

ZPRÁVA O ÚPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZBENICE za období 2022 - 2025

včetně návrhu zadání Změny č. 1 Územního plánu Zbenice

návrh určený k projednání

Zpráva o uplatňování Územního plánu Zbenice 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. 1 Územního plánu Zbenice 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: Tomáš Běloušek, místostarosta obce Zbenice

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Zbenice

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

Oprávněná osoba pořizovatele: Monika Škvor Filipová, odd. územního plánování

Datum: 05/2026

Schválena Zastupitelstvem obce Zbenice dne usnesením č.

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. 1 Územního plánu Zbenice
- příloha č. 2: Návrh zadání Změny č. 1 Územního plánu Zbenice – grafické vyznačení podnětů č. 1 - 4

Seznam použitých zkratk:

ÚP	Územní plán
ÚPO	Územní plán obce
ÚPNSÚ	Územní plán sídelního útvaru
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 SZ	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 Zbenice má platný Územní plán Zbenice (ÚP), který nabyl účinnosti dne 18.01.2022.

ÚP řeší jedno katastrální území: Zbenice.

Zastavěné území je v platném ÚP vymezeno k datu 01.03.2021. Využívání zastavěného území probíhá ve shodě s koncepcí rozvoje ÚP. Vymezení zastavěného území bude změnou č. 1 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 **ploch přestavby** a **zastavitelných ploch** vymezených v ÚP je uvedeno v následující tabulce:

Označení plochy	Funkční využití, popis rozvojového záměru	Výměra (ha)	Využito (ha)
P-01	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) - proluka ve stávající zástavbě, stabilizovaný pozemek	0,17	0
P-02	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) - proluka ve stávající zástavbě, stabilizovaný pozemek	0,25	0
Z-01	Plochy technické infrastruktury (TI) – plocha navazující na východní hranici elektrorozvodny	7,10	7,10 – ve výstavbě
Z-03	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,38	0,38
Z-04	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,12	0
Z-05	Plochy veřejných prostranství (ZV)	0,19	0
Z-06	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,59	0
Z-07	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,52	0
Z-09	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)	0,83	0
Z-10	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,25	0,25
Z-13	Plochy technického zabezpečení obce (TO)	0,84	0
Z-14	Plochy veřejných prostranství (s převahou zpevněných ploch) (PV)	0,09	0
Z-15	Plochy technické infrastruktury (TI)	0,05	0
Celkem		11,38	7,73
Pouze plochy bydlení BV a RI		3,11	0,63

Ve vyhodnocovaném období byly stavebním úřadem povoleny následující významnější stavby:

Pozemky parc. č.	Stavba	Datum povolení	Datum kolaudace
103/1, 103/3	Novostavba rodinného domu	2023	
382/1, st. 22	Novostavba rodinného domu	2022	2025
273/27, st. 117	Novostavba rodinného domu	2020	předč.užívání 2023
273/34, st. 116	Novostavba rodinného domu	2020	předč.užívání 2022

Z výše uvedených přehledů vyplývají 2 skutečnosti:

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

2/ Zastavitelných ploch pro bydlení je vyčerpáno minimum. Rozvoj zástavby probíhá pozvolna, v současnosti jsou zastavovány zejména plochy v severní a jihozápadní části sídla, rozvoj částečně probíhá i v zastavěném území. Celkový rozsah zastavitelných ploch určených pro bydlení (BV), dosud nevyužitých, je 1,65 ha, což představuje plochy pro cca 16 rodinných domů. Změna č. 1 územního plánu zároveň prověří vymezení dalších ploch pro bydlení v místě území rezervy R1, která se nachází v zastavěném území. Z dosavadního vývoje, kdy k využití ploch dochází velmi pozvolna a počet obyvatel v posledních letech mírně narůstá (od 2022 do 2025 o 14 obyvatel), vyplývá, že zastavitelné plochy jsou vymezeny v dostatečném rozsahu pro rozvoj obce v následujícím období.

Není proto potřeba změnou ÚP vymezovat plochy další v nezastavěném území, resp. to s ohledem na prokázání potřeby jejich vymezení není možné (§ 108 odst. 4 stavebního zákona). Lze však zastavitelnost přehodnotit, tj. některé zastavitelné plochy lze zrušit a místo nich vymezit zastavitelné plochy jiné tak, aby v celkovém součtu nedošlo k navýšení zastavitelných ploch.

Zastavitelné plochy pro výrobu a skladování - při jejich vymezování bude respektována urbanistická struktura dotčeného území.

Koncepce veřejné infrastruktury obsahuje koncepci dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení. Tuto koncepci není nutné měnit - vyjma dílčích požadavků.

Požadavky na její aktualizaci budou prověřeny změnou (skupinový vodovod Pečice, Smolotely, Cetyně, Bohostice, Zbenice).

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.

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

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace:

Územním plánem je vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro kterou lze práva k pozemkům vyvlastnit:

a) VPS pro dopravní infrastrukturu:

Označení VPS	Charakteristika VPS
VD1	pro koridor dopravní infrastruktury KD-1 (jako plošný překryvný prvek) určený pro dálnici D4 vč. souvisejících staveb dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ve znění jejich 1. a 2. aktualizace), ve kterých je koridor označen jako VPS D007

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

b) VPS pro technickou infrastrukturu:

Označení VPS	Charakteristika VPS
VT1	pro plochu technické infrastruktury Z-01 pro rozšíření elektrické rozvodny R 220/110 kV Milín za účelem zřízení rozvodny pro R 420 kV Milín vč. propojení rozvoden - dle ZÚR Stč. kraje E38
VT2	pro koridor technické infrastruktury KT-2 pro umístění stavby VTL plynovod Těchařovice (Zbenice) – Chrašnice (jako plošný překryvný prvek) v šíři 600 m dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ve znění jejich 1. a 2. aktualizace), ve kterých je koridor označen jako P05
VT3	pro koridor technické infrastruktury KT-1 pro zaústění nadzemního vedení ZVN 400 kV (jako plošný překryvný prvek) do navrhované rozvodny R 420 kV Milín – dle ZÚR Stč. kraje E38
VT4	pro plochu technické infrastruktury Z-15 a navazující vodovodní řad

VYHODNOCENÍ: Ad 1), 2) 3) a 4) Uvedené VPS jsou stále aktuální, tudíž v ÚP budou ponechány v nezměněné podobě.

Požadavky na vymezení nových veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření budou prověřeny změnou (skupinový vodovod).

Územním plánem byla vymezena následující veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo:

Označení VP	Charakteristika VP, název katastrálního území a parcelní čísla pozemků	Předkupní právo zřizováno ve prospěch:
PP5	pro plochu veřejného prostranství s převahou zeleně vymezenou územním plánem pod označením Z-05, plocha je v katastrálním území Zbenice na pozemkové parcele č. 273/20 (orná půda)	obce Zbenice

VYHODNOCENÍ: Předkupní práva zapsaná před účinností nového stavebního zákona (dle zákona č. 183/2006 Sb.) zanikají buď změnou územního plánu, nebo automaticky nejpozději do 4 let ode dne účinnosti nového stavebního zákona (od 01.07.2024) podle § 327 odst. 2 SZ.
Podle § 324 stavebního zákona bude změnou č. 1 vypuštěno.

Plochy a koridory **územních rezerv** jsou v ÚP vymezeny dvě.

Územní plán vymezuje tyto plochy a koridory územních rezerv a stanovuje jejich následující možné budoucí využití a podmínky pro jeho prověření:

Kód pl.	Podmínky pro prověření	Budoucí využití	
		zařazení do druhu ploch s rozdílným způsobem využití	kód
R1	Územní rezerva vymezuje plochu pro bydlení v rodinných domech – venkovské. Přeřazení územní rezervy do návrhových zastavitelných ploch je podmíněno požadavkem na další zastavitelné plochy bydlení. Do zastavitelných ploch lze přeřadit v rámci změny ÚP až po podstatném zastavění ostatních k zástavbě určených ploch.	plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	BV
R2	Územní rezerva vymezuje plochu pro bydlení v rodinných domech – venkovské. Přeřazení územní rezervy do návrhových zastavitelných ploch je podmíněno požadavkem na další zastavitelné plochy bydlení. Do zastavitelných ploch lze přeřadit v rámci změny ÚP až po podstatném zastavění ostatních k zástavbě určených ploch. Plocha je současně podmíněna vymezením komunikace skrze tuto plochu (polohu této komunikace určuje koridor dopravní infrastruktury KD-2).	plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	BV

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno **dohodou o parcelaci**, jsou v ÚP vymezeny tyto:

Dotčené rozvojové plochy	Upřesnění podmínek návrhu parcelního uspořádání	Typ plochy s rozdílným způsobem využití	Orientační výměra v ha
Z-05, Z-06, Z-07, Z-14,	Návrh parcelního uspořádání musí obsahovat vymezení parcel pro veřejná prostranství, jejichž součástí bude dopravní infrastruktura (pozemní komunikace) pro zajištění dopravní obsluhy a průjezdnosti územím. Polohu této komunikace určuje koridor dopravní infrastruktury KD-2.	BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	1,39
Z-09	Návrh parcelního uspořádání musí obsahovat vymezení parcel pro veřejná prostranství, jejichž součástí bude dopravní infrastruktura (pozemní komunikace) pro zajištění dopravní obsluhy a průjezdnosti územím. Polohu této komunikace určuje koridor dopravní infrastruktury KD-3.	RI - plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0,83

VYHODNOCENÍ: 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. 1 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**, nejsou v ÚP vymezeny.

V rámci územního plánu není stanoveno pořadí změn v území - **etapizace**.

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 vydán, se v průběhu let změnila, 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. 1 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. 1 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. 1 ÚP. Součástí rozboru udržitelného rozvoje území je tzv karta obce Zbenice, která identifikuje základní charakteristiky obce:

73

obec **Zbenice**

kód obce	564320
pověřený obecní úřad	Příbram
stavební úřad	Milín
počet obyvatel	133
výměra (ha)	383,6
počet místních částí	1
počet katastrů	1
názvy katastrů	Zbenice



ÚPD (platnost od)	ÚP – 18. 1. 2022
Jevy ÚAP	
2	zařízení výroby
	výroba a skladování rozvodna VVN na SZ k. ú. (ČEPS, a.s.)
	zemědělské areál na J sídla; Dva samostatně hospodařící rolníci
	smíšené výrobní oprava lodí a motorů
3	zařízení OV
	zdravotnictví -
	školství (MŠ, ZŠ, SŠ) -
	kultura společenská místnost na obecním úřadě, obecní knihovna
	sport hřiště - tenisový kurt, volejbal, nohejbal
	správa území obecní úřad v centru obce (S část); požární zbrojnice v centru obce (sbor dobrovolných hasičů)
	sakrální stavby kaplička; socha sv. Jana Nepomuckého; dřevěná zvonička; pomník padlým z I. a II. sv. války - pomník padlému parašutistovi por. Hauptvogelovi; dva kamenné kříže (jeden u cesty do Pečic, jeden na jižním okraji obce)
	obchody, restaurace -
	ubytování -
3a	veř. prostranství vyobrazeno v grafické části ÚAP
4a	brownfieldy -
5a	pam. rezervace/zóny -
8a	NNKP/NKP 3x NKP, viz seznam v PRÚRU kap. B.2.5
10	UNESCO -
11	urb. a kraj. hodnoty -
11	struktura a výška zás. venkovské sídlo
13a	cenné stavby/soubory stavby a areály vyjádřené jevem č. 8a; vyobrazeno v grafické části ÚAP
16	ÚAN 10 lok. I. kat., 1 lok. II. kat.
113a	hřbitovnictví -
118	další záměry -
119	další dostupné inf. Kořenová ČOV (od r. 1996)

Dopravní a technická infrastruktura

autodoprava	silnice I.třídy I/4; silnice III.třídy; MK; BUS; * VPS dálnice D4 Háje-Zalužany
železnice	-
vodní doprava	-
letecká doprava	-
cyklotrasy	-
vodovod	domovní a obecní studny
Kanalizace - způsob likvidace	ČOV mechanicko biologická 100% obyvatel
Kanalizace - druh	jednotná kan.; dešť. vody jednotnou kanalizací - provozuje obec
elektro	ČEPS; E-ON; ČEZ-D
plynovod	-
telekomunikace	Cetin; E-ON
odpady	TKO smluvně na skládku

Rozbor udržitelného rozvoje území

pozitiva:	Příznivá poloha mezi silnicí I/4 a vodní nádrží Orlík
negativa:	Chybí vymezení lokálního ÚSES; Malá obec bez rozvojového potenciálu
pozitivní trendy:	Rekreační funkce (chalupaření, turistika); Úprava veřejného prostoru
negativní trendy:	Vylidnění, postupná ztráta funkce trvalého bydlení
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

Malá obec se smíšenou vesnickou zástavbou. Obec postrádá kvalitní jednoznačně vymezený veřejný prostor - plocha u obecního úřadu působí dojmem zbytkové dosud nezastavěné proluky, přesto může po úpravách tuto funkci úspěšně plnit. Komunikace v sídle jsou úzké (silnice směr Pečice). Stávající rozsah trvalého bydlení je dlouhodobě asi obtížně udržitelný, část zástavby se zřejmě transformuje na rekreační chalupy. Občanská vybavenost je v blízkých Pečicích (mateřská škola, prodejna). V obci z ekonomických subjektů pouze rozvodna VVN na severozápadě při silnici I/4 a zemědělský areál na jihu sídla. Pozitivní je, že obec má kanalizaci (kořenová ČOV). Územní plán vymezuje několik drobných rozvojových ploch na jižním okraji a v prolukách zastavěného území, v přiměřeném rozsahu. Vzhledem k přírodnímu potenciálu území v okolí (směrem k Orlické vodní nádrži) se doporučuje zaměřením na rodinnou rekreaci, případně agroturistiku a související služby.

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 Zbenice v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose.

PÚR vymezuje na území (téměř) celého ORP Příbram následující specifickou oblast, ve které 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 Zbenice 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 umístování výroben energie z obnovitelných zdrojů není v ÚP dosud nijak upravena. Proto úkolem změny č. 1 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 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.

Záměry dopravní infrastruktury

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

Záměry technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Přes území obce Zbenice prochází záměr technické infrastruktury vymezený v PÚR. Území obce se dotýká související rozvojový záměr z oblasti technické infrastruktury vymezený v PÚR.

(150p) E27

Vymezení: Jednoduchá vedení 400 kV v úsecích Přeštice–Milín, Milín–Chodov, Milín–Sokolnice, a dále dvojité vedení v úseku Milín–elektrárna Orlík a související rozšíření elektrických stanic Milín, Přeštice, Chodov a Sokolnice. Důvody vymezení: Zabezpečení výkonů zdrojů připojených do přenosové soustavy a zvýšení spolehlivosti přenosu, a to i v souvislosti s plánovaným postupným útlumem sítě 220 kV. Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady: Prověřit reálnost, případně proveditelnost záměru v úseku Milín–Chodov. Zodpovídá: Ministerstvo průmyslu a obchodu ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj, dotčenými správními úřady a se Středočeským krajem a Hlavním městem Praha Termín: rok 2025

(150x) E35

Vymezení: Plochy pro přečerpávací vodní elektrárnu PVE Vinice včetně dalších nezbytných ploch a koridorů pro zajištění energetické bezpečnosti. Důvody vymezení: Plochy a koridory pro přečerpávací vodní elektrárnu poskytující, v rámci státní energetické koncepce a přenosové soustavy, nezbytný a stabilní zdroj energie. Podmínky pro navazující územně plánovací činnost: Při vymezení plochy PVE budou vytvářeny podmínky pro zajištění ploch a koridorů pro související veřejnou infrastrukturu.

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 Zbenice je ÚRP vymezen následující koridor:

DS09

Název: Koridor dálnice D4 úsek Příbram – Nová Hospoda.

Vymezení:

Na území Středočeského kraje

Na území obcí:

Višňová, Milín, Háje, Příbram, Vrančice, Pečice, Těchařovice, Zbenice, Chrašnice, Bukovany, Kozárovice, Zalužany.

Soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR)

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací na úrovni kraje pro správní území obce Zbenice 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 Zbenice je dotčeno Rozvojovou osou OSk2 (Praha) – Dobříš – Příbram (– Písek / Strakonice)

Ve vztahu k obci Zbenice ZÚR stanovují tuto zásadu pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území: v rámci rozvoje silniční sítě přednostně vytvářet podmínky pro propojení dálnice D4 a dálnice D5;

Specifické oblasti dle PÚR

Obec Zbenice 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 Zbenice tyto koridory pro umístění dopravních staveb:

- 1) D007 – dálnice D4 Háje – Zalužany (hranice kraje)

Plochy a koridory technické infrastruktury

ZÚR vymezují na území obce Zbenice tyto koridory pro umístění staveb distribuční plynárenské soustavy a elektroenergetiky:

- 2) E38 - koridor pro smyčku z vedení 400 kV Kočín – Řeporyje do nové elektrické stanice 400/110 kV Milín včetně plochy pro realizaci elektrické stanice
- 3) P05 – VTL plynovod Zbenice – Chrašnice, vč. RS Chrašnice a RS Těchařovice

Plochy a koridory ÚSES

ZÚR nevymezují na území obce Zbenice žádný prvek ÚSES.

Veřejně prospěšné stavby

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

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

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

Na území obce Zbenice ZÚR vymezují tyto koridory pro umístění veřejně prospěšné stavby zásobování elektrickou energií:

- 2) E38 – koridor pro smyčku z vedení 400 kV Kočín – Řeporyje do nové elektrické stanice 400/110 kV Milín včetně plochy pro realizaci elektrické stanice

Na území obce Zbenice ZÚR vymezují tyto koridory pro umístění veřejně prospěšné stavby zásobování plynem:

- 3) P05 – VTL plynovod vč. 2xRS (Zbenice - Chrašnice), (lépe Těchařovice - Chrašnice, RS Těchařovice, RS Chrašnice) Zbenice – Chrašnice, vč. RS Chrašnice a RS Těchařovice

Veřejně prospěšná opatření

ZÚR nevymezují na území obce Zbenice žádná veřejně prospěšná opatření.

Veškeré prvky ZÚR jsou v ÚP Zbenice zohledněny.

VYHODNOCENÍ: Změnou ÚP bude územní plán uveden do souladu s aktuálním zněním PÚR ČR, ÚRP a ZÚR SČK.

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 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. 1 ÚP, jejíž návrh zadání je uveden v příloze č. 1.

f) vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu

Obec Zbenice eviduje následující podněty na změnu ÚP:

Poř. č.	Kat. území Zbenice parc. č.	Stav dle ÚP	Navrhovaná změna	Výměra (cca ha)	Vyhodnocení
1	232/2 část pozemku	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL); Plocha územní rezervy R1 – pro bydlení	Bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)	0,37 (z 0,74)	Bude prověřeno změnou. Odůvodnění: Pozemek je v zastavěném území vymezeném k 01.03.2021. Podle ÚP Zbenice se jedná o stabilizovanou plochu výroby (VL), ve které je vymezena plocha územní rezervy R1 pro bydlení. S touto rezervou bylo počítáno již v původním ÚPNSÚ.
2	St. 17/1	Bydlení v rodinných domech - venkovské (BV) – podmínka max. zastavěnosti pozemku 0,3	Změna podmínek prostorového uspořádání - zastavěnosti konkrétního pozemku na 53,24 %	0,03	Bude prověřeno změnou. Odůvodnění: Nevymezuje se nová zastavitelná plocha. Navrhovaná změna podmínek – zastavěnosti pozemku st. 17/1 - by neměla narušit charakter lokality. Stávající

		(30%) k celkové výměře pozemku			zastavěnost stavbou činí 47,8 %. Podmínky prostorového uspořádání v ploše BV je vhodné ve změně č. 1 ÚP prověřit.
3	Požadavek na přesunutí označení architektonicky cenné stavby před domem na st. p. 15 (dům č. p. 33) na správné místo. Jedná se o kapličku stojící blíže u silnice před domem navrhovatelky na pozemku KN 382/1.				Nejde o změnu. Odůvodnění: Stávající grafické označení přesahuje do pozemku č. 42/1. Nevymezuje se nová zastavitelná plocha, mění se pouze způsob označení architektonicky cenné stavby – kapličky, která se nachází před domem č. p. 33) na p. č. 382/1, k. ú. Zbenice.
4	103/1	Plochy zemědělské (NZ)	Plochy pro průmysl a sklady – lehký průmysl (VL)	0,58	Bude prověřeno změnou. Odůvodnění: Pozemek je mimo zastavěné území vymezené k 01.03.2021. Přímo navazuje na zastavitelnou plochu Z10 určenou pro bydlení v RD (vlastník rozestavěného rodinného domu na p. č. 103/3 je totožný s navrhovatelem podnětu na změnu). KN 103/1 je v blízkosti komunikace s výhodným napojením na D4 bez nutnosti průjezdu obcí. Změna je navrhována na zemědělských půdách 3. třídy ochrany. Pozemek je často podmáčený (spodní voda) a nevhodný pro efektivní zemědělské využití. Podle § 108 odst. 4 stavebního zákona lze nové zastavitelné plochy vymezit jen na základě posouzení potřeby dalších ploch. Pro výrobu nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy. S ohledem na potřebu posílit místní ekonomiku s kladným dopadem na zaměstnanost lze pořízení změny doporučit.
5	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. Odůvodnění: Jde o vlastní podnět obce – cílem je projít a případně dílčím způsobem zrevidovat stávající podmínky.

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

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

Záměry, u kterých se prověří možnost vypuštění z ÚRP:
DS09 - Koridor dálnice D4 úsek Příbram – Nová Hospoda

Obec Zbenice uplatní následující podnět na změnu ZÚR:
VPS D007 – koridor dálnice – úsek Háje – Zalužany, hranice kraje: Vpustit ze ZÚR.

Odůvodnění:
Dálnice je již realizována, z PÚR je koridor vypuštěn.

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

Správné území obce Zbenice, tj. kat. území Zbenice.

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 prověřena a aktualizována koncepce veřejné infrastruktury.
- 6/ Změnou bude prověřen a zaktualizován výčet VPS a VPO.
- 7/ Změnou bude vypuštěna veřejně prospěšná stavba D007 – koridor dálnice – úsek Háje – Zalužany, hranice kraje.
- 8/ Vypustit ve změně č. 1 předkupní právo pro veřejně prospěšné opatření PP5 - veř.prostranství.
- 9/ U ploch Z-05, Z-06, Z-07, Z-09, Z-14 bude změnou vypuštěna podmínka dohody o parcelaci.
- 10/ Změnou č. 1 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.

11/ Změna prověří podněty, které jsou v bodě f) ZUUP označeny číslem 1, 2, 3, 4.

- 1) KN 232/2 k. ú. Zbenice – bude prověřena změna funkčního využití na bydlení v rodinných domech v části, kde je stávající územní rezerva R1
- 2) Změnou bude prověřena podmínka prostorového uspořádání – míra zastavěnosti pozemku KN st. 17/1 k. ú. Zbenice
- 3) Bude provedena změna grafického označení architektonicky cenných staveb v řešeném území.
- 4) KN103/1 k. ú. Zbenice – bude prověřena změna funkčního využití na plochy pro výrobu a skladování – lehký průmysl.

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

13/ Převést plochy změn, na kterých byla realizována výstavba, do stabilizovaných ploch.

14/ Požadavky, které vyplynuly z projednání Zprávy (např. dotčených orgánů) – budou doplněny po projednání Zprávy

C/ popis účelu navrhované změny

Viz text Zprávy o uplatňování ÚP Zbenice.

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

To, zda bude k návrhu zadání Změny č. 1 ÚP zpracováno 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. 1 ÚP bude upraven po obdržení předmětných stanovisek.

