

# **odůvodnění změny č. 3 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 .....	24
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	25
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	25
i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem .....	25
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	28
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	49
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	50
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.....	50
n) text s vyznačením změn.....	50
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa .....	50
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	52
q) vypořádání připomínek.....	52

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

a) koordinační výkres v měřítku	1 : 5 000,
b) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku	1 : 5 000,
c) schéma řešených území v měřítku	1 : 25 000.

## **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. Zastupitelstvo obce Zbiroh rozhodlo na svém zasedání nejen o pořízení změny č. 3 územního plánu Zbiroh (dále též jen „změna“), ale také o použití zkráceného postupu pořizování změny územního plánu. Dále zastupitelstvo určilo paní Terezu Seidlová 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.

Návrh změny územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání byly pořizovatelem doručeny veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Městského úřadu Zbiroh. Veřejné projednání o návrhu změny územního plánu se konalo dne 6. 5. 2024 v 17:00 v budově Městského úřadu ve Zbirohu. Oznámení bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. O průběhu veřejného projednání byl pořízen písemný záznam.

Následně pořizovatel zaslal krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování žádost o stanovisko dle § 55b odst. 4 stavebního zákona spolu s obdrženyými stanovisky a připomínkami. Krajský úřad vydal souhlasné stanovisko.

K návrhu změny územního plánu bylo uplatněno nesouhlasné stanovisko z hlediska vymezení územního systému ekologické stability. Jelikož se jedná o složitou problematiku, která si vyžádá další jednání a úpravy územního plánu, rozhodl se pořizovatel navrhnout zastupitelstvu města rozdělení změny č. 3 na změnu č. 3a územního plánu Zbiroh, jejímž obsahem budou všechny body změny č. 3 mimo územní systém ekologické stability a na změnu č. 3b územního plánu Zbiroh, jejímž obsahem bude řešení územního systému ekologické stability v celém správním území města.

Jelikož z projednání návrhu změny č. 3a územního plánu Zbiroh nevyplývaly žádné podstatné úpravy, byl návrh změny č. 3a územního plánu Zbiroh předložen k vydání v zastupitelstvu města.

## **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 a politikou územního rozvoje**

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

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 město 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, 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;

- *15 předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel – změna 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 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 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 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 energii – využívání zastavěného území je odůvodněno zejména v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch;*
- *20 rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit – viz kapitola komplexní zdůvodnění;*
- *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 – viz kapitola vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu;*
- *20 vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny - viz kapitola komplexní zdůvodnění;*
- *20 vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů – změna se 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 včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona – viz kapitola komplexní zdůvodnění*

- 20a vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména umístováním 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 se 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 se 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 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; vymežovat 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 a lesních) přípustné, popř. podmíněné přípustné umístování komunikací pro pěší a cyklisty, které umožňují 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) - nové rozvojové plochy výrazně nezvýší nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu, 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, vymežovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů – viz kapitola komplexní zdůvodnění;

- 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 zatravnování, zalesňování, budování vodních ploch a další, což je řešeno v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz kapitola f) výroku, zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;
- 26 vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech; vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod – změna nevymezuje zastavitelné plochy v záplavovém území;
- 27 vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury – navržené řešení vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umísťování veřejné infrastruktury a tím je umožněno také její účelné využívání, změna územního plánu navazuje na stávající rozvojové směry;
- 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 navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení;
- 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 se 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 - rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, změna reaguje na změny v koncepci zásobování pitnou vodou;
- 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 se nedotýká;

**Návrh změny územního plánu není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**

### **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, Litohlavy, Lhota pod Radčem, Medový Újezd, Mýto, Osek, Plískov, 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, Přívětice, 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. 3 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 krajin 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. 3 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. 3 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.

**Návrh změny územního plánu není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Způsob, jakým byly podmínky ze ZÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.**

#### **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. Změna 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 ostatní kapitoly odůvodnění zejména kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.

Územně plánovací dokumentace včetně změn 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. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Ostatní podmínky a požadavky nejsou změnou územního plánu dotčeny.

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 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 podrobnost územního plánu se změna zabývala určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území, v tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena.

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

Řešení vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhopat kompenzační opatření. Řešení respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Změna nevymezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin změna nepočítá. Tím reguluje 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.

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. Úplné znění je zpracováno do 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 není změnou navrhována žádná veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření či jiný záměr, pro který by se mohl uplatnit institut vyvlastnění či předkupního práva, není součástí grafické části výroku výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. V tomto případě by se jednalo o čistou katastrální mapu.

Vzhledem ke skutečnosti, že se řešené území změny nachází daleko od hranic sousedních obcí a není ani potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, ani tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části odůvodnění výkres širších vztahů. Proto je grafická část odůvodnění změny územního plánu rozšířena o schéma umístění řešených území změny, které zobrazuje umístění řešených území v rámci správního území obce a umístění v území, a které je vydáno v měřítku 1 : 25 000.

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

K návrhu změny územního plánu bylo uplatněno nesouhlasné stanovisko z hlediska vymezení územního systému ekologické stability. Jelikož se jedná o složitou problematiku, která si vyžádá další jednání a úpravy územního plánu, rozhodl se pořizovatel navrhnout zastupitelstvu města rozdělení změny č. 3 na změnu č. 3a územního plánu Zbiroh, jejímž obsahem budou všechny body změny č. 3 mimo územní systém ekologické stability a na změnu č. 3b územního plánu Zbiroh, jejímž obsahem bude řešení územního systému ekologické stability v celém správním území města.

Další nesouhlasné stanovisko bylo uplatněno z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu konkrétně k zastavitelné ploše pro bydlení BV.3, která byla vymezena na úkor zeleně izolační Z20. Na základě dohodovacího jednání bylo využití předmětné plochy změněno na využití pro zahradu, která tak zůstává součástí zemědělského půdního fondu. Bližší zdůvodnění je uvedeno ve spise.

Na základě stanoviska Státního pozemkového úřadu byly do koordinačního výkresu promítnuty dle předaných územně analytických podkladů stavby vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení.

Na základě požadavku Ministerstva obrany je doplněno upozornění, že do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany – koridor RR směrů jako zájmové území pro nadzemní stavby. Dále ministerstvo upozorňuje, že na celém správním území je zájem

Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Katastrálního území Jablečno se změna č. 3 nedotýká.

Na základě upozornění Povodí Vltavy jsou do grafické části změny ÚP koordinačního výkresu zakresleny všechny vodní toky a vodní linie, které jsou dostupné na uvedených portálech. Současně je upozorněno, že při prověření územní rezervy je nutné stanovit regulaci konkrétní plochy, která bude změnou územního plánu vymezena. Funkce územní rezervy vychází z jejího názvu – rezervovat území pro prověření k nějakému využití. Toto budoucí využití bude teprve následně prověřováno změnou územního plánu. Na základě územní rezervy nelze uvažované využití realizovat. Pro danou plochu stále platí vymezení plochy dle platného územního plánu.

Na základě požadavku Ministerstva průmyslu a obchodu je do koordinačního výkresu doplněn zákres chráněného ložiskového území Třebnuška.

Ostatní stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná.

## **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 ptáčí 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 změny územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce, resp. změna územního plánu zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména 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 návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje 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 (bližší kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“). 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 významně 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. Nedochozí k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (bližší kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovní.

### **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 obce rozhodlo o obsahu změny územního plánu:

1. prověřit možnost vyjmutí rezervy Z31, která byla určena pro propojení místních komunikací
  - rezerva Z31 byla vyjmuta
2. prověřit možnosti změny využití u zastavitelných ploch v lokalitě Švabín zejména zastavitelných ploch Z28, Z30, Z29, Z5, Z21, Z27
  - není řešeno změnou č. 3, blíže následující kapitola
3. prověřit využití p. č. 685/3, 685/2, 685/4, 686/1, 702/7 k. ú. Zbiroh
  - pozemky byly zařazeny do ploch smíšených nezastavěného území
4. prověřit a přehodnotit zastavitelné plochy Z1 – nízkopodlažní bytové domy (max. 3 podlaží + podkroví), Z2 – rodinné a zastavitelné plochy související (dopravní infrastruktury a ochranné zeleně) – požadavek z rozboru udržitelného rozvoje území
  - zastavitelné z plochy Z1 a Z2 zachovány v podobě dle platného územního plánu. Jedinou úpravou je přehodnocení části navrhovaného obchvatu sídla Zbiroh v jeho severní části – blíže viz bod 7
5. prověřit, zda v každé funkční ploše s rozdílným způsobem využití je možné realizovat technickou infrastrukturu

- prověřeno a doplněno do textové části
6. prověřit možnost realizace protipovodňových opatření u střetu záplavy a zastavěného území
    - prověřeno a doplněno do textové části
  7. prověřit navrhované komunikační propojení silnic II/235 a III/2352 po jihovýchodním okraji sídla Zbiroh včetně navazujících ploch
    - zastavitelné z plochy Z1, Z2 a jihovýchodní obchvat sídla zachovány v podobě dle platného územního plánu, jedinou úpravou je přehodnocení části navrhovaného obchvatu sídla Zbiroh v jeho severní části – blíže následující kapitola
  8. prověřit možnost vyjmutí obchvatu silnice III/23510 po severním okraji města včetně prověření využití pozemků v okolí zejména 278/1 k. ú. Zbiroh
    - obchvat byl vypuštěn z řešení územního plánu
  9. prověřit možnost realizace občanského vybavení v části v areálu akciové společnosti Zbiovia zejména budova bývalého závodního stravování, který je v tuto chvíli vymezen jako plocha výroby a skladování
    - tento návrh na pořízení změny byl řešen samostatnou změnou č. 4
  10. Chotětín – prověřit využití pozemků p. č. 132/18, 165/1 k. ú. Chotětín
    - pozemek p. č. 132/18 je zahrnut do stávajících ploch smíšených obytných, možnost využití východní části pozemku p. č. 165/1 není s ohledem na důvody uvedené v následující kapitole do řešení změny UP zahrnuta
  11. prověřit možnost obnovy komunikací zejména historických cest v krajině
    - Záměry takového charakteru jsou již umožněny v rámci podmínek využití jednotlivých ploch včetně ploch v nezastavěném území.
  12. prověřit územní rezervu Z23 pro golfové hřiště
    - územní rezerva byla ponechána v nezměněné podobě
  13. prověřit podmínky využití jednotlivých ploch
    - podmínky využití jednotlivých ploch jsou vyhovující, pozemky p. č. 15 a 22 k. ú. Třebnuška byly vymezeny jako plochy veřejné zeleně
  14. prověřit 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. S ohledem na nutnost dalších jednání a případných úprav byla problematika řešení územního systému ekologické stability přesunuta do samostatné změny č. 3b územního plánu Zbiroh.

15. prověřit měřítko stávajících výkresů grafické části územního plánu
  - S ohledem na zkušenosti s uplatňováním územního plánu byla stávající měřítko jednotlivých výkresů grafické části zachována.
16. aktualizovat zastavěné území v souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona včetně prověření využití jednotlivých pozemků
  - zastavěné území je aktualizováno
17. prověřit možnost změny plochy z typu Z1 na Z38 pro pozemky p. č. 1388/4, 1388/9, 1379/2, 1453/19, 1453/59 v k. ú. Zbiroh
  - změna územního plánu zachovává navrhované využití a „pouze“ přearazuje dotčenou část území ze zastavitelné plochy Z1 do zastavitelné plochy Z38
18. prověřit možnost změny plochy ze zastavitelné plochy Z1 na Z37 pro pozemek p. č. 1285 a související k. ú. Zbiroh
  - zastavitelná plocha spolu s plochami bydlení – venkovské byly rozšířeny
19. prověřit využití pozemků p. č. 924/27, 924/28, 924/29, 924/30, 924/31, 924/32, 924/33, 924/34, 924/10, 924/35, 924/36, 924/37, 924/38, 924/39, 907, 924/8, 924/9, st. 877/1, st. 878, st. 879 k. ú. Zbiroh
  - záměr byl ve změně územního plánu prověřen a s ohledem na důvody uvedené v následující kapitole není do řešení změny UP zahrnut
20. prověřit využití pozemků p. č. 239, 357/4 k. ú. Zbiroh pro bydlení
  - pozemky p. č. 239, a 357/4 byly zahrnuty do ploch pro bydlení
21. prověření využití celého pozemku p. č. 1453/75 k. ú. Zbiroh pro bydlení
  - zbytek pozemku, tj. jižní část, byl zahrnut do ploch pro bydlení, po dohodě s dotčeným orgánem do plochy pro zeleň zahrad
22. prověřit využití pozemků p. č. 224/10 a st.1436 v k. ú. Zbiroh do ploch pro bydlení
  - pozemky p. č. st. 1436 a p. č. 224/10 jsou zahrnuty do ploch bydlení – venkovské
23. prověřit využití p. č. 1864/32 k. ú. Zbiroh pro bydlení
  - pozemek p. č. 1864/23 byl zahrnut do ploch pro bydlení
24. prověřit využití p. č. st. 260/1, st. 260/2 a okolních k. ú. Zbiroh
  - pozemky p. č. st. 260/1, st. 260/2 a navazující byly přearazeny z ploch bydlení – venkovské do ploch bydlení – městské
25. Prověřit možnost rozšíření skládky Chotětín zejména o pozemky p. č. 82/1, 82/5, 82/2, 83/7, 83/1, 83/3, 83/6, 181/3, 82/3, 181/2, 82/6 v k. ú. Chotětín
  - pro rozšíření skládky byla vymezena územní rezerva



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

Navržené řešení vychází z platného územního plánu.

Obsah změny územního plánu byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce:

1. prověřit možnost vyjmutí rezervy Z31, která byla určena pro propojení místních komunikací,
  - Navrhovaná územní rezerva nevhodně rozděluje stávající jednolitý areál Ministerstva vnitra. Navrhované řešení úprav dopravních vztahů v území navazuje svým řešením na jižněji položenou rozvojovou lokalitu pro bydlení (Z5 a související), kde je požadavek na přezkoumání navrhovaného dopravního řešení. V návaznosti na požadavek majitele jižněji položené lokality je toto řešení prověřeno ve změně územního plánu. Jelikož se předpokládá změna dopravního řešení v rámci zastavitelné plochy Z5 a dalších, ztrácí smysl navazující navrhované zlepšení parametrů pozemní komunikace včetně řešení křižovatky a územní rezerva.
2. prověřit možnosti změny využití u zastavitelných ploch v lokalitě Švabín zejména zastavitelných ploch Z28, Z30, Z29, Z5, Z21, Z27
  - Požadavkem majitele je přeřešit včetně dopravního řešení celou rozlehlou lokalitu Pod zámeckou cestou skládající se zejména z pozemku p. č. 17793 k. ú. Zbiroh o rozloze cca 18,5 ha. Do dnešního dne však nebyla žádost doplněna o podrobnější představu majitele na využití. Z tohoto důvodu není vhodné lokalitu měnit v rámci projednávané změny č. 3. Jedná se o tak zásadní záměr, který musí vycházet z podrobnější územně plánovacího podkladu s důrazem na řešení nejenom bydlení, ale také ostatních funkcí v území včetně veřejné infrastruktury a zhodnocení dopadů na stávající sídlo.
3. prověřit využití p. č. 685/3, 685/2, 685/4, 686/1, 702/7 k. ú. Zbiroh
  - Pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány jako orná půda, trvalý travní porost či lesní pozemek. S ohledem na jejich faktické využití, které ani v jednom případě zcela s těmito údaji nekoresponduje, jsou plochy nově zahrnuty do ploch smíšených nezastavěného území – zemědělství extenzivní. Toto zařazení odpovídá požadavkům právních předpisů, cituji: „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. 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. Do plochy smíšené nezastavěného území lze zahrnout i pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.“ Podčlenění pak vychází z metodiky „Standard vybraných částí územního plánu“. Konkrétní specifikace se stanovuje pomocí indexů a popisem v rámci příslušného regulativu - zemědělství extenzivní (MU.z) - zemědělské využití (zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu obvykle mimo intenzivní formy hospodaření).

4. prověřit a přehodnotit zastavitelné plochy Z1 – nízkopodlažní bytové domy (max. 3 podlaží + podkroví), Z2 - rodinné a zastavitelné plochy související (dopravní infrastruktury a ochranné zeleně) – požadavek z rozboru udržitelného rozvoje území – S ohledem na rozlehlost lokality a souvislosti v území byly pro tuto chvíli zastavitelné z plochy Z1 a Z2 zachovány v podobě dle platného územního plánu. Jedinou úpravou je přehodnocení části navrhovaného obchvatu sídla Zbiroh v jeho severní části – blíže viz bod 7.
5. prověřit, zda v každé funkční ploše s rozdílným způsobem využití je možné realizovat technickou infrastrukturu – požadavek z rozboru udržitelného rozvoje území – Do textové části přípustného využití byl u některých ploch, kde tato ustanovení chyběla anebo byla nedostatečná, doplněn text: „- dopravní a technická infrastruktura obecního významu“ – obecní význam viz pojmy. Umístění těchto staveb a zařízení je logickým požadavkem na jednotlivé plochy zejména v zastavěném území sídla.
6. prověřit možnost realizace protipovodňových opatření u střetu záplavy a zastavěného území – požadavek z rozboru udržitelného rozvoje území (hlavně u identifikovaných lokalit K401 Přísednice a K402 Zbiroh) – Do textové části přípustného využití byl u některých ploch, kde tato ustanovení chyběla anebo byla nedostatečná, doplněn text: „stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi“. Umístění těchto staveb a zařízení je možným požadavkem na jednotlivé plochy. Jejich realizace se předpokládá ve smysluplných případech a není nutno je omezovat na konkrétní plochy.
7. prověřit navrhované komunikační propojení silnic II/235 a III/2352 po jihovýchodním okraji sídla Zbiroh včetně navazujících ploch - S ohledem na rozlehlost lokality a souvislosti v území bylo pro tuto chvíli zachováno řešení celé lokality na jihu a jihovýchodě sídla Zbiroh v podobě dle platného územního plánu zejména navrhovaný jihovýchodní obchvat sídla a zastavitelné plochy Z1 a Z2. Jedinou úpravou promítnutou do změny územního plánu je přehodnocení severní části navrhovaného obchvatu sídla Zbiroh. S ohledem na požadavky jednoho z majitelů a vyhodnocenou nadbytečnost této části komunikace byla navrhovaná obchvatová komunikace vypuštěna od křižovatky na obchvatu směrem k silnici III/2353 až po plánovanou křižovatku obchvatu se silnicí III/2352 – blíže viz grafická část. Pozemky pod vypuštěnou částí obchvatu jsou pak zahrnuty do ploch, které se vyskytují v okolí včetně navazujících pozemků v majetku podatele návrhu na změnu UP.
8. prověřit možnost vyjmutí obchvat silnice III/23510 po severním okraji města včetně prověření využití pozemků v okolí zejména 278/1 k. ú. Zbiroh – Navrhované komunikační napojení Z32 bylo plánováno jako zlepšení parametrů dopravního napojení výrobních ploch na severu sídla Zbiroh. Vzhledem k utlumení výrobních aktivit v lokalitě, finanční náročnost záměru, uvažovanému přerodu jedné z ploch výroby a skladování na zemědělské využití a současně také vyjádřeným nesouhlasem majitelů dotčených pozemků je vymezení tohoto záměru přehodnoceno a ve změně územního plánu navrženo jeho vypuštění z řešení platného územního plánu. Pozemky pod vypuštěnou navrhovanou komunikací jsou zahrnuty do ploch, které se vyskytují v okolí. S touto změnou bylo na základě požadavku majitele přehodnoceno využití pozemku p. č. 278/1 k. ú. Zbiroh, kdy v platném územním plánu byl pozemek zahrnut do zastavěného území s využitím plochy výroby a skladování, změnou územního plánu je navrženo jeho vyjmutí ze zastavěného území, a s přihlédnutím jeho evidování v katastru nemovitostí jako trvalého travního porostu nově zahrnut do ploch zemědělských.

9. prověřit možnost realizace občanského vybavení v části v areálu akciové společnosti Zbivořova zejména budova bývalého závodního stravování, který je v tuto chvíli vymezen jako plocha výroby a skladování – Tento návrh na pořízení změny byl řešen samostatnou změnou č. 4.
10. Chotětín – prověřit využití pozemků p. č. 132/18, 165/1 k. ú. Chotětín – Pozemek p. č. 132/18 je součástí oplocené zahrady k budově na p. č. st. 17 a proto je zahrnut stejně jako tento pozemek do stávajících ploch smíšených obytných. Při zpracování změny bylo nalezeno v lokalitě pochybení v podobě vymezení plochy veřejných prostranství na pozemcích p. č. 165/20 a st. 35. Na základě faktického dlouhodobého stavu území jsou tyto dva pozemky zahrnuty do ploch smíšených obytných – venkovských.  
Pozemek p. č. 165/1 tvoří veřejné prostranství v lokalitě. Na základě žádosti majitele není pozemek ve změně územního plánu řešen.
11. prověřit možnost obnovy komunikací zejména historických cest v krajině – Záměry takového charakteru jsou již umožněny v rámci podmínek využití jednotlivých ploch včetně ploch v nezastavěném území.
12. prověřit územní rezervu Z23 pro golfové hřiště – Územní rezerva byla v řešení územního plánu v tuto chvíli ponechána v nezměněné podobě. Bude znovu prověřeno následně a to i v návaznosti na řešení dalších rozvojových ploch v lokalitě.
13. prověřit podmínky využití jednotlivých ploch – Podmínky využití jednotlivých ploch jsou vyhovující. Na základě žádosti města Zbiroh bylo přehodnoceno využití pozemků p. č. 15 a 22 k. ú. Třebnuška. S ohledem na charakter jejich využití byly vymezeny jako plochy veřejné zeleně.
14. prověřit 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.  
K návrhu změny územního plánu bylo uplatněno nesouhlasné stanovisko z hlediska vymezení územního systému ekologické stability. Jelikož se jedná o složitou problematiku, která si vyžádá další jednání a úpravy územního plánu, rozhodl se pořizovatel navrhnout zastupitelstvu města rozdělení změny č. 3 na změnu č. 3a územního plánu Zbiroh, jejímž obsahem budou všechny body změny č. 3 mimo územní systém ekologické stability a na změnu č. 3b územního plánu Zbiroh, jejímž obsahem bude řešení územního systému ekologické stability v celém správním území města.
15. prověřit měřítko stávajících výkresů grafické části územního plánu – S ohledem na zkušenosti s uplatňováním územního plánu byla stávající měřítko jednotlivých výkresů grafické části zachována.
16. aktualizovat zastavěné území v souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona včetně prověření využití jednotlivých pozemků – Zastavěné území bylo aktualizováno – blíže viz níže bod j) 1.
17. prověřit možnost změny plochy z typu Z1 na Z38 pro pozemky p. č. 1388/4, 1388/9, 1379/2, 1453/19, 1453/59 v k. ú. Zbiroh – Uvedené pozemky navazují na stávající výstavbu s charakterem bytových domů. Jejich obdobným využitím bude vhodně doplněna urbanistická struktura sídla včetně charakteru zástavby. Změna územního plánu zachovává navrhované využití a „pouze“ přerazuje dotčenou část území ze zastavitelné plochy Z1 do zastavitelné plochy Z38. Důvodem je i možnost kapacitního napojení ze stávajícího komunikačního skeletu sídla bez nutnosti vybudování plánovaného jihovýchodního obchvatu sídla.

18. prověřit možnost změny plochy ze zastavitelné plochy Z1 na Z37 pro pozemek p. č. 1285 a související k. ú. Zbiroh – V ulici K Cihelně byla v posledních letech provedena výstavba základní dopravní a technické infrastruktury a po západní straně již z části realizována výstavba rodinných domů. Využití pozemků východně od uvedené ulice, tj. zejména p. č. 1285 se nabízí jako druhostranné obestavění. Proto je v území rozšířena zastavitelná plocha Z37 na úkor zastavitelné plochy Z1 a současně v této části provedena změna využití z ploch bydlení – městské na plochy bydlení – venkovské, jako je na již využívané západní straně ulice. Důvodem je i možnost kapacitního napojení ze stávajícího komunikačního skeletu sídla bez nutnosti vybudování plánovaného jihovýchodního obchvatu sídla.
19. prověřit využití pozemků p. č. 924/27, 924/28, 924/29, 924/30, 924/31, 924/32, 924/33, 924/34, 924/10, 924/35, 924/36, 924/37, 924/38, 924/39, 907, 924/8, 924/9, st. 877/1, st. 878, st. 879 k. ú. Zbiroh – Pro zastaralý zemědělský areál s dvěma souvisejícími rodinnými domy umístěnými v rámci stávajícího areálu je hledáno nové využití. Jako jedna z možností, kterou představil navrhovatel změny, je využití pro bydlení. Z hlediska uspořádání území se jedná o zcela solitérní lokalitu jihovýchodně od samotného sídla Zbiroh dopravně napojenou pomocí nekapacitní asfaltové, resp. v závěru štěrkové komunikace. Je nutno upozornit na problematiku umístění lokality ve vztahu k samotnému sídlu Zbiroh a blízkost elektrické transformovny. Využitím pro bydlení své podstatě vzniká nový sídelní útvar, jehož propojení s okolím není v území historicky ukotveno. Problémem je nejen komunikační dostupnost pro pěší a cyklisty, ale veřejná infrastruktura jako celek (dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení, veřejná prostranství). I přes zohlednění argumentace na potencionální vznik chátrajících objektů a možný vznik brownfieldu, převažují v tuto chvíli negativa při přeměně na bydlení. Z výše uvedených důvodů nedoporučujeme přestavbu zemědělského areálu na bydlení a to minimálně do doby vyřešení nastíněných problémů. V neposlední řadě je otázkou případný další rozvoj lokality a její těsnější provázání se Zbirohem.
20. prověřit využití pozemků p. č. 239, 357/4 k. ú. Zbiroh pro bydlení - pozemky p. č. 239, a 357/4 tvoří souvislý celek s obytnou budovou čp. 12. Proto bylo změněno využití a stanovena stejná funkce pro bydlení jako na zmíněnou budovu. Jelikož tyto pozemky tvoří souvislý celek s obytnými budovami, bylo současně aktualizováno zastavěné území.
21. prověření využití celého pozemku p. č. 1453/75 k. ú. Zbiroh pro bydlení – Převážná část pozemku je v platném územním plánu součástí zastavitelné plochy Z37 s využitím pro bydlení. Menší jižní část je součástí ploch ochranné zeleně. S ohledem na provedené zainvestování pozemků základní dopravní a technickou vybaveností a využití jeho značné části pro bydlení je také zbylá jižní část zahrnuta do zastavitelné plochy s využitím pro bydlení. Toto řešení nabídne nejefektivnější řešení v území při zachování dostatečného odstupu od blízké průmyslové budovy. Po dohodě s dotčeným orgánem do plochy pro zeleň zahrad. Přesto, že dochází k přeměně plochy pro bydlení na plochu pro zahradu, nejedná se o podstatnou úpravu, která by měla dopad na práva ostatních účastníků, která by vyžadovala opakované veřejného projednání. Ve své podstatě jsou dotčena pouze práva vlastníka pozemku, který s tímto řešením souhlasil – viz spis. Jelikož k ploše pro bydlení nebyly, mimo dotčeného orgánu zemědělského půdního fondu, se kterým je přeměna dohodnuta, žádné negativní vyjádření, je přerážení plochy do zahrad jenom jakýmsi změkčením původního navrhovaného využití a spíše více omezujícím využitím vůči samotnému vlastníku pozemku, jehož možnosti se oproti ploše pro bydlení snížily. Zůstává však pro něj rozhodující možnost oplocení pozemku. Samotný vlastník, jak je již výše uvedeno s takovýmto řešením

souhlasí – viz spis.

22. prověřit využití pozemků p. č. 224/10 a st.1436 v k. ú. Zbiroh do ploch pro bydlení – Na pozemku p. č. st. 1436 je evidován v katastru nemovitostí rodinný dům. Pozemek p. č. 224/10 tvoří souvislý celek s touto budovou. Oba pozemky jsou uvnitř vymezeného zastavěného území. Tato změna územního plánu tak pouze upravuje využití dle faktického stavu na plochy bydlení – venkovské BV obdobně jako jsou vymezeny okolní pozemky.
23. prověřit využití p. č. 1864/32 k. ú. Zbiroh pro bydlení – Soukromý pozemek je součástí veřejného prostranství, které tvoří předprostor pro fotbalové hřiště. V současné době došlo k úpravě okolního veřejného prostranství v majetku města Zbiroh včetně položení asfaltového povrchu. Dotčený soukromý pozemek byl tak funkčně vyčleněn a oddělen od pozemků města. Jeho zastavěním pro bydlení by došlo k intenzifikaci zastavěného území, avšak je otázkou, zda není nevhodná na úkor jiných funkcí, které plnil dosud. Na druhou stranu je možno přisvědčit, že využívání soukromého pozemku jako parkoviště sportovního areálu nemusí zcela korespondovat s očekáváními samotného vlastníka a je možno jej zařadit s ohledem na využití okolních soukromých pozemků do ploch pro bydlení. Zmenšenou kapacitu parkovacích stání je pak možno nahradit na ostatních částech pozemku p. č. 1864/23.
24. prověřit využití p. č. st. 260/1, st. 260/2 a okolních k. ú. Zbiroh – Na pozemku p. č. st. 260/1 je evidován rodinný dům stejně jako na pozemku p. č. st. 260/2 přes to, že budovy byly využívány jako hostinec se zázemím pro bydlení. Na tomto základě je tak možno vyhovět požadavku majitele na změnu z ploch bydlení - venkovské na plochy bydlení – městské, které se nacházejí na druhé straně ulice Sládkova.
25. Provéřít možnost rozšíření skládky Chotětín zejména o pozemky p. č. 82/1, 82/5, 82/2, 83/7, 83/1, 83/3, 83/6, 181/3, 82/3, 181/2, 82/6 v k. ú. Chotětín - Úložné kapacity skládkového prostoru Chotětín již přestávají postačovat, a proto jsou hledány možnosti pro jeho rozšíření. Uvažované pozemky navazují na stávající skládku se zachováním dostatečného odstupu od sídla Chotětín. Z hlediska kvality zemědělské půdy se jedná o půdy s nejnižším stupněm ochrany. Nedochází k záborům pozemků určených pro plnění funkcí lesa. Jelikož bylo příslušnými úřady pro navrhované rozšíření skládky požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí, je změnou č. 3 vymezena územní rezerva, která zabezpečí, aby nebyly podnikány takové změny v území, které by v budoucnu zamezily požadovanému záměru. Samotné prověření rozšíření skládky bude řešeno posouzeno a řešeno samostatnou změnou územního plánu.

#### **j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území**

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.

## **j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce**

Urbanistická koncepce se nemění.

V sídle Zbiroh je reagováno na jednotlivé požadavky a doplněny, případně vypuštěny zastavitelné plochy.

Zastavitelná plocha Z32 je vypuštěna – viz bod 8, zastavitelná plocha Z43 je nově doplněna – viz bod 23.

Změna vymezuje novou plochu přestavby ve Zbirohu Z42 viz body 20.

## **j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury**

Koncepce veřejné infrastruktury se zásadně nemění. Bylo upraveno dopravní řešení na severu a jihu sídla Zbiroh viz body 7, 8. Současně byla vypuštěna územní rezerva pro propojení místních komunikací na západě sídla Zbiroh v areálu Ministerstva vnitra – viz bod 1.

Důležitým požadavkem navrhovaného řešení je nutnost zajistit na stavebním pozemku určitý počet parkovacích stání (např. pro rodinný dům minimálně dvě parkovací stání pro každou bytovou jednotku), tato podmínka se nevztahuje na veřejnou občanskou infrastrukturu formy např. domu s pečovatelskou službou, senior domu. K tomuto opatření bylo přistoupeno s ohledem na vývoj posledních let, který přinesl extrémní zvýšení dojížděky obyvatel mimo bydliště a to nejenom za prací. Proto u nových stavebních pozemků zejména pro bydlení je možno předpokládat minimálně dvě osobní auta, která budou uspokojovat potřeby obyvatel domu, resp. bytové jednotky, protože i v rámci rodinného domu je možno vybudovat více bytových jednotek. Cílem je minimalizovat parkování či odstavování vozidel v uličním prostoru.

## **j) 5. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny se nemění. Na základě platného znění a předaných podkladů bylo aktualizováno vymezení prvků územního systému ekologické stability viz bod 14. Problematika územního systému ekologické stability byla přeřazena do samostatné změny č. 3b – blíže viz odůvodnění v úvodu kapitoly bod 14.

Na základě požadavku byla v textové části upravena problematika umístění stavebních záměrů a jiných opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi – viz bod 6.

## **j) 6. odůvodnění stanovení podmínek pro využití 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.

## **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 zeleně – zeleň – zahrady a sady – ZZ**

Jedná se o pozemky většinou soukromé zeleně zejména zahrad, které jsou natolik významné, že je vhodné je vymezit jako samostatné plochy a tím zdůraznit jejich významnost a současně také nezastavitelnost. Charakteristickým znakem je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením. Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření "zelených" ploch. Tyto plochy ve většině případů sousedí přímo s plochami pro bydlení. V podmínkách využití ploch najdete využití typická pro soukromé zaplacené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení související s využitím zahrad pro samozásobitelské využití jako jsou např. skleníky, bazény, pařeniště, stavby pro nářadí. Zásadně se nesmí jednat o obytné místnosti a to ani druhotně či doprovodně. Zde bude na povolujícím orgánu a příslušných dotčených orgánech, najít hranici, kdy záměr bude ještě přípustný a kdy již svým významem překročí naznačenou míru.



**Hlavní využití plochy (převažující účel využití)** je **zahrada**, která je v rámci urbanistické struktury natolik významná, že nebyla začleněna do ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení, atp., ale byla vymezena samostatnou plochou, aby bylo území ochráněno před nadměrným stavebním využíváním (zejm. výstavbou rodinných domů, staveb pro rodinnou rekreaci).

#### **Přípustné využití:**

**zeleň** – zejména zahrady a sady

Hlavním využitím těchto ploch je zachování nebo vytvoření “zelených” ploch v sídle, které většinou přímou sousedí s plochami pro bydlení, občanského vybavení, rekreace, atp. Zeleň by měla v ploše zabírat podstatnou část území a tvořit tak hlavní nezastavěné plochy v sídle schopné maximálně zasakovat srážkové vody.

**doplňkové stavby bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, skleníky)**

V podmínkách využití plochy je přípustné typické využití pro soukromé zaplacené zahrady a možnost umístění tomu odpovídajících staveb a zařízení souvisejících s využitím zahrady pro samozásobitelské využití jako jsou např. skleníky, bazény, pařeniště, stavby pro nářadí, seníky, chlěvy, atp. Zde se však zásadně se nesmí jednat o obytné místnosti a to ani druhotně či doprovodně.

**oplocení**

Charakteristickým znakem zahrad je skutečnost, že nemusí být veřejně přístupné, což je často zdůrazněno oplocením.

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

**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.)

#### **Nepřípustné využití:**

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

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

**občanské vybavení včetně staveb a zařízení občanského vybavení** – patřící do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.) a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost, a dále sportovní zařízení (§ 2 odst. 3 zákona č. 115/2001 Sb.)

**využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí** – (§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

**v ploše ZZ vymezené na pozemku p. č. 1453/75 k. ú. Zbiroh nelze umístit žádné budovy** – důvodem je zahrnutí této části pozemku v kvalitních zemědělských půdách

#### **plochy občanského vybavení – obecné - OO**

Jedná se o plochy, na kterých zásadně převažuje občanské vybavení a to jak komerčního charakteru, tak občanského vybavení patřícího do veřejné infrastruktury sloužící, například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu či ochranu obyvatelstva apod.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 6 odst. 1,

kde je uvedeno, že: „*Plochy občanského vybavení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem*“. Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): občanské vybavení.**

#### **Přípustné využití:**

**občanské vybavení** – patřící do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.) a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost, obchodní činnost, a dále sportovní zařízení (§ 2 odst. 5 zákona č. 115/2001 Sb.)

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

**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. 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.

**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.

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

#### **Obecní význam**

Obecní význam je pojem zahrnující:

- a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
- b) nadmístní význam, který svým řešením zůstává v pravomoci obcí, tj. není řešen 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 nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje a nenaplnějí znaky záměrů řešených v územně plánovací dokumentaci kraje, 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 přípustěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody, kanalizace 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).

#### **Podmíněně přípustné využití:**

**bydlení (např. nájemní byt, byt správce, majitele, zaměstnance, školníka) pod podmínkou nepřekročení limitních hodnot stanovených právními předpisy zejména splnění v oblasti ochrany veřejného zdraví (zejména § 30 zákona č. 258/2000 Sb.)**

V plochách občanského vybavení je možné připustit bydlení ve vztahu k tomuto občanskému vybavení, které může být zdrojem hluku nebo vibrací (např. sportoviště, hudební klub, obchodní centrum,...). Bydlení musí prokázat splnění hygienických limitů a může být povoleno jen za předpokladu vyřešení negativních vlivů, které vznikají při užívání a provozování staveb a zařízení občanského vybavení (řeší hluková studie).

#### **Nepřípustné využití:**

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

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

**zemědělství včetně staveb pro zemědělství – (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)**

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

#### **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 náleží 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 umisťování 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 pobytové 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 umisťování staveb a zařízení (ani těch bezprostředně souvisejících se sadem) a bez provádění zemičích 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 umisťovat 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 náradí, 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 podmínky, 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 výroby 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 nepřipustná 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 nejnnutnější 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 nepřipustného 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 nepřipustná využití výše), ale také zabránit různému druhu zneprístupňování 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 nepřipustném 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.

Do přípustného využití některých ploch je doplněno ustanovení dopravní a technická infrastruktura obecního významu – viz bod 5.

Do nepřipustného využití ploch v nezastavěném území zejména ploch vodních a vodohospodářských, zemědělských, lesních, přírodních, smíšených nezastavěného území byly

výslovně doplněny výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů – (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.). Tímto ustanovením změny č. 3 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 jiné záměry dle § 18 odst. 5 stavebního zákona je možno tyto stavební záměry v nezastavěném území výslovně vyloučit. 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. Důvodem je v souladu s cíli a úkoly územního plánování jasná ochrana nezastavěného území, ochrana hodnot a ochrana krajinného rázu, jež je zajišťována ve veřejném zájmu. Zde vyloučená nepřipustná využití je možno realizovat v k tomu určených plochách a není nutné jimi zaplňovat volnou krajinu.

Poslední úpravou je v některých plochách doplnění podmínek prostorového uspořádání:

1) plochy bydlení – městské, venkovské

**minimální velikost stavebního pozemku je 700 m<sup>2</sup>**, nevztahuje se na stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury

**minimální podíl zeleně 50 % na stavebním pozemku anebo zastavěném stavebním pozemku, nevztahuje se na veřejná prostranství**

**výška budov maximálně dvě nadzemní podlaží a využitelné podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m, maximální celková výška 12 m od upraveného terénu, při rekonstrukci stávajících vyšších budov lze zachovat jejich výškovou hladinu – nevztahuje se na bytové domy**

**nové řadové domy či dvojdomy jsou nepřipustné**

Všechny podmínky vychází ze stávajícího charakteru jednotlivých sídel a reagují na požadavky na zachování hodnot území. Stávající budovy v sídlech (a to ať již novodobější zástavba, tak ta historická) nepřesahují ve většině případů výškovou hladinu odpovídající 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, ve Zbirohu pak maximálně 2 nadzemní podlaží a využitelné podkroví. Samostatnou kapitolou jsou bytové domy.

Důležitým omezením je minimální velikost stavebního pozemku, který nesmí být menší než 700 m<sup>2</sup>. Tato hodnota byla zvolena jako určitá hranice velikosti, na které lze umístit nejen rodinný dům, ale také tento pozemek následně užívat v souladu s představami o klidném příměstském bydlení včetně zachování možnosti umístění dalších staveb a zařízení, které s bydlením souvisejí. Navazující hodnotou je potom minimální podíl zeleně (viz definice v závěru této kapitoly – podkapitola používané pojmy pro účely územního plánu) stanovená na 50 %. Podmínka minimálního podílu zeleně jenom dokresluje předchozí podmínky. 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. Pokud bude stavební pozemek mít minimální velikost 700 m<sup>2</sup>, odpovídá to možnosti zastavět a dále zpevnit včetně např. bazénu 350 m<sup>2</sup> pozemku, což považujeme za adekvátní vzhledem

k záměru umožnit bydlení příměstského charakteru. Toto rozložení a velikost stavebního pozemku by mělo vést k možnosti postavit si vlastní rodinný dům a současně zachovat určitý charakter sídla. Tomu odpovídá také charakter zástavby volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory). V plochách není naopak možné umisťovat řadové či bytové domy, které vzhledem k všeobecnému vnímání inklinují spíše k městskému stylu života odehrávajícímu se v odlišném životním prostředí bez bližšího propojení s přírodou jako tomu je v typicky venkovském prostředí.

## 2) plochy rekreace

- **výška budov maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví anebo dvě nadzemní podlaží bez podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m, celková výška zástavby maximálně 8 m, při rekonstrukci stávajících vyšších budov lze zachovat jejich výškovou hladinu**

- **minimální podíl zeleně 70 % ze zastavěného stavebního pozemku či stavebního pozemku, nevztahuje se na veřejná prostranství**

Jednou z podmínek prostorového uspořádání je výšková hladina zástavby s ohledem na charakter území včetně bezprostřední provázanosti s okolím. Minimální podíl zeleně odpovídá charakteru území - individuální rekreace s těsnou provázaností s přírodním prostředím.

## 3) plochy smíšené obytné – městské

- **stavební záměry musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, celková výška stavebního záměru bude řadově odpovídat stávajícím budovám ve svém okolí**

Plochy smíšené obytné – městské představují centrální část sídla Zbiroh. Podmínky vychází ze stávajícího charakteru území a reagují na požadavek na jeho zachování. Do území by neměly vstupovat v rámci těchto ploch výrazné pohledové dominanty a zásadně cizorodé prvky narušující hodnoty území.

## 4) plochy smíšené obytné –venkovské

- **výška budov maximálně jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m, maximální výška nadezdívky 1,3 m, při rekonstrukci stávajících vyšších budov lze zachovat jejich výškovou hladinu – obecně musí stavební záměry respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, celková výška stavebního záměru bude řadově odpovídat stávajícím budovám ve svém okolí zejména rodinným domům, objektů pro bydlení či zemědělským usedlostem**

- **přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) s maximálně dvěma bytovými jednotkami; nepřípustné jsou dvojdomy, řadové domy či bytové domy, při rekonstrukci stávajících budov lze zachovat jejich výškovou hladinu**

- **stavby musí respektovat venkovský charakter území a hodnoty území s typickým jednoduchým tvaroslovím budov, jedním nadzemním podlažím a případně obytným podkrovím, sedlovou střechou se sklonem v rozmezí 38° - 45°**

- **minimální podíl zeleně 60 % na stavebním pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní či zastavěném stavebním pozemku**



Jedná se o plochy reprezentující zástavbu místních částech a části sídla Zbiroh, které mají zásadně převažující venkovský charakter, ve kterých je obsažena jak historická zástavba zemědělských usedlostí, tak novodobější zástavba zejména rodinných domů.

Všechny podmínky vychází ze stávajícího charakteru sídel a reagují na požadavek na jeho zachování. Stávající budovy v sídlech (a to ať již novodobější zástavba, tak ta historická) nepřesahují ve většině případů výškovou hladinu odpovídající 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, v méně případech pak dvě nadzemní podlaží s podkrovím (spíše sídlo Zbiroh).

Předpokládá se intenzivní převaha bydlení s možností pouze nerušících funkcí. Tyto požadavky mají zajistit nenarušení charakteru sídla a vnímání stále venkovského charakteru území (viz pojmy). Do území by neměly vstupovat v rámci těchto ploch výrazné pohledové dominanty a zásadně cizorodé prvky narušující hodnoty území.

Tomu odpovídá také charakter zástavby volně stojící rodinné domy (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) či dvojdomy. V plochách není naopak možné umístit řadové či bytové domy, které vzhledem k všeobecnému vnímání inklinují spíše k městskému stylu života odehrávajícímu se v odlišném životním prostředí bez bližšího propojení s přírodou jako tomu je v typicky venkovském prostředí. Další zdůvodnění je uvedeno výše u ploch bydlení.

1) plochy výroby a skladování, plochy smíšené výrobní

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

– Tato omezení jsou odvozena z potřeb výškové hladiny staveb zejména staveb pro výrobu a skladování. Výška 14 metrů je dostatečná pro tato využití. Rozdílně je stanovena pro dlouhodobě připravované záměry na plochách VL.5, VL.6, kde to umožňuje platný územní plán obce, resp. jeho změny. Vzhledem k pokročilému stádiu investičního záměru není možné tuto skutečnost pominout.

- **minimální podíl zeleně 30 % na stavebním pozemku či zastavěném stavebním pozemku, nevztahuje se na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**

U ploch výroby a skladování a ploch smíšených výrobních je stanoven minimální podíl zeleně. Hodnota 30 % byla zvolena s ohledem na rozlehlost ploch, nutnost ozelenění a hospodaření s vodou, jejich smysluplnou využitelnost a současně efektivitu z pohledu investora. 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 výroby a skladování, v návaznosti na posouzení platné územně plánovací dokumentace. 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 areálu a jednotlivých staveb a to ať již jako zeleň ochranná a izolační, tak jako zeleň doprovodná.

**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. A ohledem na změny v území byly naopak vypuštěny veřejně prospěšné stavby, u kterých se neočekává realizaci, případně je možno se předpokládat přeřešení v následujících změnách.

**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 nový záměr, pro který by bylo možno uplatnit institut předkupního práva. Nový stavební zákon tento institut opouští, a proto jsou vymezené záměry z možnosti uplatnění předkupního práva vypuštěny. Záměry nejsou vypuštěny z řešení územního plánu.

**j) 9. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření**

Kompenzační opatření nebylo nutné ve změně územního plánu stanovovat. Jedná se o zcela novou kapitolu doplněnou na základě změny právních předpisů. Kompenzační opatření v územním plánu, resp. v jeho změně se stanovují v podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, cituji: „Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplýne, že územní plán má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b).“ V rámci procesu pořízení změny nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a tudíž není ani nutno stanovovat kompenzační opatření.

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

Na základě požadavku byla vypuštěna územní rezerva Z31 blíže bod 1 v úvodu kapitoly. Do řešení územního plánu byla zařazena nová územní rezerva viz bod 25 v úvodu kapitoly týkající se možnosti rozšíření skládky Chotětín.

**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**

Do ploch s podmínkou využití v podobě územní studie byla zařazena plocha přestavby Z44 jihovýchodně od Zbirohu – podrobněji bod 19 v úvodu kapitoly.

Dále byla stanovena přiměřená lhůta pro pořízení územních studií. Dále byla stanovena přiměřená lhůta pro pořízení územních studií. Lhůta pro pořízení územní studie a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena přiměřeně, vzhledem k platnosti územního plánu, místním podmínkám a znalosti poměrů v území, a je stanovena cca šest let od nabytí účinnosti tohoto územního plánu, tj. 30. 6. 2030. Rozsah ploch

podmíněných zpracování územní studie je zobrazen ve výkrese základního členění území.

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

Tato kapitola není řešením změny dotčena.

#### **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 naplnují 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 11 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 vzduťých. 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) Přírozeným korytem vodního toku je koryto nebo jeho část, které vzniklo přírodním 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 tvárníc, 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) 14. odůvodnění údajů o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené 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 a intenzivně využíváno. Město Zbiroh se nachází ve výhodné dopravní poloze v blízkosti dálnice a hlavního železničního koridoru. Spolu s historickým vývojem jsou tak dány dobré předpoklady pro jeho další rozvoj. Změna územního plánu reaguje na požadavky majitelů pozemků a v převážné většině „doladuje“ využití uvnitř zastavěného území či upravuje využití v již vymezených zastavitelných plochách. Zcela nově jsou vymezeny dvě zastavitelné plochy uvnitř zastavěného území. Jedna pro umístění rodinného domu, druhá pro rekreaci. S ohledem na jejich polohu v zastavěném území se z hlediska náplně této kapitoly jedná o vhodné možnosti rozvoje. Navíc ani jedna plocha není vymezena na zemědělské půdě. Bližší zdůvodnění je uvedeno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.

**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**

**Zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona, (dále jen „zásady ochrany zemědělského půdního fondu“); je-li návrh předkládán variantně, zdůvodnění obsahuje srovnání variant, a prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u zaboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ podle § 4 odst. 4 zákona**

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace, resp. její změny z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a zdůvodňuje nejvýhodnější navrhované řešení v níže uvedeném textu. Zdůvodnění, proč je přijaté navrhované řešení nejvýhodnější (nejen z hlediska ochrany ZPF), se však prolíná celou dokumentací změny územního plánu (zejména kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

Projektant návrhu změny územního plánu přistoupil k nezbytnému případu vymezení zastavitelné plochy na pozemcích zemědělského půdního fondu. Přitom však co nejméně narušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací; vymezuje jen nejnutnější plochy zemědělského půdního fondu; co nejméně zatěžuje obhospodařování půdního fondu.

Projektant navazuje na urbanistickou koncepci a koncepci veřejné infrastruktury stanovené v platné územně plánovací dokumentaci. Navrhovaný zábor zemědělské půdy se odehrává pouze na jedné ploše pro bydlení - rozšíření zastavitelné plochy Z37

Plocha se nachází na jihu sídla Zbiroh. Východní část nové části zastavitelné plochy Z37 je již vymezena v platném územním plánu pro funkci bydlení v rámci plochy Z1. Na základě požadavku majitele je tato část územní (zejména pozemek p. č. 1285 k. ú. Zbiroh) nově zahrnuta do zastavitelné plochy Z37 s tím, že dochází pouze ke změně plochy z plochy bydlení – městské na plochy bydlení – venkovské. Tuto změnu tak nepovažujeme za nový zábor zemědělské půdy, neboť je zachována funkce bydlení. Jediným novým zábohem je proto jižní část pozemku p. č. 1453/75 k. ú. Zbiroh. Převážná část pozemku je v platném územním plánu součástí zastavitelné plochy Z37 s využitím pro bydlení. Menší jižní část je součástí ploch ochranné zeleně. S ohledem na provedené zainvestování pozemků základní dopravní a technickou vybaveností a využití jeho značné části pro bydlení je zbylá jižní část pozemku zahrnuta do zastavitelné plochy s využitím pro zahradu s výměrou 276 m<sup>2</sup>. Toto řešení nabídne nejefektivnější řešení v území při zachování dostatečného odstupu od blízké průmyslové budovy. Dle § 1 odst. 2 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu je zahrada jako druh pozemku součástí zemědělské půdy. Současně v rámci podmínek využití není možno na této části pozemku umisťovat budovy.

V návaznosti na řešení platného územního plánu je tak deklarován určitý kontinuální vývoj území v čase a předvídatelnost rozhodování při povolování staveb. Řešení návrhu změny územního plánu tedy navazuje na řešení stávající územně plánovací dokumentace. Snahou zpracovatele bylo využít plochy tak, aby nezbývaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky. Nedochozí tak k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemků.

Návrh není předkládán variantně. Pro navrhovaná řešení neexistují varianty.

### **Předpokládaný zábor PUPFL**

Změna nenavrhuje nové zábovy pozemků určených pro plnění funkcí lesa.



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

K návrhu nebyly uplatněny žádné námitky.

## **q) vypořádání připomínek**

K návrhu nebyly uplatněny žádné připomínky.

### **Poučení:**

Proti změně č. 3 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