

# Město Zbiroh

Zastupitelstvo měst Zbiroh za použití § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „nový stavební zákon“) příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“) formou opatření obecné povahy

## v y d á v á změnu č. 5 územního plánu Zbiroh

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: <b>Zastupitelstvo města Zbiroh</b>	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: <b>Jolana Zahrádková</b> funkce: <b>oprávněná úřední osoba pořizovatele</b>	otisk úředního razítka pořizovatele
jméno a příjmení: <b>Mgr. Pavel Vlček</b> funkce: <b>tajemník města</b>	

Zpracovatel:

<b>Jolana Zahrádková</b> Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: <b>březen 2024</b>	
vypracoval: <b>Jolana Zahrádková</b> <b>Vlastimil Smítka</b>	
odpovědný projektant: <b>Vlastimil Smítka</b>	
číslo paré:	

## Územní plán Zbiroh se mění takto:

- ◆ Na konec nadpisu kapitoly a) se doplňuje čárka a text: „*včetně stanovení data, k němuž je vymezeno*“.
- ◆ V kapitole a) se datum 20. 2. 2021 nahrazuje datumem 2. 4. 2024.
- ◆ Nadpis kapitoly b) nově zní: „*základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot*“.
- ◆ V kapitole c) podkapitole c2) dochází k těmto změnám:
  - 1) pod nadpisem: „*Jablečno*“:
    - kód: „*J2*“ se nahrazuje kódy: „*Z.27 (SV.7)*“,
    - kód: „*J3*“ se nahrazuje kódy: „*Z.26 (SV.6)*“,
  - 2) pod nadpisem: „*Přísednice*“:
    - vypouští se první řádek
    - kód: „*P3*“ se nahrazuje kódy: „*Z.28 (SV.5)*“,
  - 3) pod nadpisem: „*Třebnuška*“:
    - kód: „*T1*“ se nahrazuje kódy: „*Z.29 (SV.9)*“,
    - kód: „*T2*“ se nahrazuje kódy: „*Z.30 (SV.8)*“,
  - 4) pod nadpisem: „*Zbiroh*“:
    - kód: „*Z1*“ se nahrazuje kódy: „*Z.1 (BU.1, BU.2)*“,
    - kód: „*Z2*“ se nahrazuje kódy: „*Z.2 (BU.33)*“,
    - kód: „*Z3*“ se nahrazuje kódy: „*Z.15 (BV.16)*“,
    - kód: „*Z4*“ se nahrazuje kódy: „*Z.18 (BV.17)*“,
    - vypouští se text týkající se plochy „*Z5*“ ve znění: „**Z5** – rodinné domy (při využití budou respektována ochranná pásma vedení VN)“ ,
    - kód: „*Z6*“ se nahrazuje kódy: „*Z.20 (BV.14)*“,
    - kód: „*Z7*“ se nahrazuje kódy: „*Z.24 (BV.18)*“,
    - kód: „*Z8*“ se nahrazuje kódy: „*Z.19 (BV.13)*“,
    - kód: „*Z9*“ se nahrazuje kódy: „*Z.13 (BV.19)*“,
    - kód: „*Z10*“ se nahrazuje kódy: „*Z.22 (RI.10)*“,
    - kód: „*Z11*“ se nahrazuje kódy: „*Z.11 (RI.11)*“,
    - kód: „*Z12*“ se nahrazuje kódy: „*Z.12 (RI.12)*“,
    - kód: „*Z13*“ se nahrazuje kódy: „*Z.8 (BV.21)*“,
    - kód: „*Z14*“ se nahrazuje kódy: „*Z.9 (OV.27, DS.29)*“, a na konec řádku se přidává čárka a slovo: „*parkoviště*“,
    - vypouští se text týkající se plochy „*Z15*“ ve znění: „**Z15** – parkoviště a obslužná

komunikace hřbitova“,

- kód: „Z17“ se nahrazuje kódem: „Z.3, kód: „Z17a“ se nahrazuje kódy: „Z.3a (VU.25), kód: „Z17b“ se nahrazuje kódy: „Z.3b (VU.24),
- vypouští se text týkající se plochy „Z18“,
- kód: „Z19“ se nahrazuje kódy: „Z.10 (DS.28),
- kód: „Z24“ se nahrazuje kódy: „Z.32 (DS.43),
- kód: „Z25“ se nahrazuje kódy: „Z.14 (OS.20),
- vypouští se text týkající se plochy „Z27“ ve znění: „**Z27** – přístupová komunikace do areálu zámku“,
- vypouští se text týkající se plochy „Z28“ ve znění: „**Z28** – odstavné parkoviště pro návštěvníky zámku“,
- vypouští se text týkající se plochy „Z32“ ve znění: „**Z32** – obchvat silnice III/23510 do Líšné“,
- kód: „Z33“ se nahrazuje kódy: „Z.23 (VE.44),
- kód: „Z36“ se nahrazuje kódy: „Z.6 (BU.49),
- kód: „Z37“ se nahrazuje kódy: „Z.16 (BV.50, BV.58, ZO.30, PU.15) a na konec se přidává čárka a text: „zeleň, veřejná prostranství“,
- kód: „Z38“ se nahrazuje kódy: „Z.7 (BU.57),
- kód: „Z40“ se nahrazuje kódy: „Z.31 (BV.54),
- kód: „Z41“ se nahrazuje kódy: „Z.17 (OU.47),
- na konec se přidávají řádky ve znění:  
„Z.4a (ZO.23, ZO.26) , Z.4b (ZO.22) – ochranná zeleň  
Z.5 (BV.40, ZO.37, ZO.38, ZO.41, ZO.42, ZO.56, DS.35, DS.39) – rodinné domy,  
zeleň, silnice, parkoviště  
**Z.21 (BV.52) – rodinné domy“.**

◆ V kapitole c) podkapitole c3) dochází k těmto změnám:

1) vypouští se nadpisy „Jablečno“ a „Přisednice“ včetně obsahu pod nimi

2) pod nadpisem: „Zbiroh“:

- kód: „Z16“ se nahrazuje kódy: „P.1 (OU.36),
- vypouští se řádek týkající se plochy „Z22“,
- kód: „Z35“ se nahrazuje kódy: „P.2 (BU.46),
- kód: „Z39“ se nahrazuje kódy: „P.3 (OU.48),
- na konec se přidává jeden řádek ve znění: „**P.4 – (BV.51) – rodinné domy“.**

◆ V kapitole c) se vypouští podkapitoly c4).

◆ V kapitole d) podkapitole d1) je pod nadpis „Dopravní infrastruktura“ doplněna nová odrážka ve znění: „respektovat účel vymezení jednotlivých koridorů, kde umístění

konkrétní silniční dopravní stavby je hlavním využitím koridoru, ostatní podmínky využití jsou shodné s plochami dopravní infrastruktury – doprava silniční“.

- ◆ V kapitole d) podkapitole d1) pod nadpisy „Silniční doprava“ a „Katastrální území Zbiroh : „ se ve druhé odrážce na začátku druhého řádku vypouští slovo: „okružní“ a dále se vypouští text: „jednak umožní bezpečné napojení nově navrženého propojení se silnicí III/2352 na Týček“, vypouští se třetí a čtvrtá odrážka, v páté odrážce na druhém řádku uprostřed se nahrazuje text: „průsečné křižovatky“ slovem: „komunikace“, v jedenácté odrážce se vypouští poslední dvě věty.
- ◆ V kapitole d) podkapitole d1) pod nadpisy „Silniční doprava“ a „Katastrální území Zbiroh šestá odrážka zní: „dva koridory zpřístupňují lokality pro rekreaci CPU.2, CPU.4“.
- ◆ V kapitole d) podkapitole d1) pod nadpisy „Silniční doprava“ a „Katastrální území Zbiroh :“ se ve druhé odrážce v závorce na konci nahrazují kódy: „Z17a, Z17b“ za kódy: „Z.3a, Z.3b“, v jedenácté odrážce na druhém řádku v závorkách se nahrazují kódy: „Z5“ za kód: „Z.5“ a „Z28“ za kód: „Z.5“, na třetím řádku v závorce se nahrazuje kód: „Z24“ za kód: „Z.32“.
- ◆ V kapitole d) podkapitole d2.1) pod nadpisem „Zásobování vodou – návrh opatření“ se ve čtvrté odrážce na druhém řádku v závorkách nahrazují kódy: „Z3 – Z9“ za kódy: „Z.15, Z.18, Z.5, Z.20, Z24, Z.19, Z.13“ a kód: „Z13“ za kód „Z.8“, na třetím řádku v závorkách se nahrazuje kód: „Z17“ za kód „Z.3“ a kód: „Z8“ za kód „Z.19“.
- ◆ V kapitole d) podkapitole d2.1) pod nadpisem „Kanalizace a čištění odpadních vod – návrh opatření“ se v první odrážce na druhém řádku v závorce nahrazují kódy: „Z1 – Z9“ za kódy: „Z.1, Z.2, Z.15, Z.18, Z.5, Z.20, Z24, Z.19, Z.13“ a na třetím řádku kód: „Z17“ za kód „Z.3“, na třetím řádku se nahrazují kódy: „Z1, Z2, Z3, Z5 a Z17“ za kódy: „Z.1, Z.2, Z.15, Z.5, Z.3“, na pátém řádku kód: „Z3“ za kód: „Z.15“, na šestém řádku kód: „Z5“ za kód „Z.5“, na sedmém řádku kód: „Z8“ za kód „Z.19“, ve druhé odrážce na prvním řádku se nahrazuje kód: „Z17“ za kód „Z.3“.
- ◆ V kapitole d) podkapitole d2.2) druhý odstavec zní: „Jsou doporučeny nové trafostanice TS-A pro obec Třebnuška, TS-B pro obec Jablečno, TS-C až TS-J pro lokality bydlení v obci Zbiroh a TS-F pro zónu výrobní na jižním okraji zástavby.“
- ◆ V kapitole e) podkapitole e1) pod nadpisem „Nadregionální a regionální ÚSES“ se vypouští veškerý text a nahrazuje se textem: „Rozsah prvků je vymezen dle Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje.“.
- ◆ V kapitole e) se za třetí odstavec vkládá nadpis: „plochy změn v krajině“. ve čtvrtém odstavci se kód: „Z34“ nahrazuje za kódy: „K.1 (ZO.34)“ a za čtvrtý odstavec se vkládá tabulka: „

<i>označení plochy změn v krajině (plochy dle způsobu využití)</i>	<i>umístění</i>	<i>způsobu využití plochy</i>	<i>podmínky pro využití plochy</i>	<i>rozhodování o změnách podmíněno *)</i>	<i>etapizace</i>
<i>K.1 (ZO.34)</i>	<i>jihovýchodně od Zbiroha</i>	<i>zeleň ochranná a izolační</i>	<i>- nejsou stanoveny</i>	<i>NE</i>	<i>NE</i>

*\*) zpracováním územní studie – ÚS, nebo vydáním regulačního plánu – RP“.*

- ◆ V kapitole f) názvu plochy „plochy bydlení – městské“ se vypouští text za pomlčkou a nahrazuje se textem: „*bydlení všeobecné (BU)*“.
- ◆ V kapitole f) názvu plochy „plochy bydlení – venkovské“ se vypouští text za pomlčkou a nahrazuje se textem: „*bydlení venkovské (BV)*“.
- ◆ V kapitole f) názvu plochy „plochy rekreace“ se vypouští závorka za pomlčkou a nahrazuje se textem: „*rekreace individuální (RI)*“.
- ◆ V kapitole f) názvu plochy „plochy občanského vybavení – veřejné vybavení“ se vypouští text za pomlčkou a nahrazuje se textem: „*občanské vybavení veřejné (OV)*“.
- ◆ V kapitole f) názvu plochy „plochy občanského vybavení – obecné“ se vypouští text za pomlčkou a nahrazuje se textem: „*občanské vybavení všeobecné (OU)*“.
- ◆ V kapitole f) názvu plochy „plochy občanského vybavení – sport“ se vypouští text za pomlčkou a nahrazuje se textem: „*občanské vybavení – sport (OS)*“.
- ◆ V kapitole f) názvu plochy „plochy občanského vybavení – sport s převažující zelení“ se vypouští text za slovem: „plochy“ a nahrazuje se textem: „*smíšené nezastavěného území – smíšené nezastavěného území - sportovní využití (MU.s)*“.
- ◆ V kapitole f) názvu plochy „plochy veřejných prostranství“ se vypouští závorka na konci a nahrazuje se textem: „*veřejná prostranství všeobecná (PU)*“.
- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) se mezi plochy veřejných prostranství a plochy smíšené obytné – městské vkládá nová plocha, která včetně pojmenování zní:  
*„plochy smíšené obytné – smíšené obytné všeobecné (SU)*  
*1) Plochy jsou určeny pro bydlení a občanské vybavení v městském prostředí*

2) Hlavní využití (převažující účel využití)

- není stanoveno

3) Přípustné využití

- bydlení
- občanské vybavení
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

4) Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

5) Nepřípustné využití

- nové stavby pro rodinnou rekreaci
- výroba a skladování včetně staveb pro výrobu
- zemědělství včetně staveb pro zemědělství

6) Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška stavebních záměrů 14 m od upraveného terénu“.

- ◆ V kapitole f) názvu plochy „plochy smíšené obytné – městské“ se vypouští text za pomlčkou a nahrazuje se textem: „smíšené obytné městské (SM)“.
- ◆ V kapitole f) názvu plochy „plochy smíšené obytné – venkovské“ se vypouští text za pomlčkou a nahrazuje se textem: „smíšené obytné venkovské (SV)“.
- ◆ V kapitole f) názvu plochy „plochy dopravní infrastruktury“ se vypouští závorka na konci a nahrazuje se textem: „doprava silniční (DS)“.
- ◆ V kapitole f) názvu plochy „plochy technické infrastruktury“ se vypouští závorka na konci a nahrazuje se textem: „technická infrastruktura všeobecná (TU)“.
- ◆ V kapitole f) se mezi plochu technické infrastruktury a plochu výroby a skladování vkládá nová plocha ve znění: „

**plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady (TO)**

- 1) Hlavní využití (převažující účel využití)
  - skládka odpadů
- 2) Přípustné využití
  - nakládání s odpady (skládka odpadů, linka na mechanicko-biologickou či mechanicko-fyzikální úpravu odpadů, kompostárna, fermentační boxy, třídící a recyklační linka, výroba elektrické energie z bioplynu či jiných alternativních zdrojů, solidifikační a biodegradační zařízení, shromaždiště, sběrný dvůr, sběrné místo a obdobné záměry)
  - bezprostředně související stavby a zařízení správy a řízení (např. kanceláře)

- veřejná prostranství
- vodní plochy a toky
- zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná
- další činnosti schválené v plánu rekultivace
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

### 3) Nepřípustné využití

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím
- využití, které zamezí umístění technické infrastruktury, pro kterou je plocha vymezena
- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování mimo přípustné
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství

### 4) Podmínky prostorového uspořádání

Dále platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině - cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- negativní vliv na okolí“.

- ◆ V kapitole f) názvu plochy „plochy výroby a skladování“ se vypouští závorka na konci a nahrazuje se textem: „výroba všeobecná (VU)“.
- ◆ V kapitole f) názvu plochy „plochy výroby FVE“ se vypouští text na konci ve znění: „FVE (FVE)“ a nahrazuje se textem: „a skladování – výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)“.
- ◆ V kapitole f) názvu plochy „plochy smíšené výrobní“ se vypouští závorka na konci a nahrazuje se textem: „smíšené výrobní všeobecné (HU)“.
- ◆ V kapitole f) názvu plochy „plochy vodní a vodohospodářské“ se vypouští závorka na konci a nahrazuje se textem: „vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)“.
- ◆ V kapitole f) názvu plochy „plochy zemědělské“ se vypouští závorka na konci a nahrazuje se textem: „zemědělské všeobecné (AU)“.
- ◆ V kapitole f) názvu plochy „plochy lesní“ se vypouští závorka na konci a nahrazuje se textem: „lesní všeobecné (LU)“.
- ◆ V kapitole f) názvu plochy „plochy přírodní“ se vypouští závorka na konci a nahrazuje se textem: „přírodní všeobecné (NU)“.

- ◆ V kapitole f) názvu plochy „plochy smíšené nezastavěného území“ se vypouští závorka na konci a nahrazuje se textem: „smíšené nezastavěného území všeobecná (MU)“.
- ◆ V kapitole f) podkapitole f1) se mezi plochy smíšené nezastavěného území a plochy těžby nerostů vkládá nová plocha, která včetně pojmenování zní:

*„plochy smíšené nezastavěného území – smíšené nezastavěného území – zemědělství extenzivní (MU.z)“*

*1) S ohledem na charakter nezastavěného území není v těchto případech účelné členění, například na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní. Plochy smíšené nezastavěného území zahrnují zpravidla pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití. zemědělské využití (zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu obvykle mimo intenzivní formy hospodaření). Podčlenění pomocí indexu z označuje zemědělství extenzivní (MU.z) - zemědělské využití (zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu obvykle mimo intenzivní formy hospodaření).*

*2)Hlavní využití (převažující účel využití):*

- *není stanoveno*

*3)Přípustné využití:*

- *zemědělské obhospodařování pozemků*
- *les a hospodaření v lese včetně staveb pro plnění funkcí lesa*
- *změny druhu pozemků na:*
  - *trvalý travní porost*
  - *ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu*
- *vodní útvary*
- *dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení*
- *dopravní a technická infrastruktura obecního významu*

*4)Podmíněně přípustné využití:*

- *změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu pod podmínkou, že:*
  - *budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické)*
  - *o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí*

*5)Nepřípustné využití:*

- *změna druhu pozemku na zahrada*
- *bydlení – včetně staveb pro bydlení*
- *rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci*
- *občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení*
- *výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných*
- *doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže*

- stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo přípustných a podmíněně přípustných
- výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů
- ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného
- odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maríngotek apod.
- obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající

6) Podmínky prostorového uspořádání:  
nejsou stanoveny“.

- ◆ V kapitole f) názvu plochy „plochy těžby nerostů“ se vypouští závorka na konci a nahrazuje se textem: „těžba nerostů všeobecná (GU)“.
- ◆ V kapitole f) názvu plochy „plochy specifické“ se vypouští text za slovem: „plochy“ a nahrazuje se textem: „občanského vybavení – ochrana obyvatelstva (OV.o)“.
- ◆ V kapitole f) názvu plochy „plochy ochranné zeleně“ se vypouští text za slovem: „plochy“ a nahrazuje se textem: „zeleně – zeleň ochranná a izolační (ZO)“.
- ◆ V kapitole g) se nahrazuje v první odrážce kód na konci závorky: „Z18“ kódem: „VD.1“, druhá odrážka se vypouští, ve třetí odrážce se nahrazuje na konci závorky kód: „P2“ kódem: „VD.2“, čtvrtá odrážka se vypouští, v páté odrážce se nahrazuje na konci závorky kód: „Z15“ kódem: „VD.4“, v šesté odrážce se nahrazuje na konci závorky kód: „Z19“ kódem: „VD.3“, v sedmé odrážce se nahrazuje na konci závorky kód: „Z24“ kódem: „VD.5“, osmá odrážka se vypouští.
- ◆ Na konec nadpisu kapitoly h) se doplňuje čárka a text: „s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvů katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona“.
- ◆ Vypouští se obsah kapitoly h) a nahrazuje se textem: „Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatit předkupní právo nejsou stanoveny.“.
- ◆ V kapitole j) se nahrazuje na začátku prvního řádku kód: „Z23“ kódem: „R.MU“, vypouští se řádek týkající se plochy „Z31“, na konec kapitoly se doplňuje text: „R.TO – územní rezerva pro rozšíření skládky“.
- ◆ V kapitole k) na konci prvního řádku se nahrazují kódy: „Z1, Z2, Z3, Z4 a Z5“ kódy: „Z.1, Z.2, Z.5, Z.15, Z.18.“.
- ◆ V kapitole k) je na závěr vložena nová věta ve znění: „Lhůta pro pořízení územních studií a jejich vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena 30. 6. 2030.“.

- ◆ V kapitole l) druhém odstavci na prvním řádku se nahrazuje kód: „Z5“ kódem: „Z.5“, ve třetím odstavci na prvním řádku se nahrazuje kód: „Z17“ kódem: „Z.3“, na druhém řádku se nahrazuje kód v závorce: „Z17a“ kódem: „Z.3a“, na třetím a čtvrtém řádku se nahrazuje kód: „Z17b“ kódem: „Z.3b“, ve čtvrtém odstavci na prvním řádku se nahrazuje kód: „P3“ kódem: „Z.28“.
- ◆ Mezi kapitolu m) a kapitolu n) se vkládá nová kapitola, která včetně nadpisu zní:

„n) definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech

#### venkovský charakter území

Za venkovský charakter území je možno pro účely tohoto územního plánu považovat takový charakter území, ve kterém je zřetelné přímé spojení obyvatel se sídlem, krajinou a přírodou. Stavby by měly respektovat svým architektonickým a urbanistickým pojetím hodnoty území, měly by navazovat na své bezprostřední okolí a být citlivě zasazené do organismu venkovského sídla. Je třeba též zohlednit stanovenou výškovou hladinu zástavby a nevytvářet nepřirozené výškové nebo objemové dominanty. Venkovský charakter nové zástavby rodinných domů lze vytvořit v podobě samostatně stojících rodinných domů či dvojdomů, zasazených do soukromé zeleně, která přirozeně přejde do zeleně veřejných venkovských prostranství. Nejedná se v žádném případě o zástavbu tvořenou řadovými domy šířky pozemků do 12 m či vícepodlažními objekty. Zcela v rozporu s hodnotami území je umístování stavebních záměrů typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.). Tyto stavby a zařízení v žádném případě nelze považovat za souladné s venkovským charakterem území.

#### nerušící výroba a služby

Výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí hranice pozemků sousedních vlastníků, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v území a slouží zejména obyvatelům obce.

#### zázemí

Je soubor všech zařízení a staveb poskytující podporu stanoveného využití. Zázemí samo o sobě nevypovídá o stanoveném využití území, ale úzce s ním souvisí a dotváří jej. Jedná se o drobné doplňkové stavby, zpravidla pod společným oplocením, podporující stanovené využití území.

#### samozásobitelství

Tím je myšlena běžná spotřeba rodiny. Je možné chovat domácí zvířata, obhospodařovat užitkovou zahradu, avšak pouze v malém měřítku, bez produkční funkce směřující k prodeji. Za samozásobitelství nelze považovat chov desítek kusů krav, koní, prasat, atp.

#### obecní význam

Obecní význam je pojem zahrnující:

- a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
- b) nadmístní význam nenaplňující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovni územně plánovací dokumentace kraje).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti

nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplnují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřipustným využitím jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Záměry, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

#### intenzita využití stavebního pozemku

Pojem intenzita využití stavebního pozemku plně odpovídá vyhlášce 500 příloha 7 odst. 1 písm. f), kde však není blíže specifikován jako pojem. Pro účely územně plánovací dokumentace je intenzita využití stavebního pozemku součet zastavěných ploch všech budov a všech dalších zastavěných ploch na pozemku. Za „další zastavěné plochy na pozemku“ se považují zejména plochy podzemních staveb (i když jsou překryty upraveným terénem), odstavná a parkovací stání vozidel a zpevněné vjezdy do garáží a na odstavná a parkovací stání.

#### minimální podíl zeleně

Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách bydlení. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena např. ke stavebnímu pozemku), která bude plnit funkci biologicky aktivních ploch a musí umožnit zasakování srážkových vod do půdního horizontu dle běžných podmínek v území. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné včetně zatravnovacích tvárnic, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění jednotlivých staveb.“

◆ Kapitola původně značená n) se nově označuje o).

Počet listů (stránek) změny územního plánu	6 (11)
Počet výkresů grafické části	3

# **odůvodnění změny č. 5 územního plánu Zbiroh**

## II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

1) **Textová část** odůvodnění změny územního plánu obsahuje:

a) postup při pořízení změny .....	14
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	14
c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území .....	21
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	22
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	23
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	23
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....	24
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazným důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	24
i) vyhodnocení splnění požadavků zadání a vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu .....	24
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	25
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	34
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	38
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení .....	38
n) text s vyznačením změn .....	38
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa .....	38
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění .....	38
q) vypořádání připomínek.....	38

2) **Grafická část** odůvodnění změny územního plánu, která je nedílnou součástí odůvodnění změny územního plánu, obsahuje:

a) koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000.

## **a) postup při pořízení změny**

Změna územního plánu je pořizována na základě návrhů na pořízení změny, které obsahovaly mimo samotných návrhů na změnu další přílohy včetně stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a krajského úřadu jako příslušného úřadu. Změna je vyvolána nutností zpracování vybraných částí územního plánu v jednotném standardu dle § 20a původního stavebního zákona. Zastupitelstvo obce Zbiroh rozhodlo na svém zasedání nejen o pořízení změny č. 5 územního plánu Zbiroh (dále též jen „změna“), ale také o použití zkráceného postupu pořizování změny územního plánu. Dále zastupitelstvo určilo paní Terezu Šístkovou jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 53 odst. 1 stavebního zákona) během pořizování změny.

## **b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

### **Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem**

Soulad návrhu územního plánu s územním rozvojovým plánem nebyl z důvodu jeho prozatímní neexistence vyhodnocován.

### **Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje**

Politika územního rozvoje byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009. Následně byla politika aktualizována dle § 35 stavebního zákona usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 04. 2015. Aktualizace č. 2, resp. 3 byly schváleny usnesením vlády č. 629, resp. 630 ze dne 2. září 2019. Aktualizace č. 5 byla schválena usnesením vlády č. 833 ze dne 17. 8. 2020. Aktualizace č. 4 byla schválena usnesením vlády 618 ze dne 12. 7. 2021. Aktualizace č. 6 byla schválena usnesením vlády č. 542/2023 ze dne 19.07.2023. Aktualizace č. 7 byla schválena usnesením vlády č. 89/2024 ze dne 7. 2. 2024.

V Politice územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále též jen „PÚR“ či „politika územního rozvoje“) je zahrnuto správní území města do **rozvojové osy OS1 Rozvojová osa Praha – Plzeň – hranice ČR/Německo**. Vymezení rozvojové osy bylo upřesněno v zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje a tím potvrzeno zahrnutí správního území města do rozvojové osy OS1.

Vymezení:

Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významnou dopravní cestu, tj. dálnici D5 a železniční trať č. 170 v úseku Praha-Stříbro.

Důvody vymezení:

Území ovlivněné dálnicí D5, železniční tratí č.170 v úseku Praha-Stříbro (III. tranzitní železniční koridor) a spolupůsobením center osídlení Hořovice, Rokycany, Stříbro a Tachov. Navazuje na rozvojovou osu v zahraničí.

Důvodem vymezení jsou dva nadnárodní koridory dopravní infrastruktury, a to dálnice D5 a III. tranzitní železniční koridor, u kterých se počítá s významným atrakčním efektem. Obě stavby jsou sice mimo správní území města, ale zasahují do jeho těsné blízkosti. Navržené řešení změny územního plánu není v rozporu s politikou územního rozvoje.

Pro samotné město je blízkost těchto významných dopravních staveb jedním ze základních

hledisek při dalším rozvoji.

V aktualizaci č. 4 PÚR byla vymezena **specifická oblast SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Správní území města se nachází v této specifické oblasti. Řešení platného územního plánu včetně změn podporuje přirozený vodní režim v krajině, členitost krajiny a další opatření pro zadržení a hospodaření s vodou. Opatření na rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy je nutno řešit dle konkrétních podmínek v dotčené lokalitě. Návrh platného územního plánu vytváří předpoklady pro řešení výše zmiňovaných problémů. Navržené řešení dále brání zhoršování stavu vodních útvarů a úbytku mokřadů – zejména viz hodnoty území. Z tohoto důvodu je sledán soulad s politikou územního rozvoje i v této oblasti.

Z PÚR nevyplývají žádné další konkrétní požadavky na koordinaci záměrů na změny v území, neboť správní území města **není součástí**:

- rozvojové oblasti mezinárodního a republikového významu;
- koridoru a plochy dopravní infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- koridoru a plochy technické infrastruktury, které mají vliv na rozvoj území ČR;
- území podléhajícímu dalším úkolům pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování nadmístního charakteru.

Politika územního rozvoje dále stanovuje **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které byly při tvorbě změny územního plánu respektovány. Mezi republikové priority, které mají vztah ke správnímu území města, patří zejména:

- *14 chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území; vytvářet předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území* – platný územní plán vymezuje hodnoty území a stanovuje jejich ochranu – viz kapitola b) výroku a zdůvodnění navrhovaného řešení, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;
- *14a při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny* – zdůvodnění ochrany kvalitní zemědělské půdy je v kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa platné územně plánovací dokumentace, obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je následně stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- *15 předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel* – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;
- *16 dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území* – platný územní plán řeší v souladu s obecnými principy trvale udržitelného rozvoje a v souladu se stavebním zákonem komplexně celé správní území města včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí, změna územního plánu tuto kapitolu nemění;

- *16a vycházet z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *17 vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *18 podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury, vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *19 vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční a hospodárné využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat plochy zastavěného území a zajišťovat tak ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energie – využívání zastavěného území není změnou řešeno, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch; změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *20 rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *20 respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *20 vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *20 vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
  - *problematika krajiny je řešena zejména v kapitole koncepce uspořádání krajiny včetně řešení územního systému ekologické stability, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch;*
- *20a vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umísťováním dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *21 vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *22 vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) při*

*zachování a rozvoji hodnot území, podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo) – v rámci podmínek využití ploch platné územně plánovací dokumentace je zajištěna možnost využití území pro cestovní ruch včetně možnosti umístování komunikací různého významu, změna územního plánu tuto problematiku nemění;*

- *23 vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny; zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy; vymezovat zároveň plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků) – v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je (např. v plochách zemědělských, lesních) přípustné umístování např. dopravní infrastruktury obecního významu, která umožňuje lepší dostupnost území s ohledem na prostupnost krajiny pro člověka. Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability, změna územního plánu tuto problematiku nemění;*
- *24 vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os; podmínit možnosti nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou; vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou) – změna územního plánu se této problematikou nedotýká;*
- *24a předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu vhodným uspořádáním ploch v území, vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení, vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů – změna územního plánu se této problematikou nedotýká;*
- *25 vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady, zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní; vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu; v území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha – platný územní plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potencionálními riziky – umožňuje zatravnění, zalesňování, budování vodních ploch a další, což je řešeno v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz kapitola f) výroku, změna územního plánu se této problematikou nedotýká;*
- *26 vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech; vymezovat a*

*chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod – změna nevymezuje žádné zastavitelné plochy, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*

- *27 vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury – navržené řešení platné územně plánovací dokumentace vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umístování veřejné infrastruktury a tím je umožněno také její účelné využívání, změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *28 zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství – v souladu s cíli a úkoly územního plánování je snahou návrhu vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území se zohledněním kritéria uspokojení potřeb současné generace tak, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je v platné územně plánovací dokumentaci navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení platné územně plánovací dokumentace;*
- *29 věnovat pozornost návaznosti různých druhů dopravy; vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy; vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu; vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *30 koncipovat úroveň technické infrastruktury, dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti – změna územního plánu se této problematiky nedotýká;*
- *31 vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi – změna územního plánu se této problematiky nedotýká.*

**Tato změna územního plánu je vyvolána nutností zpracování vybraných částí územního plánu v jednotném standardu dle § 20a původního stavebního zákona. Nedochozí tedy ke změnám v obsahu územně plánovací dokumentace, pouze ke změně formy a to jak v textové, tak grafické části.**

**Návrh změny územního plánu není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací.**

### **Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Správní území města je součástí řešeného území Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje, v platném znění (dále též jen „zásady územního rozvoje“ nebo „ZÚR“).

Návrh změny spolu s územním plánem respektují priority územního plánování Plzeňského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Správní území města, resp. k. ú. Zbiroh je zahrnuto do rozvojové osy **OS1** vymezené v politice územního rozvoje a zpřesněné v zásadách územního rozvoje – **Rozvojová osa Praha-Plzeň-hranice ČR/Německo (-Nürnberg)**. Vymezení bylo provedeno v hranicích obcí:

Benešovice, Blatnice, Bor, Cekov, Částkov, Holoubkov, Hošťka (území obce ležící mimo CHKO Český les), Hněvnice, Heřmanova Huť, Kamenný Újezd, Kařez, Kařízek, Kbelany, Klabava, Kladruby, Kostelec, Lihoslavy, Lhota pod Radčem, Medový Újezd, Mýto, Osek, Pliskov, Přehýšov, Přimda (mimo k. ú. Přimda (část náležící do CHKO Český les), Malé Dvorce, Třískolupy pod Přimdou, Rájov u Třískolup a Málkov u Přimdy), Rochlov, Rokycany, Rozvadov (území obce ležící mimo CHKO Český les), Sirá, Staré Sedliště, Stříbro, Svojkovice, Těškov, Tisová, Volduchy, Zbiroh (mimo k.ú. Třebnuška, Přisednice, Jablečno a Chotětín).

Změna územního plánu spolu s platným územním plánem respektují kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území (využití území na ose OS1 regulovat s cílem omezení vzniku pásové zástavby s nadměrnou koncentrací podnikatelských aktivit a přednostního zabezpečení funkcí území z hlediska infrastrukturních podmínek a podmínek ochrany životního prostředí v návaznosti na vymezení specifické oblasti SON1 Český les).

Územně plánovací dokumentace obce usměrňuje využití území zejména s ohledem na širší region, funkce rozvojové osy a ochranu životního prostředí. Dále dokumentace vytváří podmínky pro využití přírodně-rekreačního potenciálu území pro cestovní ruch a chrání hodnoty územní, zejména nerozšiřuje výstavbu objektů pro rodinnou rekreaci v nezastavěném území.

Zbylá část správního území, tj. k.ú. Chotětín, Jablečno, Přisednice a Třebnuška je zahrnuto do specifické oblasti SON3 – **Specifická oblast Severní Rokycansko**. Vymezení bylo provedeno v hranicích těchto obcí: Bezděkov (v ORP Rokycany), Březina, Bujesily, Čilá, Drahoňův Újezd, Hlohovice, Hradiště (v ORP Rokycany), Chlum (v ORP Rokycany), Chomle, Kamenec, Kladruby (v ORP Rokycany), Lhotka u Radnic, Liblín, Líšná, Mlečice, Němčovice, Ostrovec-Lhotka, Podmokly (v ORP Rokycany), Radnice, Přivětice, Sebečice, Skomelno, Terešov, Týček, Újezd u Svatého Kříže, Vejvanov, Zbiroh (jen k.ú. Chotětín, Jablečno, Přisednice a Třebnuška), Zvíkovec.

Platná územně plánovací dokumentace města včetně změny č. 5 respektují kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území. Je posilována stabilita sídelní struktury regionu, zejména menších vesnických sídel s cílem obnovy vyvážených podmínek udržitelného rozvoje území. Podmínky pro podnikání jsou rozvíjeny s ohledem na místní předpoklady a tradice, je podporováno vyšší využití rekreačního potenciálu. Využití území je orientováno zejména na posílení obytných, rekreačních a podnikatelských funkcí v návaznosti na stávající sídla při současném respektování potřeby zachování podmínek kvalitního životního prostředí především na území CHKO Křivoklátsko. Do územních plánů jsou zapracovány záměry mezinárodního, republikového a nadmístního významu v souladu s kapitolou 5 zásad.

Dále jsou chráněny hodnoty krajiny hluboce zaříznutých údolí Berounky a jejích přítoků a krajinných vedut, nejsou rozšiřovány objekty pro rodinnou rekreaci v nezastavěném území. Jsou podporovány územní podmínky pro vyšší využití rekreačního potenciálu území v rámci širšího území včetně rozvoje cyklostezek, hiposteze a pěších tras. V souvislosti jsou vytvářeny územní podmínky pro zlepšení dopravní obslužnosti území a rozvoj infrastruktury cestovního ruchu.

ZÚR vymezují město Zbiroh coby **lokální centrum osídlení**.

Platná územně plánovací dokumentace města včetně změny č. 5 respektuje zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování změnách v území tím že:

- rozvíjí bydlení s důrazem na kvalitu prostředí, zázemí pro odpočinek, rekreaci a nabídku pro trávení volného času s cílem stabilizovat mladší část populace,

- saturuje potřeby obslužných funkcí i pro spádové území s cílem stabilizovat osídlení ve venkovském prostoru,
- umožňuje zlepšování dopravní dostupnosti spádového území, středních center a vyššího centra.

Platná územně plánovací dokumentace města včetně změny č. 5 vytváří územní podmínky pro rozvoj obslužných funkcí a ekonomických aktivit a pro rozvoj nabídky pracovních příležitostí.

Správní území města spadá do **specifické oblasti SOB9** vymezené aktualizací č. 4 PÚR – viz výše.

Ve správním území města je vymezena **prioritní dálková cyklotrasa (CZ37) – Panevropská cyklotrasa**: Středočeský kraj – Lišná – Břasy – Chrást – Plzeň – Stříbro – Kladruby – Bělá nad Radbúzou – hraniční přechod Železná – SRN – Francie – *převzata a zpřesněna dle podmínek území v platné územně plánovací dokumentaci obce.*

Správní území města leží v krajinné oblasti **KR15 – Radečská vrchovina**. Na území kraje je vymezeno 19 prostorově oddělených rázovitých oblastí krajiny. Jejich charakter vytváří především způsob a výraznost jejich vlastního krajinného ohraničení. Platná územně plánovací dokumentace má stanoveny takové územní podmínky, kterými jsou splněny požadavky na uspořádání a využití územní při územně plánovací činnosti obcí. Změna č. 3 tuto problematiku neřeší.

Dále je identifikována krajinná dominant a veduta v podobě zámku a jeho bezprostředního okolí a krajina hluboce zaříznutých údolí – horní tok Zbirožského potoka. V krajinných typech hluboce zaříznutých údolí je cílem ochrany uspořádání ploch v typické údolní katéně, zalesněné srázné svahy, zalučněné úzké údolní nivy a pro pastviny využívaná boční, mírnější údolí, bez souvislejší zástavby, navazující na tradiční způsoby hospodaření i využívání. V územích krajinných vedut a dominant je cílem jejich ochrany uchování dochovaných, případně dotvoření narušených siluet a struktur pohledově exponovaných svahů, odvíjejících se od tradičních způsobů využívání. V územích jednotlivých ohraničených krajinných oblastí je cílem uchování dochovaných, případně dotvoření narušených siluet.

Na jih správního území města zasahuje multimodální koridor IV. A Transevropský multimodální koridor, spojující Prahu s Plzní a Nürnberg ve směru západ – východ se skládá ze dvou větví. Větev silniční je vázána na dálnici D5. Větev železniční je vázána na koridor konvenční železniční dopravy C-E 40a (Nürnberg–) hranice SRN/ČR–Cheb–Plzeň–Praha, který je součástí III. tranzitního železničního koridoru.

Zásady územního rozvoje upřesňují všechny koridory mimo správní území města. Přes to jsou splněna kritéria ochrany území, neboť v jižní části správního území nedochází k rozvoji žádných funkcí, které by v budoucnu ztížilo nebo znemožnilo jejich realizaci těchto dopravních staveb. Obdobně jižně míjí správní území města koridor vysokorychlostní dopravy VR 1 (Nürnberg-) hranice SRN/ČR-Plzeň-Praha.

Platná územně plánovací dokumentace respektuje všechny prvky územního systému ekologické stability zasahující do správního území města – **nadregionální biokoridor K63** s dvěma vloženými regionálními biocentry RB.1425 a RB.373 a v jihovýchodní části správního území města regionální biocentrum RB.3004 a regionální biokoridor RK.2007. Územní plán tak zpřesnil území vymezených částí regionálního a nadregionálního ÚSES. Jeho řešení vytváří podmínky pro spojitost a funkčnost územního systému ekologické stability a jeho návaznost na sousedící území. Na skladebné části územního systému ekologické stability vyšších úrovní navazuje územní systém ekologické stability lokální úrovně.

V zásadách územního rozvoje nebyly vymezeny ve správním území města **žádné územní rezervy**.

Na návrh řešení změny se nevztahují žádné jiné požadavky vyplývající ze zásad územního rozvoje ani žádné další požadavky vyplývající ze širších vztahů v území.

Územně plánovací dokumentace obce respektuje záměry ze zásad územního rozvoje, tj. nejsou vytvořeny překážky, které by záměry ZÚR znemožňovaly.

**Tato změna územního plánu je vyvolána nutností zpracování vybraných částí územního plánu v jednotném standardu dle § 20a původního stavebního zákona. Nedochozí tedy ke změnám v obsahu územně plánovací dokumentace, pouze ke změně formy a to jak v textové, tak grafické části.**

**Návrh změny územního plánu není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.**

### **Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území**

#### Postavení obce v systému osídlení

Postavení města v systému osídlení se nemění.

#### Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

Změna neovlivňuje širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury.

#### Uspořádání krajiny v širších vztazích

Změna nezasahuje do uspořádání krajiny v širších vztazích.

### **c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Změna územního plánu spolu s platnou dokumentací vytváří podmínky pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Územně plánovací dokumentace svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídel, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Platná územně plánovací dokumentace řeší účelně využití území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Blíže zejména odůvodnění platného územního plánu.

Územně plánovací dokumentace včetně změny ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Hodnoty území nejsou dotčeny. Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce zůstává zachována.

Podmínky využití ploch v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepce spolu s podmínkami pro využití ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Změna nenavrhuje žádné zastavitelné plochy.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) není změnou navrhováno. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení celého územního plánu vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území města, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením platné územně plánovací dokumentace včetně této změny jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Při řešení změny nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na zaměření změny se změna nezabývala určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území.

Návrh nevymezuje žádné nové záměry, pro které by bylo možno uplatnit instituty vyvlastnění či předkupního práva.

Řešení platného územního plánu včetně této změny vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopvat kompenzační opatření. Řešení respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Nejsou vymezeny žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin změna nepočítá. Tím je regulován rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

## **d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna územního plánu je zpracována za použití § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „nový stavební zákon“) v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 500“). Druhy ploch odpovídají platnému územnímu plánu.

V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 jsou ve změně územního plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny a to na plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady (TO). Toto podrobnější členění umožnilo lépe vystihnout jednotlivé druhy ploch, oddělit od sebe jednotlivá využití a vyjádřit nuance jednotlivých možností využití. V tomto případě chyběl druh plochy, který by odpovídal stávající skládce v Chotětíně. Vymezené obecné plochy technické infrastruktury jsou spolu se stanovenými podmínkami využití nevyhovující. Současně jsou doplněny dvě nové plochy řešené pořizovanou změnou č. 3.

Změnou dochází k převedení územního plánu do jednotného standardu – zejména ke

standardizaci názvů a kódů ploch či označení veřejně prospěšných staveb dle platné legislativy, v grafické části dále k sjednocení barevného rozlišení ploch a dalších prvků dle příloh vyhlášky 500, ke standardizaci dalších jevů a technických dat.

Změna územního plánu je zpracována v rozsahu měněných částí ve správním území města. Změna územního plánu je pořizována osobou splňující kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Textová část výroku změny územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500 tak, že vychází z obsahu platného územního plánu a zapracovává „změny“, které vyplývají z řešení měněných částí. Výrok změny územního plánu tedy obsahuje pouze měněné části a to jak v textové, tak i v grafické podobě. Text s vyznačením změn je na podkladě textu platného územního plánu formou revizí tak, aby bylo snadno odlišitelné, co se v územním plánu měnilo. Celkovým soutiskem textové části bude pak požadované úplné znění po vydání změny územního plánu. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem. Přílohou odůvodnění změny je znění textové části výroku územního plánu s vyznačením změn.

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku platného územního plánu a jsou použity pouze ty výkresy, kterých se změna územního plánu týká.

Vzhledem ke skutečnosti, že se grafické řešení změny týká celého správního území města a všech výkresů, jsou součástí změny všechny výkresy platného územního plánu.

#### **e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

*bude doplněno na základě projednávání*

#### **f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že změna územního plánu nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, není součástí obsahu změny požadavek na posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Řešení platného územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce, resp. změna územního plánu neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území. Platná územně plánovací dokumentace včetně změny vytváří podklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále územní plán koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu

a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Jsou zajištěny předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Změna neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání. Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovní.

Změnou dochází pouze k „převedení“ územního plánu do jednotného standardu dle platné legislativy, obsah řešení platné územně plánovací dokumentace není změnou dotčen.

### **g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo, a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

### **h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo, a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

### **i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem**

Na začátku je nutno upozornit, že podrobné zdůvodnění návrhu změny je uvedeno v následující kapitole.

Zastupitelstvo města rozhodlo o obsahu změny č. 5 územního plánu:

- zpracovat vybrané části územního plánu v jednotném standardu dle § 20a stavebního zákona
  - textová i grafická část územního plánu byly převedeny do jednotného standardu

## **j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Navržené řešení vychází z platného územního plánu. Změna územního plánu reaguje na změnu legislativy.

Obsah změny územního plánu byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva města:

- zpracovat vybrané části územního plánu v jednotném standardu dle § 20a stavebního zákona
  - Od 1. ledna 2023 mají obce povinnost převést svůj územní plán do jednotného digitálního standardu. Ten má umožnit kvalitnější rozhodování veřejné správy a přípravu investic v území. Dne 1. ledna 2023 nabyly účinnosti prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu, které zavádějí požadavky na standardizaci územně plánovacích dokumentací, zejména územních plánů. Povinnost zpracovávat vybrané části územně plánovací dokumentace, její aktualizace nebo změny a úplné znění v jednotném standardu je dána § 20a zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
  - Došlo k aktualizaci jak textové části, tak i grafické. V textové části byly aktualizovány zejména názvy jednotlivých kapitol dle přílohy č. 7 k vyhlášce 500, názvy ploch s rozdílným způsobem využití zejména dle § 4 – 17 vyhlášky 501 v kombinaci s přílohou č. 22 k vyhlášce 500 a označení veřejně prospěšných staveb dle přílohy č. 21 k vyhlášce 500. Grafická část byla převedena do jednotného standardu zejména dle příloh č. 19 – 23 k vyhlášce 500.

Grafická část změny zahrnuje celé správní území města, je vydávána v měřítku platného územního plánu a jsou použity všechny výkresy, jelikož se do nich propisují jednotlivé standardizované prvky.

### **j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno**

Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly. Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 2. 4. 2024 v souladu s § 58 stavebního zákona. Zastavěné území je aktualizováno v celém správním území města. Do zastavěného území byly dále zahrnuty pozemky či jejich části, které splňují definici zastavěného stavebního pozemku či stavební proluky, zejména pozemky, u kterých došlo k využití pro bydlení, či jsou součástí stávajících areálů, např. pozemek v okolí bývalého mlýna pod Mlýnským rybníkem, pozemky v okolí bývalého letního kina. Na pozemcích jsou již v katastru nemovitostí evidovány stavební parcely. Dále byly do zastavěného území zahrnuty další pozemkové parcely tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Naopak zastavěné území bylo zmenšeno na severu sídla Zbiroh, kde na základě požadavku majitele, bylo přehodnoceno vymezené využití území. Aktualizované zastavěné území je patrné z výkresu základního členění území a hlavního výkresu.

### **j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Základní koncepce rozvoje území a koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot není změnou dotčena. Na základě změny právních předpisů je aktualizován název kapitoly.

**j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Urbanistická koncepce se nemění. Jsou aktualizována označení všech zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch dle způsobu využití, a to vše dle jednotného standardu. V uvedení ploch je již zohledněna pořizovaná změna č. 3 UP.

**j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

Koncepce veřejné infrastruktury se nemění. Na základě změny právních předpisů a povinnosti uvést územně plánovací dokumentaci do jednotného standardu byly upraveny, zejména názvy a kódy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a zastavitelných ploch. V řešení zásobování elektřinou byla zohledněna možnost umístování trafostanic.

**j) 5. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.**

Koncepce uspořádání krajiny se nemění. Je aktualizováno označení jedné plochy změn v krajině tak, aby odpovídalo podobě jednotného standardu, a doplněna pro ni příslušná tabulka. Na základě platného znění a předaných podkladů bylo změnou č. 3 aktualizováno vymezení prvků územního systému ekologické stability. Změna č. 3 aktualizuje jednotlivé prvky v návaznosti na řešení zásad územního rozvoje a dodaného podkladu zpracovaného pro území CHKO Křivoklátsko.

**j) 6. odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se zásadně nemění. Na základě změny právních předpisů a povinnosti uvést územně plánovací dokumentaci do jednotného standardu byly upraveny zejména názvy a kódy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 jsou ve změně územního plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny a to na plochy smíšené obytné – smíšené obytné všeobecné (SU) a plochy smíšené nezastavěného území – smíšené nezastavěného území – zemědělství extenzivní (MU.z). Toto podrobnější členění umožnilo lépe vystihnout jednotlivé druhy ploch, oddělit od sebe jednotlivá využití a vyjádřit nuance jednotlivých možností využití. V tomto případě chyběl druh plochy, který by odpovídal plochám, kde dochází k prolínání bydlení a občanského vybavení bez zřejmé hlavní funkce. V druhém případě je podrobnější zdůvodnění uvedeno v bodě 3. v úvodu kapitoly. Částečně jsou tyto změny již řešeny pořizovanou změnou č. 3 územního plánu. Plochy technické infrastruktury byly nově rozčleněny na základě požadavků standardizace.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – smíšené obytné všeobecné– SU**

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 8 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy smíšené obytné se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby.*“ Nutné je však mít na zřeteli, že **hlavní využití plochy (převažující účel využití)** není s ohledem na charakter ploch stanoveno.

Jedná se o typické pozemky, na kterých dochází k prolínání bydlení a občanského vybavení bez jasné převahy jednoho využití. Je tak na obci, která je převažujícím majitelem těchto pozemků a budov, kam bude konkrétní využití směřovat.

### **Přípustné využití:**

**bydlení** – Bydlení stejně jako občanské vybavení je umožněno bez rozlišení. Předpokládá se sepjetí využití s funkcemi a aktivitami obce.

**občanské vybavení** – viz výše bod bydlení

**veřejná prostranství** – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)

Žádoucí je do těchto ploch zahrnout kvalitní veřejná prostranství a to v podobě dostatečně širokého uličního prostoru, volných prostranství návší a náměstíček, volně přístupného parteru budov, atp., s možností vybudování městského mobiliáře (lavičky, odpadkové koše, kašny) atd. Vhodné je veřejný prostor dokonponovat vodním prvkem (např. vodní nádrží, retenční nádrží, vodotečí) a kvalitní veřejnou zelení s vyšším podílem autochtonních druhů, která zajistí pohlcení většiny negativních vlivů urbanizovaného území. Veřejná prostranství tradičně doprovázejí stavby drobné sakrální architektury (kapličky, křížky, boží muka) a další kulturní stavby typu památníky, sochy, informační panely, tabule, desky, apod.

**zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady**

Jedním z hlavních doprovodných prvků staveb, by měla být zeleň a zakomponování staveb do okolní krajiny pomocí zeleně s upřednostněním autochtonních druhů rostlin. Neboť právě měkký přechod sídla do otevřené krajiny je zárukou pozitivního přijetí novodobé výstavby na okrajích sídel, jenž je vždy exponovanou lokalitou, která je prvně vnímána při příjezdu do obce. Nedocenené je doplnění stavby pro bydlení užitkovou zeleninovou zahradou a ovocným sadem, který zajistí samozásobení obyvatel rodinného domu kvalitní zeleninou a ovocem, vypěstovaným v místních přirozených podmínkách.

**vodní útvary** – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

**územní systém ekologické stability** – (§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)

**dopravní a technická infrastruktura obecního významu** - (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Obecní význam je pojem zahrnující:

- a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
- b) nadmístní význam nenaplnující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovni územně plánovací dokumentace kraje).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti

nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí.

Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplnují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřipustným využitím jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Záměry, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

### **Nepřipustné využití:**

**nové stavby pro rodinnou rekreaci** – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Stavby pro rodinnou rekreaci, zejména typu chaty a různá mobilní zařízení pro dočasné bydlení a rekreaci jsou v těchto plochách nepřipustné, neboť narušují historický urbanismus sídla a tím znehodnocují vnímání komplexního venkovského prostoru. Svým měřítkem a stavebním provedením se negativně podílí na celkovém panoramatu sídla, který v historických souvislostech tyto stavby vytlačuje převážně do periferních oblastí sídla.

**výroba a skladování včetně staveb pro výrobu zemědělství včetně staveb pro zemědělství**

V tomto nepřipustném využití jsou s ohledem na charakter území a záměry obce zahrnuty takové funkce, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

**maximální výška stavebních záměrů 14 m od rostlého terénu**

Podmínka vychází ze stávajícího charakteru sídla a reaguje na výše uvedené obecné záměry v jednotlivých plochách.

### **plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady - TO**

Projektant vychází z metodiky standardizace a rozdělil plochy technické infrastruktury s ohledem na specifické podmínky v území. Plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady byly vymezeny na základě ploch technické infrastruktury, avšak v podmínkách využití území je umístění stavebních záměrů technické infrastruktury „specializováno“ na nakládání s odpady. Jedná se o specifickou monofunkční plochu, na které zcela zásadně převažuje stávající využití. Hlavním využitím této plochy je skládka odpadů. V této ploše je dlouhodobě stabilizován stávající provoz. Plochu doporučujeme odclonit zelení pro její vhodnější zasazení do krajiny a zmírnění negativního vnímání.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 10 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy technické infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v*

*případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. V ostatních případech se v plochách jiného způsobu využití vymezují pouze trasy vedení technické infrastruktury“.* Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): skládka odpadů – (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)**

#### **Přípustné využití:**

**nakládání s odpady (skládka odpadů, linka na mechanicko-biologickou či mechanicko-fyzikální úpravu odpadů, kompostárna, fermentační boxy, třídící a recyklační linka, výroba elektrické energie z bioplynu či jiných alternativních zdrojů, solidifikační a biodegradační zařízení, shromaždiště, sběrný dvůr, sběrné místo a obdobné záměry)**

**bezprostředně související stavby a zařízení správy a řízení (např. kanceláře)**

Jedná se o plochu, která jasně charakterizuje její využití a částečně také předurčuje její podmínky využití. Přípustné jsou vlastně logická využití související s nakládáním s odpady a to zejména jak samotná skládka komunálního odpadu, tak sběrný dvůr – blíže viz úvod odůvodnění těchto ploch.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

**nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území**

Tato podmínka byla stanovena s ohledem na návaznost ploch na otevřenou krajinu s četnými přírodními a kulturními hodnotami, a aby byl co nejvíce zmírněn negativní vliv urbanizace volné krajiny. Dalším z důvodů je ochrana krajinného rázu a zamezení vniku negativních pohledových dominant v území.

**Další podmínky využití, které jsou stanoveny pro plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady jsou odůvodněny v plochách smíšených obytných – smíšené obytné všeobecné.**

#### **plochy smíšené nezastavěného území – smíšené nezastavěného území – zemědělství extenzivní – MU.z**

Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny na pozemcích, které jsou pro volnou krajinu důležité s ohledem na její mimoprodukční funkce. Jedná se zejména o plochy cenné z hlediska krajiny jako celku. Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny za účelem podpory ekologické stability.

S ohledem na charakter nezastavěného území není v těchto případech účelné členění, například na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní. Plochy smíšené nezastavěného území zahrnují zpravidla pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití. zemědělské využití (zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu obvykle mimo intenzivní formy hospodaření). Podčlenění pomocí indexu z označuje zemědělství extenzivní (MU.z) - zemědělské využití (zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu obvykle mimo intenzivní formy hospodaření).

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 17 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy smíšené nezastavěného území se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění, například na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní.*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): ekologická stabilizace krajiny a podpora migrace organismů.**

## **Přípustné využití:**

### **zemědělské obhospodařování pozemků**

Plochy zemědělské jsou v územním plánu vymezeny zejména na zemědělském půdním fondu tvořeném v řešeném území zejména pozemky zemědělsky obhospodařovanými. Dle § 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb. tvoří zemědělský půdní fond pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (dále jen zemědělská půda). Dle § 1 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. do zemědělského půdního fondu náležejí též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, technická protierozní opatření apod. Cílem stanovení tohoto využití plochy je poukázat na zemědělské obhospodařování, kterým je zejména pěstování rostlin a chov hospodářských zvířat na zemědělském půdním fondu, jenž je jednou z hlavních složek životního prostředí. Neznamena to, že součástí těchto ploch nejsou další prvky v krajině, např. menší vodní plochy, vodní toky, či remízky, účelové pozemní komunikace. S ohledem na podrobnost územního plánu toto znamená, že v těchto plochách převládá obhospodařování zemědělských pozemků, ale současně není ani zpochybněna nutnost respektování a podpora ekologické stability území, či jeho využití pro vedení liniových staveb či umístování dalších staveb a zařízení, ale vždy s přihlédnutím k hlavnímu využití a určité míře zdravého „selského rozumu“. Za určitých podmínek jsou tak přípustná či podmíněně přípustná různá využití, která nesouvisí přímo se samotným zemědělstvím, ale nepřímo vlastně zajišťují jeho dlouhodobou udržitelnost či souvisí s užíváním krajiny. A to ať již se jedná o stabilizující prvky v krajině (vodní plochy a toky, meze či jiné předěly mezi zemědělskými pozemky), tak protierozní opatření, zalesňování, komunikace atd. Všechna přípustná či podmíněně přípustná využití musí respektovat hlavní využití (tj. zemědělství). Změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno. Stejně tak další stavby a zařízení mohou být povolovány jen v souladu s hlavním využitím, tzn., včelíny musí být včelíny a nikoli obytné místnosti, stejně tak myslivecká zařízení. To že součástí ploch zemědělských jsou také např. vodní plochy či toky neznamena, že jsou tyto prvky popřeny, či dokonce znemožněno jejich využívání, udržování a rekonstrukce.

**hospodaření v lese** – (§ 2 písm. d) zákona č. 289/1995 Sb.)

**stavby pro plnění funkcí lesa** – (§ 1 odst. 1 vyhlášky č. 433/2001 Sb.)

**změny druhu pozemků na trvalý travní porost a ovocný sad bez oplocení a bez možnosti umístování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemních prací a změn terénu**

Cílem podmínek využití je jasně deklarovat, které změny druhu pozemků jsou bezproblémové, jedná se většinou o takové změny, které zvyšují ekologickou stabilitu krajiny, současně je však zcela zřejmé, že se za toto využití nemůže schovávat zastavování nebo oplocování krajiny. Skryté záměry a „salámová“ metoda na umístění jiných stavebních záměrů ve volné krajině je nepřipustná a nelze ji odůvodňovat změnou druhu pozemku na sad, následně sad oplotit a následně umístovat doplňkové stavby, stavby pro rodinnou rekreaci, rodinný dům apod. Toto využití pouze umožňuje změnu druhu pozemků, tím také jeho účel končí.

**vodní útvary** – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

Vodní útvar byl zvolen jako univerzální pojem obsažený ve vymezených pojmech v § 2 vodního zákona. Na něj navazují další pojmy, které jsou tak v pojmu vodní útvar obsaženy,

např. vodní plocha, pod vodními plochami jsou zase obsaženy vodní toky. Proto toto přípustné využití umožňuje vodní útvary a tím také všechny obecně užívané pojmy (vodní nádrže, koryta vodního toku, rybníky, jezera atd.). S tím souvisí přípustné činnosti, které je možné v území povolit, aby tyto stavební záměry mohly vůbec reálně existovat – hráze, přelivy, výpusti, odbahnění, revitalizace území atd. včetně jejich rekonstrukcí. Je nutno zdůraznit, že se nejedná o různé doplňkové stavby a zařízení, např. na nářadí, síla. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka nezbytně nutné.

**dočasné oplocenky při výsadbě lesa a mimo lesní pozemky dočasná ohrazení pozemků pro pastvu dobytka** např. formou elektrických ohradníků či jednoduchého dřevěného ohrazení

**dopravní a technická infrastruktura obecního významu**

viz výše přípustné využití ploch smíšených obytných

### Podmíněně přípustné využití

**změny druhu pozemků na lesní pozemek nebo na vodní plochu jen za podmínek, že budou prokázány logické vazby v krajině (např. hydrologické, půdoochranné, ekologické, estetické); o pozemky I. a II. tříd ochrany zemědělské půdy se může jednat pouze v případě, že navrhované zalesnění je nezbytně nutné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu anebo ochrany životního prostředí**

Konkrétní změny druhu pozemků je nutné posoudit ve vztahu ke stanoveným podmínkám.

Jak je již uvedeno výše, změny druhů pozemků musí probíhat na logických místech, tzn., není-li nutno zalesňovat uprostřed pole (např. z důvodu zvýšení ekologické stability či půdní eroze), nemělo by toto zalesnění uprostřed zemědělské půdy být povoleno.

### Nepřípustné využití

**změna druhu pozemku na zahrada**

Na základě zkušeností posledních let vede změna druhu pozemku na zahrada ke skrytému zastavování či zaplocování zemědělských pozemků, a proto byla tato změna druhu pozemku stanovena jako nepřípustná. Definice zahrady dle vyhlášky č. 26/2007 Sb. je: *Pozemek, na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu; souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.* Cílem tohoto ustanovení, resp. vyloučení změn druhů pozemků na zahrada, je zabránit umístování záměrů, z nichž následně bude vyplývat přímý či nepřímý tlak na takové využívání nezastavěného území, které bylo od samého počátku zahrnuto do nepřípustného využití.

**bydlení - včetně staveb pro bydlení** – (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

**rekreace - včetně staveb pro rodinnou rekreaci** – (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

**občanské vybavení a ubytování – včetně staveb a zařízení občanského vybavení a ubytovacích zařízení** – zejm. komerčního charakteru (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a § 3 písm. b) a c) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) a (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

**výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování a staveb pro zemědělství mimo přípustných** – (§ 3 písm. e) a f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)

Nežádoucí je také umístování výroben energie (sluneční, větrné, vodní,...)

**doprava v klidu – odstavná stání, parkovací stání a garáže** (§ 9 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

**stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu – mimo**

**přípustných** – (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.)

**výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů** – (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.)

Nepřípustné je umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo těch, které jsou umožněny v přípustném nebo podmíněně přípustném využití. Toto ustanovení reaguje na novelu stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2013, která do § 18 odst. 5 doplňuje poslední větu, která umožňuje územně plánovací dokumentaci výslovně vyloučit v nezastavěném území umístování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v tomto odstavci. Zpracovatel této možnosti využil a vzhledem k hodnotám území a samotnému řešení územního plánu vyloučil uvedené záměry. Samotné řešení územního plánu umožňuje umístění těchto staveb v jiných plochách dle způsobu využití, které odpovídají uspořádání a kontinuálnímu využití území v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Dále zpracovatel reaguje na zákon č. 19/2023 Sb., který mimo jiných novelizoval ustanovení § 2 odst. 1 písm. m) bodu 2 stavebního zákona a rozšířil definici technické infrastruktury patřící do veřejné infrastruktury o výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů. Obdobně jako výše je možno tyto stavební záměry v nezastavěném území výslovně vyloučit.

Územní plán jasně deklaruje, že v těchto plochách nepřipouští mimo jiných hygienická zařízení, ekologická a informační centra, atp. Naopak drobná architektura a tradiční stavby v krajině, informační panely, tabule, desky, atp. jsou přípustné. Důvodem je - v souladu s cíli a úkoly územního plánování - jasná ochrana nezastavěného území, ochrana hodnot a ochrana krajinného rázu, jenž je zajišťován ve veřejném zájmu.

Mimo to některé z těchto záměrů je možno povolit s odkazem na přípustné a podmíněně přípustné využití také v těchto plochách. Zde vyloučená nepřípustná využití je možno realizovat v rámci jiných ploch a není nutné jimi zaneřadovat volnou krajinu. Navazující zdůvodnění je možno najít u odrážky drobné architektury v přípustném využití.

**ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území mimo přípustného**

Jak již bylo v textu odůvodnění několikrát uvedeno, ohrazování, oplocování, zaplocování a jiné zamezování přístupnosti území je ve volné krajině nežádoucí a proto je nutné jej eliminovat či omezit pouze na nejnutnější případy.

**odstavování či parkování mobilních zařízení a staveb v podobě maringotek apod.**

S ohledem na zkušenosti posledních let a v návaznosti na koncepci uspořádání krajiny jsou do nepřípustného využití doplněny body, které by měly jednoznačně ochránit volnou krajinu nejen před nežádoucími využitími zejména formami výroben elektrické energie, umístování různých staveb a zařízení, které ať už skrytě či zcela otevřeně budou sloužit pro rekreaci a bydlení (viz nepřípustná využití výše), ale také zabránit různému druhu znepřístupňování volné krajiny a využívání nevhodným způsobem. Na základě konzultace s dotčenými orgány je konkrétně zmiňováno umístování mobilních zařízení a staveb, které je možno postihnout v nepřípustném využívání pozemku, který je např. veden jako trvalý travní porost, ale již několik měsíců na něm stojí bez jakéhokoli povolení maringotka či mobilní domek.

**obory, farmové chovy, zájmové chovy a podobné činnosti mimo stávající**

Farmové chovy a zájmové chovy nejsou právními předpisy přímo definovány, ale mnoho právních předpisů tyto pojmy používá. Proto je možno jejich výklad čerpat z těchto právních předpisů, zejména pak ze zákona č. 166/1999 Sb., veterinární zákon, zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon. § 2 písm. j) zákona o myslivosti definuje oboru jako druh honitby s podmínkami pro intenzivní chov zvěře s obvodem trvale a dokonale ohrazeným nebo jinak uzpůsobeným tak, že chovaná zvěř z obory nemůže volně vybíhat.

Cílem je zdůraznit nepřipustnost těchto činností a ochránit tak volnou krajinu před velkými tlaky na tyto činnosti. Není cílem tyto činnosti zcela vyloučit, ale jejich umístění posoudit v samostatné změně územního plánu s ohledem na souvislosti v území a vymezení speciální plochy, která oborní, zájmový nebo farmový chov připustí.

**j) 7. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Změnou územního plánu se nevymezuje žádný nový záměr, pro který by bylo možno uplatnit institut vyvlastnění. V této kapitole došlo k úpravě kódů vymezených veřejně prospěšných staveb dle jednotného standardu. Změnou č. 3 jsou některé veřejně prospěšné stavby vypuštěny či upraveny.

**j) 8. odůvodnění 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**

Změnou územního plánu se nevymezuje žádný záměr, pro který by bylo možno uplatnit institut předkupního práva. Jelikož institut předkupního práva není novým stavebním zákonem, který na úseku územního plánování nabývá účinnosti 1. 7. 2024, dále umožněn, jsou možnosti předkupního práva z územního plánu vypuštěna.

V této kapitole došlo pouze k úpravě kódů vymezených veřejně prospěšných staveb dle jednotného standardu.

**j) 9. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kapitola není řešením změny dotčena.

**j) 10. odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření**

V této kapitole došlo v prvním případě k úpravě kódu územní rezervy. Druhá územní rezerva je z řešení územního plánu změnou č. 3 vypuštěna. Naopak změnou č. 3 je vymezena nová územní rezerva pro rozšíření skládky odpadu.

**j) 11. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Je aktualizováno označení řešených lokalit tak, aby odpovídalo podobě jednotného standardu. Podmínka je stanovena pro plochy nově označené Z.1, Z.2, Z.5, Z.15, Z.18, které jsou rozlehlé, popř. na rozvoj území složité rozvojové plochy. Vzhledem k velikosti a složitosti ploch je nutno zpracovat podrobnější poklad, který stanoví základní podmínky využití území včetně dopravního skeletu a veřejných prostranství. Je nezbytné, aby v těchto plochách bylo řešeno vhodné navázání na stávající zástavbu a zajištěno napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Podmínka územní studie v ploše znamená, že jakýkoli stavební záměr v těchto plochách, může být realizován až poté, co bude zpracována územní studie, která prověří podrobnější

podmínky pro využití plochy, a o níž budou data vložena do evidence územně plánovací činnosti. Pořízení územní studie musí být zajištěno v rozsahu § 30 stavebního zákona. Ve výrokové části jsou stanoveny podmínky pro pořízení této studie, které musí být při jejím zpracování dodrženy.

Lhůta pro pořízení územních studií a jejich vložení do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena přiměřeně, vzhledem k platnosti územního plánu, místních podmínek a znalosti poměrů v území a je stanovena na cca šest let, tj. do 30. 6. 2030. Obecně deklarovaná 4letá lhůta je krátká. Zpráva o uplatňování územního plánu se zpracovává cca za 4 roky, a pokud by zpráva zhodnotila, že pokračování podmínky územní studie je zapotřebí prodloužit, mohla by podmínka územní studie do vypracování změny územního plánu pominout a tím by byl ztracen smysl územní studie vyřešit problematiku území. Šestiletá lhůta je tak přiměřená vzhledem k požadavkům právních předpisů.

#### **j) 12. odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Je pouze aktualizováno označení řešených lokalit tak, aby odpovídalo podobě jednotného standardu.

#### **j) 13. odůvodnění vymezení nebo urbanisticky významných staveb**

Tato kapitola není řešením změny dotčena.

#### **j) 14. definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech, a používané pojmy pro účely územního plánu**

##### venkovský charakter území

Za venkovský charakter území je možno pro účely tohoto územního plánu považovat takový charakter území, ve kterém je zřetelné přímé spojení obyvatel se sídlem, krajinou a přírodou. Stavby by měly respektovat svým architektonickým a urbanistickým pojetím hodnoty území, měly by navazovat na své bezprostřední okolí a být citlivě zasazené do organismu venkovského sídla. Je třeba též zohlednit stanovenou výškovou hladinu zástavby a nevytvářet nepřirozené výškové nebo objemové dominanty. Venkovský charakter nové zástavby rodinných domů lze vytvořit v podobě samostatně stojících rodinných domů či dvojdomů, zasazených do soukromé zeleně, která přirozeně přejde do zeleně veřejných venkovských prostranství. Nejedná se v žádném případě o zástavbu tvořenou řadovými domy šířky pozemků do 12 m či vícepodlažními objekty. Zcela v rozporu s hodnotami území je umístování stavebních záměrů typu mobilních domů (mobilhome, mobilheim, mobilhouse apod.). Tyto stavby a zařízení v žádném případě nelze považovat za souladné s venkovským charakterem území.

##### Nerušící výroba a služby

Výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí hranice pozemků sousedních vlastníků, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v území a slouží zejména obyvatelům obce.

##### Zázemí

Je soubor všech zařízení a staveb poskytující podporu stanoveného využití. Zázemí samo o sobě nevypovídá o stanoveném využití území, ale úzce s ním souvisí a dotváří jej. Jedná se o drobné doplňkové stavby, zpravidla pod společným oplocením, podporující stanovené využití území.

##### Samozásobitelství

Tím je myšlena běžná spotřeba rodiny. Je možné chovat domácí zvířata, obhospodařovat

užitkovou zahradu, avšak pouze v malém měřítku, bez produkční funkce směřující k prodeji. Za samozásobitelství nelze považovat chov desítek kusů krav, koní, prasat, atp.

#### Obecní význam – „obecního významu“

Obecní význam je pojem zahrnující:

- a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
- b) nadmístní význam nenaplnující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovni územně plánovací dokumentace kraje).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí.

Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplnují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřipustným využitím, kde je řečeno, že záměry patřící do zásad územního rozvoje, nesmí být řešeny v územním plánu mimo plochy a koridory ze zásad územního rozvoje, jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména I., II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Záměry, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

Vodní nádrž je jedním z druhů vodní plochy.

Základní pojmy upravuje vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

**vodní plocha** - Pozemek, na němž je koryto vodního toku, **vodní nádrž**, močál, mokřad nebo bažina.

**rybník** - Umělá **vodní nádrž** určená především k chovu ryb s možností úplného a pravidelného vypouštění

**vodní nádrž přírodní** - Pozemek, na kterém je **vodní nádrž**, která nebyla vytvořena přírodní záměrnou lidskou činností (například jezero, přírodní deprese naplněná vodou apod.).

**vodní nádrž umělá** - Pozemek, na kterém je **vodní nádrž** vytvořená záměrnou lidskou činností s výjimkou rybníku a bazénu ke koupání (například velká vodní nádrž vytvořená přehradou, malá vodní nádrž, nádrž vytvořená zatopením vytěžených ploch apod.).

výstupní limity - limity využití území vyplývající z řešení územního plánu

vodní útvar

Vodní útvar byl zvolen jako univerzální pojem obsažený ve vymezených pojmech v § 2

vodního zákona. Na něj navazují další pojmy, které jsou tak v pojmu vodní útvar obsaženy, např. vodní plocha, pod vodními plochami jsou zase obsaženy vodní toky. Proto toto přípustné využití umožňuje vodní útvary a tím také všechny obecně užívané pojmy (vodní nádrže, koryta vodního toku, rybníky, jezera atd.). S tím souvisí přípustné činnosti, které je možné v území povolit, aby tyto stavební záměry mohly vůbec reálně existovat – hráze, přelivy, výpusti, odbahnění, revitalizace území atd. včetně jejich rekonstrukcí. Je nutno zdůraznit, že se nejedná o různé doplňkové stavby a zařízení, např. na nářadí, síla. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka nezbytně nutné.

### § 2 vodního zákona

#### *Vymezení pojmů*

(1) *Povrchovými vodami jsou vody přirozeně se vyskytující na zemském povrchu; tento charakter neztrácejí, protékají-li přechodně zakrytými úseky, přirozenými dutinami pod zemským povrchem nebo v nadzemních vedeních.*

(2) *Podzemními vodami jsou vody přirozeně se vyskytující pod zemským povrchem v pásmu nasycení v přímém styku s horninami; za podzemní vody se považují též vody protékající podzemními drenážními systémy a vody ve studních.*

(3) *Vodním útvarem je vymezené významné soustředění povrchových nebo podzemních vod v určitém prostředí charakterizované společnou formou jejich výskytu nebo společnými vlastnostmi vod a znaky hydrologického režimu. Vodní útvary se člení na útvary povrchových vod a útvary podzemních vod.*

(4) *Útvar povrchové vody je vymezené soustředění povrchové vody v určitém prostředí, například v jezeru, ve vodní nádrži, v korytě vodního toku.*

(5) *Silně ovlivněný vodní útvar je útvar povrchové vody, který má v důsledku lidské činnosti podstatně změněný charakter.*

(6) *Umělý vodní útvar je vodní útvar povrchové vody vytvořený lidskou činností.*

(7) *Útvar podzemní vody je vymezené soustředění podzemní vody v příslušném kolektoru nebo kolektorech; kolektorem se rozumí horninová vrstva nebo souvrství hornin s dostatečnou propustností, umožňující významnou spojitou akumulaci podzemní vody nebo její proudění či odběr.*

### § 3 katastrálního zákona

(2) *Pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky.*

#### příloha katastrální vyhlášky

*definuje druh pozemku vodní plocha jako - Pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.*

*definuje způsob využití pozemku rybník - Umělá vodní nádrž určená především k chovu ryb s možností úplného a pravidelného vypouštění. Druh pozemku II vodní plocha*

### §§ 43, 44 vodního zákona

#### § 43

#### *Vodní toky*

(1) *Vodní toky jsou povrchové vody tekoucí vlastním spádem v korytě trvale nebo po*

*převažující část roku, a to včetně vod v nich uměle vzdutých. Jejich součástí jsou i vody ve slepých ramenech a v úsecích přechodně tekoucích přirozenými dutinami pod zemským povrchem nebo zakrytými úseky.*

#### § 44

##### *Koryta vodních toků*

*(1) Protéká-li vodní tok po pozemku, který je evidován v katastru nemovitostí jako vodní plocha, je korytem vodního toku tento pozemek. Protéká-li vodní tok po pozemku, který není evidován v katastru nemovitostí jako vodní plocha, je korytem vodního toku část pozemku zahrnující dno a břehy koryta až po břehovou čáru určenou hladinou vody, která zpravidla stačí protékat tímto korytem, aniž se vylévá do přilehlého území.*

*(2) Přirozeným korytem vodního toku je koryto nebo jeho část, které vzniklo přirozeným působením tekoucích povrchových vod a dalších přírodních faktorů nebo provedením opatření k nápravě zásahů způsobených lidskou činností a které může měnit svůj směr, podélný sklon a příčný profil.*

##### intenzita využití stavebního pozemku

Pojem intenzita využití stavebního pozemku plně odpovídá vyhlášce 500 příloha 7 odst. 1 písm. f), kde však není blíže specifikován jako pojem. Pro účely územně plánovací dokumentace je intenzita využití stavebního pozemku součet zastavěných ploch všech budov a všech dalších zastavěných ploch na pozemku. Za „další zastavěné plochy na pozemku“ se považují zejména plochy podzemních staveb (i když jsou překryty upraveným terénem), odstavná a parkovací stání vozidel a zpevněné vjezdy do garáží a na odstavná a parkovací stání.

##### minimální podíl zeleně

Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách bydlení. Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena např. ke stavebnímu pozemku), která bude plnit funkci biologicky aktivních ploch a musí umožnit zasakování srážkových vod do půdního horizontu dle běžných podmínek v území. Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné včetně zatravnovacích tvárnic, atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány, kašny, atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody. Důvodem je nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění jednotlivých staveb.

#### **j) 15. odůvodnění údajů o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části**

Tato kapitola není řešením změny dotčena.

#### **k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Změnou nedochází k vymezení nových zastavitelných ploch, pouze k aktualizaci zastavěného území dle skutečného stavu. Jejím obsahem je převedení územního plánu do jednotného standardu – více viz úvod kapitoly j).

**l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Změna územního plánu neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

**m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení**

Změna územního plánu nevymezuje prvky regulačního plánu.

**n) text s vyznačením změn**

viz samostatná příloha

**o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa**

Změnou nejsou navrhovány žádné zábory zemědělského půdního fondu ani pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

**p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění**

*bude doplněno na základě projednávání*

**q) vypořádání připomínek**

*bude doplněno na základě projednávání*

**Poučení:**

Proti změně č. 5 územního plánu Zbiroh vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

**Přílohy:**

1. grafická část změny územního plánu
2. grafická část odůvodnění změny územního plánu
3. text s vyznačením změn

.....  
Ing. Josef Štícha, MBA  
starosta města

.....  
Zdeněk Dubček  
místostarosta města