. Volenice)); sil. III.třídy; MK; BUS (Pročevily);
železnice		trať č.203 (Bubovice);
vodní doprava		-
letecká doprava		-
cyklotrasy		-
vodovod		vodovod pro veřejnou potřebu - pramenní zářezy nad obcí Nouzov; studna (Volenice); domovní a obecní studny; část obyvatel zásobena z vodovodu Březnice (Bubovice); domovní studny (Nouzov (k.ú. Volenice)); domovní a obecní studny (Pročevily);

Kanalizace - způsob likvidace	ČOV balená biologická; ve správě obce; zbytek obce jímky na vyvážení (Volenice); kanalizace a ČOV Březnice; jímky (Bubovice); jímky na vyvážení (Nouzov (k.ú. Volenice)); jímky (Pročevily);
Kanalizace - druh	splašková - kame-nina; dešťové vody příkopy, struhami a propustky do místní vodoteče (Volenice); dešťové vody dešť. kanalizací z kameninových trub do melioračního kanálu nebo do rybníka (Bubovice); dešť. vody příkopy, struhami a propustky do Volenic-kého potoka (Nouzov (k.ú. Volenice)); dešť. vody dešťovou kanalizací z beton. trub, ve správě obce (Pročevily);
elektro	ČEZ-D (Volenice); ČEZ-D (Bubovice); ČEZ-D (Nouzov (k.ú. Volenice)); ČEZ-D (Pročevily);
plynovod	Net4Gas (Volenice); Net4Gas (Bubovice); Net4Gas (Pročevily);
telekomunikace	Cetin; Net4Gas (Volenice); Cetin; Net4Gas (Bubovice); Cetin; Net4Gas (Pročevily);
odpady	TKO smluvně na skládku (Volenice); TKO smluvně na skládku (Bubovice); TKO smluvně na skládku (Nouzov (k.ú. Volenice)); TKO smluvně na skládku (Pročevily);

Rozbor udržitelného rozvoje území

pozitiva:	Blízkost nadřazeného centra Březnice; Pracovní příležitosti v zemědělství (Agrospol)
negativa:	Chybí propojení ÚSES od Pročevil na sousední k. ú. Vševely; Rozsáhlé území s finančně náročným zajištěním základních potřeb (obsluha, technické vybavení)
pozitivní trendy:	Rekreační potenciál - chalupaření, pěší a cykloturistika, příp. agroturistika
negativní trendy:	Devastace nevyužitých objektů, nárůst ploch brownfields

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 tvořená třemi venkovskými sídly a dalšími osadami s poměrně velkým správním územím. Ve všech třech sídlech jsou hodnotné stavby lidové architektury, zajímavé je i uspořádání krajiny s panoramatickými dálkovými pohledy kolem Pročevil, vhodné pro cykloturistiku. Ekonomický potenciál je většinou jednostranně zaměřený na zemědělství (v Bubovicích je sídlo a areál živočišné výroby Agrospol, s navrženým rozšířením, další areál je i ve Volenicích). Z vybavenosti jsou pouze prodejny ve Volenicích a v Bubovicích (+ občerstvení při hotelu pro psy ve Volenicích). Ostatní vybavenost a

pracovní příležitosti poskytuje blízké město Březnice Z technické vybavenosti je v obci vodovod a kanalizace (Bubovice jsou napojeny na síť splaškové kanalizace Březnice, ve Volenicích je ČOV). Územním plánem jsou vymezeny rozvojové plochy pro bydlení v přiměřeném rozsahu ve všech sídlech.

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 (závažnost ke dni 01.03.2025) neleží řešené území obce Volenice 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 Volenice 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.

Problematika umísťování výroben energie z obnovitelných zdrojů není v ÚP dosud nijak upravena.

Dle aktuální novely energetického zákona (z. č. 249/2025, tzv. Lex OZE III) jsou veřejnou technickou infrastrukturou výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 kW a více. Při vylučování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie lze s ohledem na výše uvedená ustanovení uplatnit jen omezení, kde lze prokázat jiný konkrétní veřejný zájem. Proto úkolem pro Změnu č. 3 ÚP je vymezit plochy, kde mohou být umísťovány výroby elektřiny získávající energii ze slunečního záření (termální a fotovoltaická), z větru (větrné elektrárny), geotermální energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu a bioplynu. Tyto plochy vč. podmínek pro umísťování, by měly být stanoveny tak, aby umístění zařízení pro výrobu energie nevyvolávalo střety s jinými hodnotami v území, typicky urbanistickými a architektonickými hodnotami, ochranou krajinného rázu či s ochranou ZPF a měly by být náležitě odůvodněny s prokázáním jiného veřejného zájmu. Tímto jiným veřejným zájmem mohou být např. prvky ÚSES, lesy, zemědělské půdy I. a II. třídy dle BPEJ.

Záměry dopravní infrastruktury

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

Záměry technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

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

Územní rozvojový plán (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 Volenice 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 Volenice 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.

Rozvojová oblast dle PÚR ČR

Území obce Volenice není dotčeno.

Rozvojové osy dle PÚR ČR

Území obce Volenice není dotčeno.

Nadmístní rozvojové oblasti

Území obce Volenice není dotčeno.

Nadmístní rozvojové osy

Území obce Volenice není dotčeno.

Specifické oblasti dle PÚR

Obec Volenice se nachází v republikové specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, viz kap. c).

Specifické oblasti nadmístního významu

Území obce Volenice spadá do specifické oblasti SOBk1 Brdy – Rožmitálsko.

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území: posilovat funkce města Rožmitál pod Třemšínem jako spádového centra osídlení a rozvíjet jeho rekreační potenciál jako nástupního centra do přilehlé části CHKO Brdy; ve spolupráci s Plzeňským krajem vytvářet podmínky pro rozvoj bydlení; vybavenosti, ekonomických aktivit a dopravní obsluhy území za účelem stabilizace počtu obyvatel a sídelní struktury; rozvíjet rekreační potenciál obcí; funkci nástupního místa do centrální oblasti CHKO Brdy rozvíjet v obci Nepomuk; na území CHKO Brdy vytvářet podmínky pro šetrné formy letních a zimních sportovních rekreačních aktivit (pěší turistika, cykloturistika, běžecké lyžování), včetně nezbytné související vybavenosti.

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování: prověřit možnosti zlepšení silničního propojení s Plzeňským krajem v koridorech silnic I/19, II/176 a II/191; v územních plánech obcí a při rozhodování o změnách v území řešit rozvoj rekreace a cestovního ruchu, včetně související vybavenosti s ohledem na nenarušení přírodních a krajinných a kulturně historických hodnot CHKO Brdy.

Prověření silničního propojení má charakter nadmístního významu, který nelze řešit izolovaně na úrovni ÚP jednotlivé obce. Změnou č. 3 ÚP bude zjištěno, jestli existuje nějaká relevantní ověřovací studie. V kladném případě bude prověřena vhodnost zahrnutí do ÚPD obce.

Plochy a koridory dopravy

ZÚR vymezují na území obce Volenice tento koridor nadmístního významu pro umístění silniční přeložky: D124, koridor silnice II/176 – přeložka Březnice. Tento koridor bude změnou č. 3 do ÚP doplněn.

Plochy a koridory technické infrastruktury

Území obce Volenice není dotčeno

Plochy a koridory ÚSES

ZÚR vymezují na území obce Volenice tuto plochu ÚSES: RC 854 – Špalková hora. Tento prvek ÚSES je v ÚP respektován, nese označení K06.

Veřejně prospěšné stavby

Na území obce Volenice (severovýchodní cíp) ZÚR vymezují tento koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury: D124, koridor silnice II/176 – přeložka Březnice. Tento koridor bude změnou č. 3 do ÚP doplněn.

Veřejně prospěšná opatření

ZÚR vymezují na území obce Volenice tyto plochy a koridory ÚSES v rámci nichž jsou veřejně prospěšná opatření navržena pro nefunkční biocentra a biokoridory: RC 854 – Špalková hora. Tento prvek ÚSES je v ÚP respektován, nese označení K06.

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. změn č. 1 a č. 2, 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. 3 ÚP, jejíž návrh zadání je uveden v příloze č. 1.

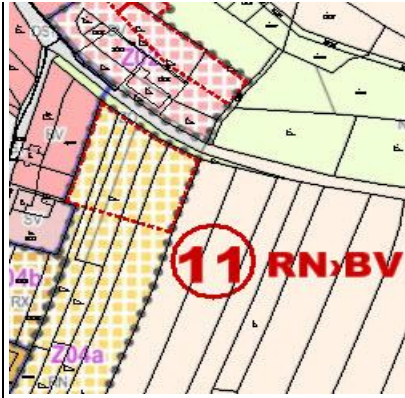
f) vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu

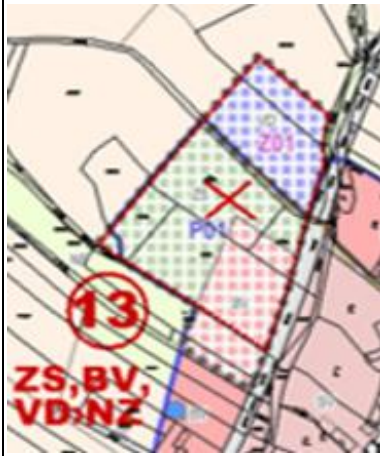
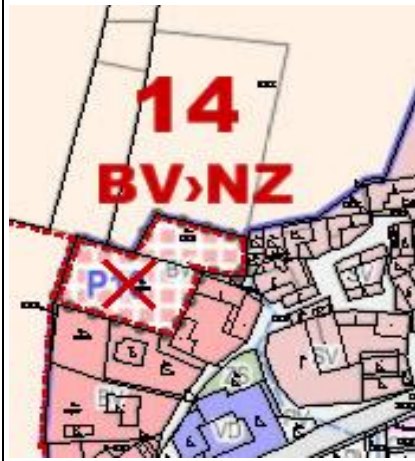
Obec Volenice eviduje následující podněty na změnu ÚP:

Poř. č.	parc.č. / kat. území	Stav dle ÚP	Navrhovaná změna	Grafické zobrazení	Výměra (ha)	Žadatel / Poznámka	Posouzení podnětu pořizovatelem	návrh rozhodnutí ZO
1	95/1, 96 k.ú. Volenice u Březnice	ZO – zeleň ochranná a izolační	Bydlení		0,4	Horovi (změna v zastavěném území)	Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se nachází v zastavěném území obce. Pořizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 3	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP.
2	237 k.ú. Pročevily	NS – plochy smíšené nezastavěného území	SV – plochy smíšené obytné - venkovské (vazba na zem. farmu)		0,19	p. Bukovjan	Navrhovaná změna funkčního využití území je akceptovatelná, odůvodněná provozní vazbou na vlastní zemědělsky obhospodařované pozemky rodinné farmy. Požadavek je třeba prověřit, jinak pořizovatel nemá námitek k zařazení do Změny č. 3	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP.
3	563, 558/2, 561/1 (části) k.ú. Bubovice u Březnice	NS – plochy smíšené nezastavěného území	Bydlení		0,14 (celk. 0,25 - vč. č.6:)	Kubátovi (+ souvisí s č. 6 – Čížkovi)	Navrhovaná změna funkčního využití území je podmíněně akceptovatelná - s kompenzací zrušení jiné zastavitelné plochy; z hlediska urbanistické koncepce se vhodně nachází při komunikaci, v přímé návaznosti na zastavěné území obce. Požadavek je třeba prověřit, jinak pořizovatel nemá námitek k zařazení do Změny č. 3	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP.
4	307 k.ú. Pročevily	ZS – zeleň soukromá a vyhrazená	Bydlení, vybavenost, podnikání		0,11	p. Horňák (pozn.: pův. podnět minulého vlastníka – Toman byl ve větším rozsahu)	Navrhovaná změna funkčního využití území je akceptovatelná, jedná se o změnu využití části zahrady pro rozšíření zastavitelné plochy vlastníka; z hlediska urbanistické koncepce je zkompatibilní v části Cihelna přijatelné. Pořizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 3	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP.

5	50 k.ú. Bubovice u Březnice	NS – plochy smíšené nezastavěného území	Bydlení		0,16	Zastavěné území	Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepte akceptovatelná, neboť se nachází v zastavěném území obce. Podmíněně akceptovatelné s kompenzací zrušení jiné zastavitelné plochy Požadavek je třeba prověřit, jinak pořizovatel nemá námitek k zařazení do Změny č. 3	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zpracování tohoto podnětu do změny ÚP.
6	561/1 k.ú. Bubovice u Březnice	NS – plochy smíšené nezastavěného území	bydlení		0,11	Podnět: Čížkovi (viz č. 3 – řešit společně)	Navrhovaná změna funkčního využití území je podmíněně akceptovatelná - s kompenzací zrušení jiné zastavitelné plochy; z hlediska urbanistické koncepte je záměr přijatelný jen spolu s pl. č. 3 (Kubátovi), s níž bezprostředně souvisí (při komunikaci, návaznost na zastavěné území obce). Požadavek je třeba prověřit, jinak pořizovatel nemá námitek k zařazení do Změny č. 3	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zpracování tohoto podnětu do změny ÚP.
7	127/12, 127/11, 127/22, 143 k.ú. Bubovice u Březnice	NZ – plochy zemědělské	Bydlení		2,04	Vlastní podnět obce Volenice	Navrhovaná změna předpokládá výstavbu staveb pro bydlení v ploše, která sice byla v předchozím ÚPO vymezena jako zastavitelná, nyní je ale v rozsahu větším, než je z hlediska potřeb obce přiměřené. Záměr je z hlediska urbanistické koncepte přijatelný a pro žádoucí stabilizaci obyvatel v obci opodstatněný, avšak pouze podmíněně - s kompenzací zrušení jiných zastavitelných ploch v obdobném rozsahu. Požadavek je třeba prověřit i z hlediska potřebného rozsahu, jinak pořizovatel nemá námitek k zařazení do Změny č. 3	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zpracování tohoto podnětu do změny ÚP.

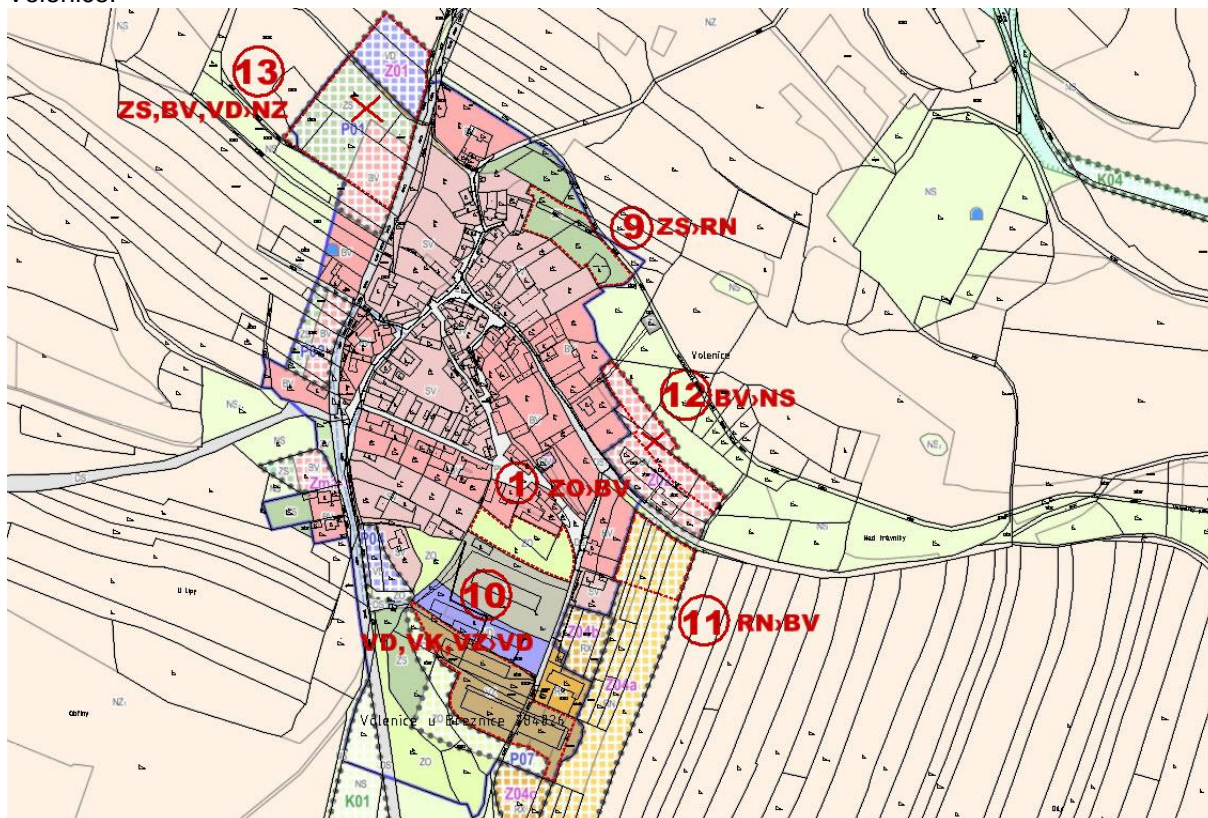
8	574 k.ú. Bubovice u Březnice	ZS – zeleň soukromá a vyhrazená	VZ		0,14	Vlastní podnět obce Volenice	Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se nachází v zastavěném území obce a jedná se pouze o změnu využití podobného účelu (umožnění stavby pro myslivecké sdružení s většinovým zachováním ploch zeleně). Pořizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 3	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zpracování tohoto podnětu do změny ÚP.
9	52/1, 52/3, 52/5, 525/1, 525/2, 526/4 k.ú. Volenice u Březnice	ZS – zeleň soukromá a vyhrazená	RN		0,48	Vlastní podnět obce Volenice	Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se nachází v zastavěném území obce a jedná se pouze o uvedení do souladu se skutečným využitím koupaliště (z plochy zeleně do ploch využití pro nepobytovou rekreaci - stávající vodní plocha, pláž s většinovým zachováním zeleně). Pořizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 3	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zpracování tohoto podnětu do změny ÚP.
10	97/1, 97/3, 102/4, 102/5, 102/12, st.82/1, 82/2, 103/1, 103/4 (a další...) k.ú. Volenice u Březnice	VZ	VD (+na pl. VD a VK regulativy ochr. zeleně)		1,06	Valcom	Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce vhodná, neboť se nachází v zastavěném území obce a sjednocuje využití několika druhů ploch (ruší dosavadní zemědělskou výrobu s obtěžujícími vlivy na okolí) a umožní transformaci zanedbaného areálu pro drobnou výrobu a služby). Pořizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 3	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zpracování tohoto podnětu do změny ÚP.

11	části poz.: 128/12, 110/3, 113/2, 114/1, 115 k.ú. Volenice u Březnice	RN	BV		0,46	Vlastní podnět obce Volenice	Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná. Jedná se o změnu využití části zastavitelné plochy nepobytové rekreace (již neaktuální záměr) - nově pro bydlení, v části sídla vhodné pro rozvoj. Návrh je opodstatněný i vzhledem ke kompenzaci za zrušení zastavitelnosti části nedaleké plochy s horšími podmínkami (viz bod č. 12). Pořizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 3	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP.
12	části poz.: 83, 85/1, 84/1 k.ú. Volenice u Březnice	BV	NS		0,43	<i>Zrušení zastavitel- nosti</i>	Navrhovaná změna z podnětu obce směřuje ke zrealizování rozvoje. Důvodem je umožnit výstavbu v plochách, které mají lepší podmínky k využití a existuje u nich zájem vlastníků. Nové zastavitelné plochy lze změnou ÚP vymezovat jen v odůvodněných případech - tím je i kompenzace za rušení jiných méně vhodných ploch. Ke zrušení jsou vytipované tři plochy (viz body č. 12, 13 a 14), případně mohou být změnou č. 3 takto vymezeny i další. Pořizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 3	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP.

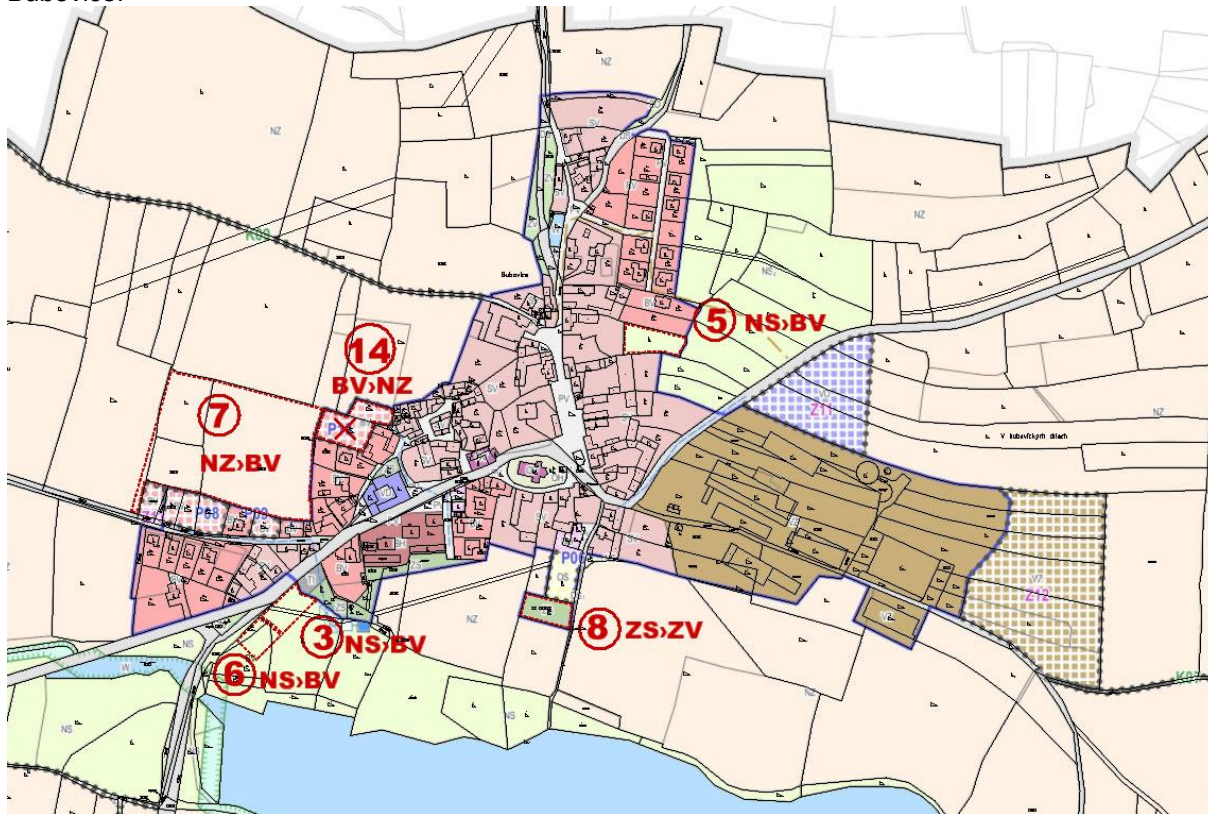
13	441/1, 441/17, 443/5, 441/16, části poz.: 459/1, 398/22 k.ú. Volenice u Březnice	BV, ZS, VD	NZ		1,62	Zrušení zastavitel- nosti	Navrhovaná změna z podnětu obce směřuje ke zrealizaci rozvoje. Důvodem je umožnit výstavbu v plochách, které mají lepší podmínky k využití a existuje u nich zájem vlastníků. Nové zastavitelné plochy lze změnou ÚP vymezovat jen v odůvodněných případech - tím je i kompenzace za rušení jiných méně vhodných ploch. Ke zrušení jsou vytipované tři plochy (viz body č. 12, 13 a 14), případně mohou být změnou č. 3 takto vymezeny i další. Pořizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 3	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zpracování tohoto podnětu do změny ÚP.
14	139/2, 141/7 k.ú. Bubovice u Březnice	BV	NZ		0,26	Zrušení zastavitel- nosti	Navrhovaná změna z podnětu obce směřuje ke zrealizaci rozvoje. Důvodem je umožnit výstavbu v plochách, které mají lepší podmínky k využití a existuje u nich zájem vlastníků. Nové zastavitelné plochy lze změnou ÚP vymezovat jen v odůvodněných případech - tím je i kompenzace za rušení jiných méně vhodných ploch. Ke zrušení jsou vytipované tři plochy (viz body č. 12, 13 a 14), případně mohou být změnou č. 3 takto vymezeny i další. Pořizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 3	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zpracování tohoto podnětu do změny ÚP.

Zákresy výše uvedených podnětů na podkladě stávajícího ÚP:

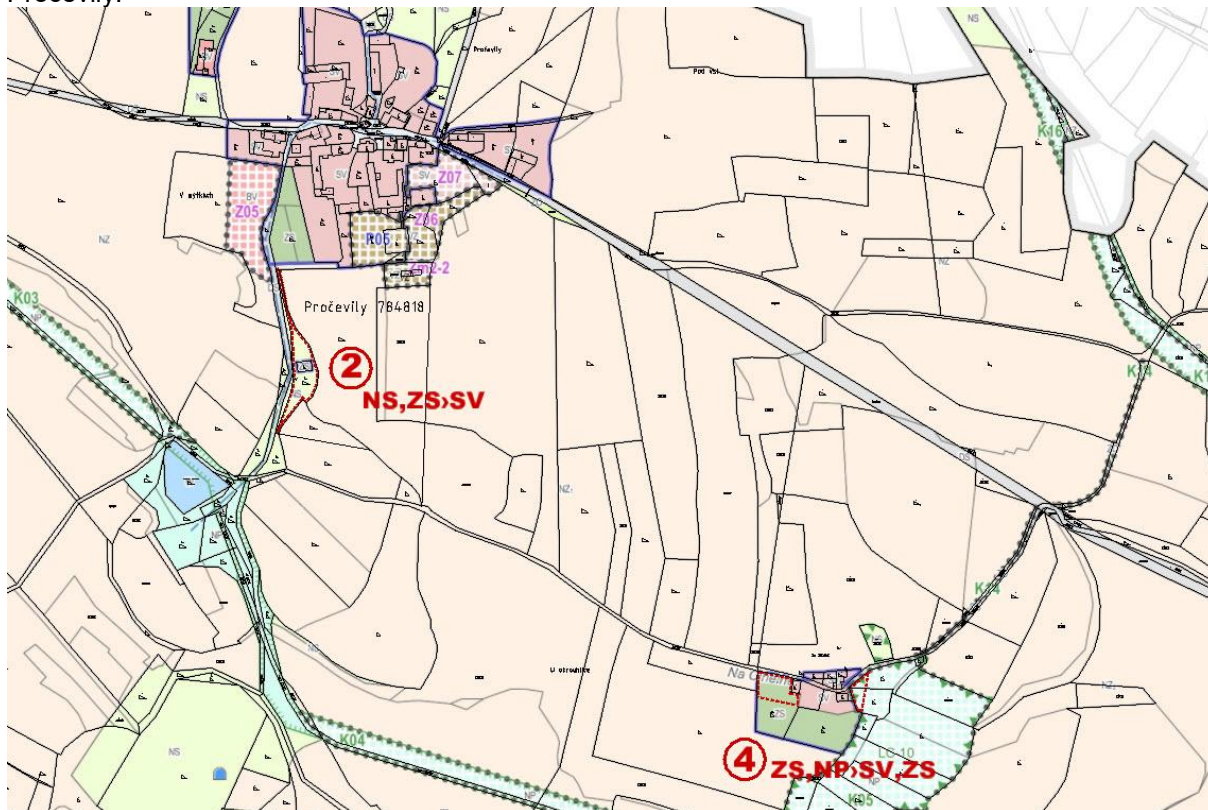
Volenice:



Bubovice:



Pročevily:



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

Obec Volenice neuplatňuje žádné podněty na změnu nadřazené dokumentace tj. Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, Územního rozvojového plánu nebo Politiky územního rozvoje ČR.

příloha č. 1: Návrh zadání Změny č. 3 Územního plánu Volenice**a) vymezení řešeného území**

Správní území obce Volenice, tj. katastrální území: Volenice u Březnice, Bubovice u Březnice a Pročevily.

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/ Změna prověří plochy, kde můžou být umístovány výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů, vč. podmínek pro umístění.
- 6/ Změnou bude do ÚP doplněn koridor pro přeložku silnice II/176.
- 7/ Změnou budou prověřeny uplatněné podněty (1 – 14), uvedené v kap. f) ZUUP.

c) popis účelu navrhované změny

Viz jednotlivé body ZUUP.

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny na udržitelný rozvoj území

To, zda bude k návrhu zadání Změny č. 3 ÚP zpracováváno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území závisí na obsahu stanovisek 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. 3 ÚP bude upraven po obdržení předmětných stanovisek.

S ohledem na charakter a obsah Změny č. 3 ÚP, tj. skutečnost, že tato změna neobsahuje záměry (plochy, apod.), jejichž vymezení by splňovalo požadavky na vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle přílohy zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, pořizovatel nepředpokládá potřebu zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, a to i z důvodu dobrého hospodaření s veřejnými prostředky.