

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU PŘÍBRAM

Zpracováno v souladu s § 109 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění a § 9 odst. 2 a přílohou č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.



MĚSTO PŘÍBRAM

schváleno Zastupitelstvem města Příbram dne 03.12.2025 usn. č.797/2025/ZM
(o pořízení změny č. 4 rozhodlo Zastupitelstvo města Příbram dne 03.12.2025 usn. č.796/2025/ZM)

Schvalující orgán: Zastupitelstvo města Příbram

Určený zastupitel: Ing. Ivan Fuksa

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

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

Datum: 10/2025

Obsah

A. Popis stávajícího stavu	3
B. Vymezení řešeného území	3
C. Popis obsahu navrhované změny	4
D. Popis účelu navrhované změny	6
E. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny na udržitelný rozvoj území	8
F. Další požadavky odpovídající obsahu změny územního plánu	8

Přílohy č. 1, 2

A. Popis stávajícího stavu

Město Příbram má platný Územní plán Příbram (datum účinnosti 17.07.2018), ke dnešku v úplném znění po změně č. 1 (datum účinnosti 01.10.2021), změně č. 2 (datum účinnosti 21.11.2024) a změně č. 3 (datum účinnosti 09.10.2025).

Dosud byla zpracována 1. Zpráva o uplatňování Územního plánu Příbram, ta byla schválena Zastupitelstvem města Příbram dne 20.06.2022.

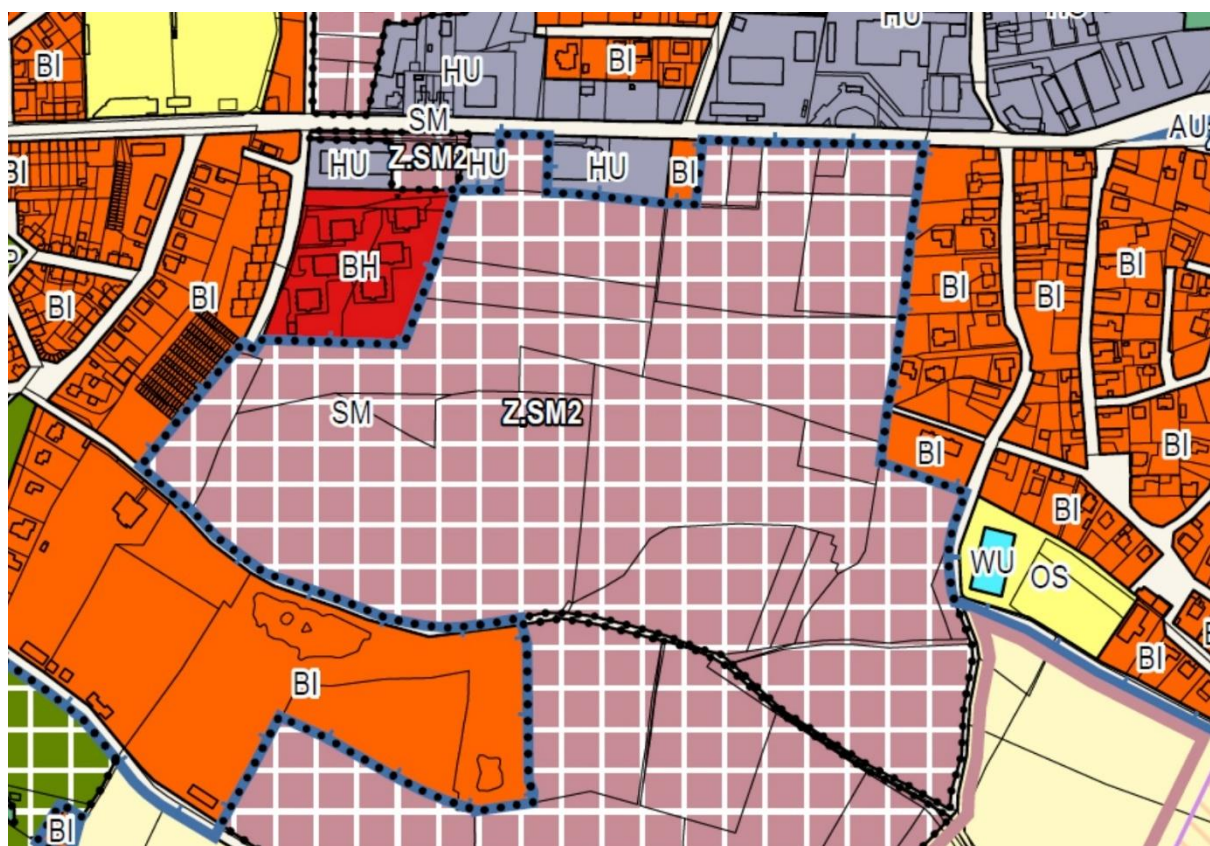
Změna č. 4 je pořizována z vlastního podnětu města podle § 111 odst. 1 a násl. stavebního zákona.

Vlastní podnět ke Změně č. 4 ÚP schválilo Zastupitelstvo města Příbram dne 09.09.2024 usn. č. 508/2024/ZM, tento podnět byl následně upřesněn dne 16.04.2025 usn. č. 677/2025/ZM, 678/2025/ZM, 679/2025/ZM.

Zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem je pro celé volební období 2022 – 2026 určen Ing. Ivan Fuksa.

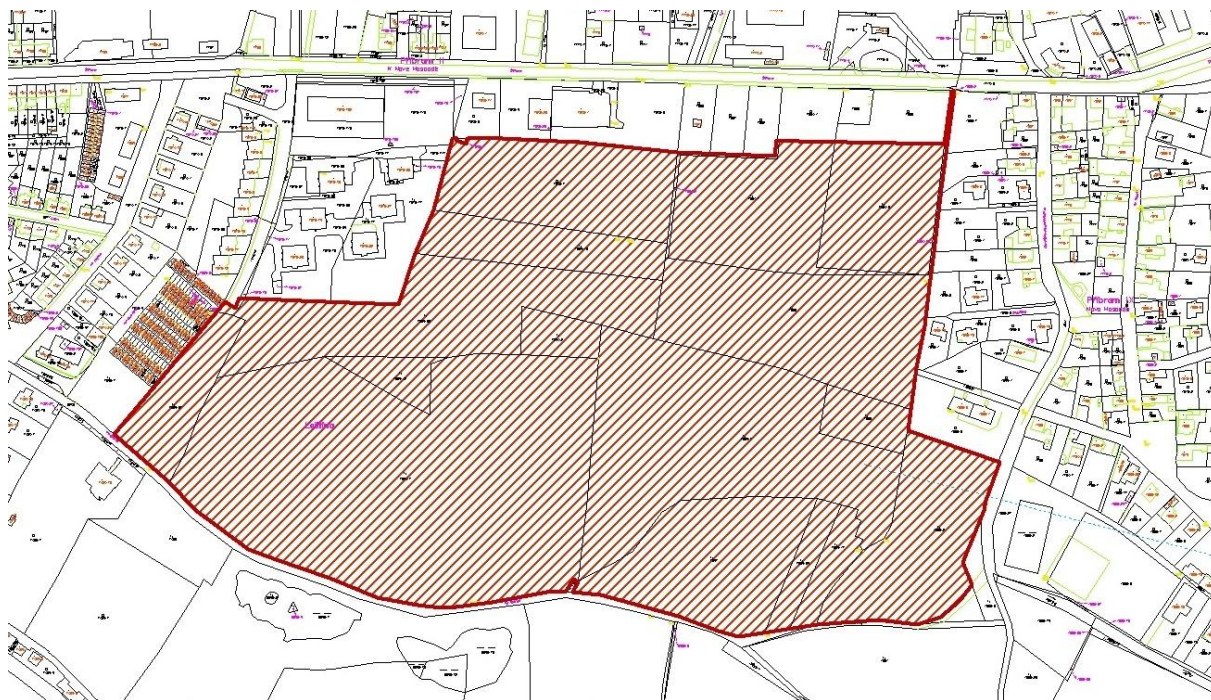
B. Vymezení řešeného území

Stávající ÚP vymezuje zastavitelnou plochu SM2 – *plochy smíšené obytné městské*.* Výřez z hlavního výkresu ÚP, který zachycuje plochu SM2, je znázorněn zde:



* Pozn.: po vydání změny č. 3, která uvedla ÚP Příbram do souladu s tzv. jednotným standardem, je přesné označení plochy „Z.SM2 – plochy smíšené obytné - smíšené obytné městské“

Řešeným územím Změny č. 4 ÚP je významná část výše uvedené zastavitelné plochy. Toto řešené území je na podkladě katastrální mapy vyznačeno zde:



C. Popis obsahu navrhované změny

1/ Změna č. 4 ÚP prověří zrušení zastavitelnosti v jižní části řešeného území („jižní polygon“), vč. rýhy propojující toto území s ul. Žižkova. Území jižního polygonu bude nově vymezeno jako nezastavitelné, tj. funkční využití bude změněno ze stávajícího Z.SM2 – *plochy smíšené obytné – smíšené obytné městské* nově na NP – *plochy přírodní*, příp. na obdobný typ funkční plochy, který bude odpovídat zájmům ochrany přírody. Plocha jižního polygonu, vč. rýhy napojené na ul. Žižkova, je na podkladě katastrální mapy znázorněna zde:



2/ Změna č. 4 ÚP prověří změny a doplnění regulativů v severní části řešeného území („severní polygon“), a to tak, že stanoví následující podmínky pro realizaci zástavby:

- Stavby budou zakládány povrchovým způsobem tak, aby nedošlo k narušení hydrogeologických a hydrologických parametrů v jižní části plochy Z.SM2.
- Nakládání s dešťovými vodami bude řešeno tak, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění hydrogeologických a hydrologických parametrů jižní části plochy Z.SM2.

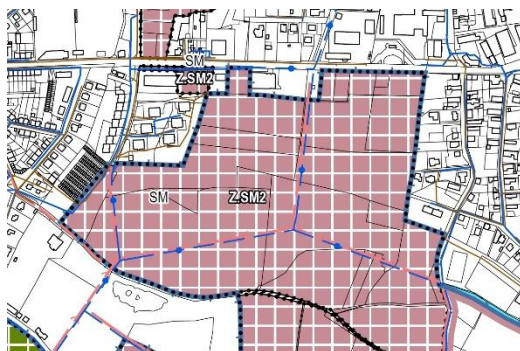
Důvodem opatření v souvislosti s nakládáním s dešťovými vodami v ev. zastavěné části je ochrana stávajících vodních poměrů a stávající bilance dešťových vod v jižní části plochy Z.SM2, kde se nachází mokřad (tzv. Fantova mokřadní louka), a to v tom smyslu, že by realizace plánované zástavby neměla narušit dotaci jak povrchového zásobování mokřadu, tak kolektoru podzemních vod srážkovými vodami.

Plocha severního polygonu je na podkladě katastrální mapy znázorněna zde:

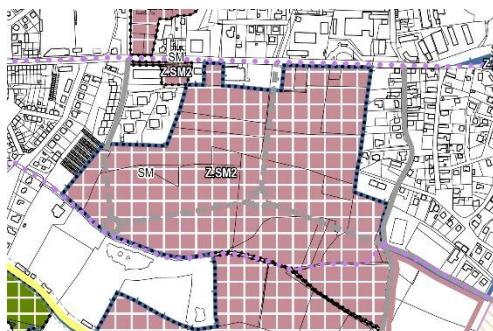


3/ Řešené území je dotčeno návrhem tras a zařízení dopravní a technické infrastruktury, konkrétně

- vodovod, kanalizace, viz níže výřez z grafiky ÚP - vodní hospodářství:



- místní komunikace, viz níže výřez z grafiky ÚP – doprava (jde o veřejně prospěšné stavby):



- el. kabely, trafostanice viz níže výřez z grafiky ÚP – energetika a spoje (jde o veřejně prospěšné stavby):



Výše uvedené prvky dopravní a technické infrastruktury, které jsou vymezeny v řešeném území, budou změnou č. 4 z ÚP vypuštěny.

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

5/ Změnou č. 4 ÚP bude prověřen soulad ÚP s nadřazenou územně plánovací dokumentací a Politikou územního rozvoje ČR. (§ 104 odst. 1 písm. c/ stavebního zákona).

6/ Změnou č. 4 ÚP bude prověřen soulad ÚP s aktuálními právními předpisy, tj. 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).

D. Popis účelu navrhované změny

Město Příbram nechalo zpracovat dokument Hodnocení vlivu zamýšleného závažného zásahu dle § 67 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. pro lokalitu Fantova louka, část SO2, resp. SM2 (Ing. Jana Zmeškalová, 08/2022). Stěžejním důvodem zpracování hodnocení bylo prověření výskytu zvláště chráněných druhů (ZCHD).

Výskuty ZCHD přímo v území byly tímto hodnocením potvrzeny. Zároveň byly výsledky porovnány s výsledky průzkumů v letech 1990, 2006 a 2007 a obsahem nálezkové databáze AOPK ČR se zjištěním, že stav mokřadní louky zvané Fantova a výskyt zvláště chráněných druhů se v průběhu času nejen stabilizoval, ale zlepšuje se a populace zvláště chráněných rostlin se zvětšují. Hodnocení konstatuje, že zástavba tohoto území by byla likvidací „Fantovy louky“ jako unikátního poměrně velkého přírodního, na vodu vázaného, prostředí a biotopů zvláště chráněných druhů bez možnosti eliminace či kompenzace negativního vlivu zástavby na toto území.

Dle závěrů hodnocení optimálním stavem pro záchranu charakteru lokality by byla absence jakýchkoliv zásahů do území, tedy zákaz realizace zástavby včetně dopravní a technické

infrastruktury, zajištění nezasahování do vodního režimu pozemků a pokračování pravidelného sečení louky s omezením daným ochranou konkrétních ZCHD rostlin a živočichů.

Vzhledem k umístění lokality a potřebě rozvojových ploch města Příbrami by však šlo uvažovat i o úpravě či omezení plochy zástavby, a to pouze na severní, relativně suché části louky, tedy na území dnešního starého sadu vedle bytovek a pak na zahradách ve stejném šířkovém rozsahu podél ulice Žižkova, čímž by se vhodně doplnila městská dostavba jedné z hlavních ulic a zajistil přechod bytové zástavby Příbrami II a rodinných domů se zahradami Příbrami IX, Nové Hospody.

Za tímto účelem bylo následně zadáno zpracování hydrogeologického posudku, jehož cílem bylo ověřit, zda by stavební zásahy do tohoto severního území negativně neovlivnily vodní režim, resp. mokřadní charakter, níže na Fantově louce. Toto kompromisní řešení by znamenalo záchranu Fantovy louky a alespoň částečný rozvoj města v dané oblasti.

Byl tedy zpracován dokument Hydrogeologický a hydrologický průzkum a posudek — Fantova louka, Příbram, p. č. 1378/1, 1384/5 a 4600/2, k.ú. Příbram (WATRAD, spol. s r.o., Praha 2023), vč. doplnění ze dne 25.03.2025.

Závěry hydrologického posudku jsou ty, že realizace zástavby severního polygonu by neměla narušit dotaci jak povrchového zásobování mokřadu, tak kolektoru podzemních vod srážkovými vodami, za podmínky, že stavby budou založeny na základových deskách, stavební práce, resp. základové prvky staveb nebudou hlouběji než 1 m pod stávající úroveň terénu, vodě nepropustné stavební prvky budou aplikovány na ploše nepřevyšující max. 40 % z plochy každého pozemku, tzn. že min. 60 % pozemku dotčeného stavbou bude umožňovat přirozenou infiltraci srážkových vod, srážkové vody zachycené stavbami budou svedeny do funkční infiltrační jímky se schopností infiltrovat max. hodnotu denního srážkového úhrnu z průměrného ročního úhrnu. Uvedené podmínky byly následně na základě jednání Výboru pro územní plánování města Příbram částečně modifikovány do podoby, ve které jsou uvedeny v kap. C/ bodě 2/ tohoto návrhu zadání Změny č. 4 ÚP.

Hydrogeologický posudek dále potvrdil závěr, že jižní část Fantovy louky (jižní polygon) je pro zachování současného biotopu velice významná a pro začlenění do územního plánu s plánovanou zástavbou nevhodná. Průzkumnými pracemi byl zastižen a ověřen tzv. izolátor, který plní významnou funkci pro stávající hydrologické a hydrogeologické poměry mokřadní části Fantovy louky. Porušením izolační funkce sedimentárního souvrství by došlo k zásadním změnám, které lze očekávat v případě stavebních aktivit v jižním polygonu.

Dále posudek konstatuje, že důležitou podmínkou životaschopnosti stávajícího mokřadního biotopu je dotace povrchové vody přítoky z okolních ploch, které nejsou na území mokřadu. Jedná se např. o rýhu při severovýchodní hranici zájmového území propojující prostor mokřadu s plochou ulice Žižkova. Rýha vytváří východní hranici pozemku p.č. 1385, zcela zaplňuje pozemek p.č. 1384/3 a pokračuje směrem na jih při východní hranici pozemků p.č. 1386, p.č. 1388 a p.č. 1389/1, kde se rozlévá po východní části mokřadu. Popsaný zdroj povrchové vody nezbytný pro životaschopnost biotopu mokřadu je nutné ochránit před negativními vlivy antropogenní činnosti a kontrolovat jeho funkčnost.

Oba dva podkladové dokumenty, které sehrály klíčovou roli v iniciaci debat ohledně pořízení změny ÚP, tvoří přílohu tohoto návrhu zadání Změny č. 4 ÚP.

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

V souladu s § 111 odst. 1, § 89 odst. 2 § 89 odst. 3 písm. b) stavebního zákona byla pořizovatelem vyžádána stanoviska, zda je možné vyloučit významný vliv Změny č. 4 ÚP na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a zda bude návrh Změny č. 4 ÚP posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí.

Závěrem vyžádaných stanovisek, která uplatnil KÚ Stč. kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, je následující:

1/ V souladu s § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu zadání změny č. 4 územního plánu Příbram samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost jakékoliv evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

2/ Na základě § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožadujeme zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 4 územního plánu Příbram na životní prostředí (tzv. SEA).

Součástí Změny č. 4 ÚP tedy nebude vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 40, § 89 odst. 6 stavebního zákona).

F. Další požadavky odpovídající obsahu změny územního plánu

1/ Zpracování Změny č. 4 ÚP bude vycházet ze stávající struktury ÚP. Obsah změny, vč. odůvodnění, bude odpovídat příloze č. 8 stavebního zákona a vyhl. č. 157/2024 Sb.

2/ V souladu s § 111 odst. 4 větou druhou stavebního zákona bude změna č. 4 projednávána ve sloučeném společném jednání a veřejném projednání. Vzhledem k této skutečnosti budou jednotlivé etapy dokumentace změny odevzdány takto:

- Návrh změny pro sloučené společné jednání a veřejné projednání (§ 94 a § 96 stavebního zákona): 1 x tisk, 1 x el. nosič (data, PDF)
- Případný upravený návrh změny pro opakované projednání (§ 102 a § 103 stavebního zákona): 1 x tisk, 1 x el. nosič (data, PDF)
- Návrh změny pro jeho vydání zastupitelstvem (§ 104 stavebního zákona): 1 x tisk, 1 x el. nosič (data, PDF)
- Výsledná změna po jejím vydání zastupitelstvem (§ 105 stavebního zákona) 1 x tisk, 1 x el. nosič (data, PDF)
- Úplné znění a koordinační výkres Územního plánu Příbram po vydání Změny č. 4 (§ 57 stavebního zákona): 1 x tisk, 1 x el. nosič (data, PDF)

Přílohy

1/ Hodnocení vlivu zamýšleného závažného zásahu dle § 67 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. pro lokalitu Fantova louka, část SO2, resp. SM2 (Ing. Jana Zmeškalová, 08/2022).

2/ Hydrogeologický a hydrologický průzkum a posudek — Fantova louka, Příbram, p. č. 1378/1, 1384/5 a 4600/2, k.ú. Příbram (WATRAD, spol. s r.o., Praha 2023), vč. doplnění ze dne 25.03.2025.