

# Zpráva o uplatňování Územního plánu Český Šternberk

(za období 03/2017 - 04/2024, obsahující návrh zadání Změny č.1)

*Zpracovaná na základě ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 47 odst. 1 téhož zákona, ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (NStZ) a s ust. § 15 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.*

**Schváleno zastupitelstvem městyse Český Šternberk dne 24. 06. 2024  
usnesení číslo 5/2024**

**Pořizovatel:** Úřad městyse Český Šternberk, Český Šternberk 27,  
257 26 Divišov

**Schvalující orgán:** Zastupitelstvo městyse Český Šternberk

**Určený zastupitel:** Ing. Iveta Bártová

**Datum zpracování:** duben 2024  
k projednání

**Datum výsledné verze  
ke schválení** červen 2024

Obsah:

Úvod

- a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu
- b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů
- c) Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje
- d) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona
- e) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci
- f) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu
- g) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné
- h) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Úvod:

Územní plán Český Šternberk (dále též „ÚP“) byl vydán zastupitelstvem městyse Český Šternberk formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 18.3.2017, od doby vydání územního plánu nebyla zpracována žádná zpráva o jeho uplatňování. O pořízení Zprávy rozhodlo zastupitelstvo městyse Český Šternberk dne 20.3.2023 pod bodem č.3 2023. Pořizovatelem zprávy o uplatňování je Úřad městyse Český Šternberk.

Obsahové náležitosti Zprávy byly dány ustanovením § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též „vyhláška č. 500/2006 Sb.“). Zpráva datovaná duben 2024 byla podle ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona projednána přiměřeně ve smyslu ustanovení § 47 odst. 1 - 4 stavebního zákona, při jejím schválení se použije obdobně § 47 odst. 5 stavebního zákona, vždy ve spojení s § 334a NStZ. Zpráva projednaná ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5, písm. e) stavebního zákona se po svém schválení podle § 47 odst. 5 stavebního zákona, ve spojení s § 334a NStZ Zastupitelstvem městyse Český Šternberk stane „Zadáním pro změnu č. 1 ÚP Český Šternberk“.

## **Zpráva o uplatňování Územního plánu Český Šternberk (za období 03/2017 - 04/2024, obsahující návrh zadání Změny č.1)**

### **a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu**

Městys Český Šternberk se nachází na východním okraji správního obvodu ORP Benešov. Městys leží na sinici II/111.

Sídelní struktura městyse je tvořena sídly Český Šternberk a Čejkovice, samotou Prak a chatovými osadami Vrabov a soutok Blanice a Sázavy.

### **Vyhodnocení změn podmínek na základě kterých, byla platná územně plánovací dokumentace vydána**

Od doby vydání a nabytí účinnosti ÚP došlo k následujícím změnám:

1. Dne 26.4.2018 vydalo zastupitelstvo Středočeského kraje 2. aktualizaci ZÚR SK, dne 30.5.2022 vydalo 7. aktualizaci, dne 9.12.2022 vydalo 6. aktualizaci. Z těchto aktualizací nevyplývají pro řešené území žádné změny.
2. Dne 26.6.2023 rozhodlo zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání aktualizací č.3 a č.10 ZÚR SK, s nabytím účinnosti obou aktualizací dne 9.11.2023. Aktualizace č.10 řešila vymezení koridoru železniční dopravy D201 mimo řešené území. Aktualizace č.3 je úplnou aktualizací, dotýkající se úpravy řady ploch a koridorů na území celého Středočeského kraje a má vliv na celé správní území městyse.
3. Dne 4. 1. 2023 nabyla účinnosti 11. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridoru pro umístění stavby V21 – propojení vodárenské soustavy v oblasti Chlumeč – Petrovice – Chyšky; přiváděcí řad Vysoký Chlumeč – hranice kraje a přiváděcí řad Svätý Jan – hranice kraje, včetně staveb souvisejících. Tato aktualizace nemá vliv na správní území městyse.
4. Od doby vydání ÚP nabyly účinnosti aktualizace č.2, č.3, č.4, č.5, č.6 a č.7 PÚR ČR. Na základě aktualizace č. 4 PÚR ČR leží správní území městyse Český Šternberk v nově vymezené Specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.
5. Byla vydána 5. úplná aktualizace Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností ORP Benešov 2020.
6. Několikrát byl novelizován zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.
7. V současné době je platný nový stavební zákon č.283/2021 Sb., v platném znění, s přechodnými ustanoveními odkazujícími se na zákona č. 183/2006 Sb.

8. 1.1.2023 nabyly účinnosti novely vyhlášek č. 500/2006Sb. a č. 501/2006 Sb.

Výše uváděné skutečnosti budou promítnuty do změny č.1 ÚP (dále též „změna č.1“) a budou vyhodnoceny v jejím odůvodnění. Změna č.1 bude vyhodnocena ve vztahu k nadřazeným dokumentacím v úplném znění po vydaných aktualizacích a zpracována v souladu se stavebním zákonem a novelami vyhlášek č. 500/2006Sb. a č. 501/2006 Sb., v platném znění.

**Vyhodnocení využití zastavitelných ploch:**

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Vyhodnocení využití plochy
Český Šternberk			
Z1	bydlení v rodinných domech - venkovské - BV	0,49	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá.
Z2	bydlení v rodinných domech - venkovské - BV	1,27	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá.
Z3	bydlení v rodinných domech - venkovské - BV	1,24	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá.
Z4	bydlení v rodinných domech - venkovské - BV	1,44	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá.
Z5	bydlení v rodinných domech - venkovské - BV	2,24	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá.
Z6	bydlení v rodinných domech - venkovské - BV	0,45	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá.
Z7	bydlení v rodinných domech - venkovské - BV	0,27	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá.
Z8	bydlení v rodinných domech - venkovské - BV	0,11	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá.

**Vyhodnocení využití ploch přestavby:**

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Lokalizace plochy v rámci sídla
Česká Šternberk			
P1	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura - OV	0,45	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá.
Čejkovice			
P2	plochy smíšené obytné – venkovské - SV	1,43	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá.

V platném ÚP bylo vymezeno v rámci ploch bydlení 7,51 ha zastavitelných plocha a v rámci ploch smíšených obytných celkem cca 1,43 ha ploch přestavby. Žádná z ploch nebyla k datu zpracování zprávy vyhodnoceno jako využitá. K využití a k zástavbě v ÚP tedy zůstává 8,94 ha ploch.

**Vyhodnocení navržené veřejné infrastruktury**

Územní plán nenavrhoval žádné konkrétní návrhy trav dopravní a technické infrastruktury.

V současné době nejsou známy žádné záměry na provedení změn v koncepci veřejné infrastruktury.

**Vyhodnocení případných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

V době od nabytí účinnosti a uplatňování ÚP v praxi, nejsou známy žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj v území. ÚP nebyl v průběhu pořizování vyhodnocován z hlediska vlivů návrhu na NATURU a na udržitelný rozvoj území.

### **Vyhodnocení návrhů ploch změn v krajině**

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Lokalizace plochy v rámci sídla
K1	plocha rekreace na plochách přírodního charakteru (RN)	0,54	Plocha je využita.
K2	plocha pro založení plochy veřejné zeleně (PZ)	0,45	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá.
K3	plocha pro založení části LBK2	0,71	Návrh nenaplněn, požadavek na vymezení nadále trvá.

### **Vyhodnocení lokalizace a trasování ÚSES**

Z nadřazených ZÚR SK vyplývá požadavek na změnu trasování nadregionálního biokoridoru NRBK.78 a regionálního biokoridoru RBK.1323. Oba biokoridory jsou v ÚP vymezené. Požadavek na změnu trasování vyplynul z 3. úplné aktualizace ZÚR SK.

Změnou č.1 bude prověřeno, zda je v době jejího zpracování i nadále zachována a zajištěna návaznost ÚSES na platné, případně rozpracované ÚPD a jejich změny v rámci sousedních obcí.

### **Vyhodnocení vymezených koridorů a ploch pro veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Územní plán žádné veřejně prospěšné stavby, ani veřejně prospěšná opatření nenavrhuje.

Změnou se nepředpokládá vymezení nových VPS ani VPO.

### **Vyhodnocení 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**

Územní plán vymezuje plochu Z5 bydlení v rodinných domech - venkovské - BV – označenou jako US1, jejíž využití bylo podmíněno zpracováním územní studie.

Územní studie pro tuto plochu nebyla zpracována.

Změnou č.1 bude prověřena možnost zrušení podmínky zpracování územní studie.

#### **b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů**

Na základě aktuální verze ÚAP ORP Benešov (verze z roku 2020) vyplývají pro řešení území následující úkoly (citace z ÚAP):

1. Prověřit možnost vybudování kanalizace a ČOV. Dle vyjádření zástupce samosprávy je určitým omezením členitost území, nutnost vybudovat několik samostatných ČOV.
2. Posílit prvky ÚSES.
3. Prověřit průjezdnost komunikace II/111 skrz sídlo včetně omezení tranzitní dopravy.

4. Zvážit zrušení zastavitelné plochy „Na ostrově“ a v lokalitě „U náměstí“. V druhém případě preferuje samospráva sídla zajištění prostupnosti do volné krajiny z centra obce.

- AD1) Územní plán navrhuje zachování stávající koncepce likvidace odpadních vod. Změnou č.1 nebude tato koncepce měněna.
- AD2) ÚSES je v platném územním plánu vymezen. Změnou bude prověřena úprava vymezení nadregionálního a regionálního biokoridoru v souladu s planým zněním ZÚR SK. Viz výše.
- AD3) Změnou nebude řešena změna koncepce základní dopravní infrastruktury řešeného území. Omezení tranzitní dopravy na silnici II/111 je nad rámec možností územního plánu.
- AD4) Plocha „ Na ostrově“ je v územním plánu zařazena mezi nezastavitelné plochy - NS. Lokalita „U náměstí“ je vedena celá jako součást zastavěného území – plochy SV. Prostupnost do volné krajiny lze v případě potřeby řešit i přes plochy SV. V současné době o toto řešení obec nemá zájem. Prostupnost je v současné době dostatečně zajištěna stávajícími komunikacemi, které jsou volně přístupné.

**c) Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje**

- c.1)** Územní plán Český Šternberk při svém zpracování vycházel z PÚR ČR ve znění aktualizace č.1. Od doby vydání ÚP nabyly účinností aktualizace č.2, č.3, č.4, č.5, č.6 a č.7 PÚR ČR. Na základě aktualizace č. 4 PÚR ČR leží správní území městyse Český Šternberk v nově vymezené Specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Změnou č.1 bude prověřen obsah ÚP zejména ve vztahu k úplné 4. aktualizaci PÚR ČR.

- c.2)** Územní plán Český Šternberk při svém zpracování vycházel ze ZÚR SK ve znění aktualizace č.1. Od doby vydání ÚP nabyly účinností aktualizace č.2, č.3, č.6, č.7, č.10 a č.11. K řešenému území má vztah pouze úplná aktualizace č.3.

Změnou č.1 bude vyhodnocen soulad územního plánu zejména ve vztahu ke 3. Úplné aktualizaci, která změnila zejména vymezení tras nadregionálního a regionálního biokoridoru v řešeném území.

**d) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

V platném ÚP bylo vymezeno v rámci ploch bydlení 7,51 ha zastavitelných plocha a v rámci ploch smíšených obytných celkem cca 1,43 ha ploch přestavby. Žádná z ploch nebyla k datu zpracování zprávy vyhodnocena jako využitá.

Vyhodnocena a odůvodněna bude potřeba změny využití u nově vymezených ploch, které jsou na základě této zprávy o uplatňování určeny k jejich prověření v rámci změny č.1 (viz. kapitola g.1) a případně i dalších jiných ploch s rozdílným způsobem využití, které vzejdou z projednání této zprávy a budou takto schváleny k prověření zastupitelstvem městyse Český Šternberk. Do návrhu zprávy byly zahrnuty pouze plochy, o jejichž vhodnosti rozhodlo zastupitelstvo městyse ve smyslu ust. §45 a §46 Stavebního zákona.

Změnou nebudou prověřovány plochy a záměry, pro výstavbu nových objektů rodinné rekreace anebo objektů pro bydlení. Do zastavitelných ploch budou zařazeny pouze plochy zahrad, které budou tvořit zázemí k již stávajícím objektům.

**e) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci**

Navrhované dílčí změny vyjmenované v kapitole g.1) jsou z hlediska prostorového uspořádání významnými změnami, a to i z hlediska jejich plošné výměry. Případné další úpravy požadované ve zbývajících kapitolách jsou úpravami vycházejícími z platné legislativy (návrh na aktualizaci zastavěného území, vyhodnocení změny ve vztahu k nadřazeným dokumentacím PÚR ČR a ZÚR SK).

U žádné z těchto dílčích změn uvedených v této zprávě o uplatňování vzhledem k jejich charakteru a konkrétnímu účelu pořizovatel nepředpokládá uplatnění požadavku na posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, neboť navrhovaná změna č.1 svým charakterem rámeč pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 k tomuto zákonu, nezakládá.

U podnětů uvedených v kapitole g.1) na změnu využití části a vymezení nových zastavitelných ploch se nepředpokládá negativní vliv na životní prostředí.

Řešeným územím prochází v trase toku řeky Sázavy významná lokalita (EVL) soustavy Natura 2000 Dolní Sázava, kód CZ0213068, která je vymezena na dolním toku Sázavy mezi ústím Blanice do Sázavy a ústím Sázavy do Vltavy.

Na správním území městyse se nenachází žádné ptačí oblasti.

Při naplňování ÚP nebyly zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území a územní rozvoj městyse Český Šternberk. Přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území nejsou uplatňováním ÚP ohroženy. Proto nejsou zprávou stanoveny žádné požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

Krajský úřad vydal změnu stanoviska po vypuštění plochy č. 7 z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., dne 11. 6. 2024, kde vyloučil významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost EVL nebo ptačích oblastí a změnu stanoviska z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., dne 13. 6. 2024, kde upustil od požadavku na zpracování dokumentace vlivů na životní prostředí.

**f) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu**

Na základě vyhodnocení požadavků na změnu územního plánu se rozhodlo zastupitelstvo městyse pořídit zprávu o uplatňování a na ní navazující změnu č.1 územního plánu. Potřeba pořízení změny územního plánu je vyvolána návrhy fyzických nebo právnických osob, které mají vlastnická nebo obdobná práva k pozemkům nebo stavbám na území městyse.

Změna č.1 svým rozsahem a předmětem změny neovlivní koncepci stanovenou v platném územním plánu. Pořízení nového územního plánu tedy není požadováno.

S ohledem na novou zástavbu, která v některých případech neakceptuje historickou zástavbu nebo nedostatečně zohledňuje kvalitu krajinného prostředí, byla vyhodnocena potřeba pořízení změny týkající se navržení podrobnějších podmínek, tj. vymezení částí území s prvky regulačního plánu.



- g) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné

- g.1) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

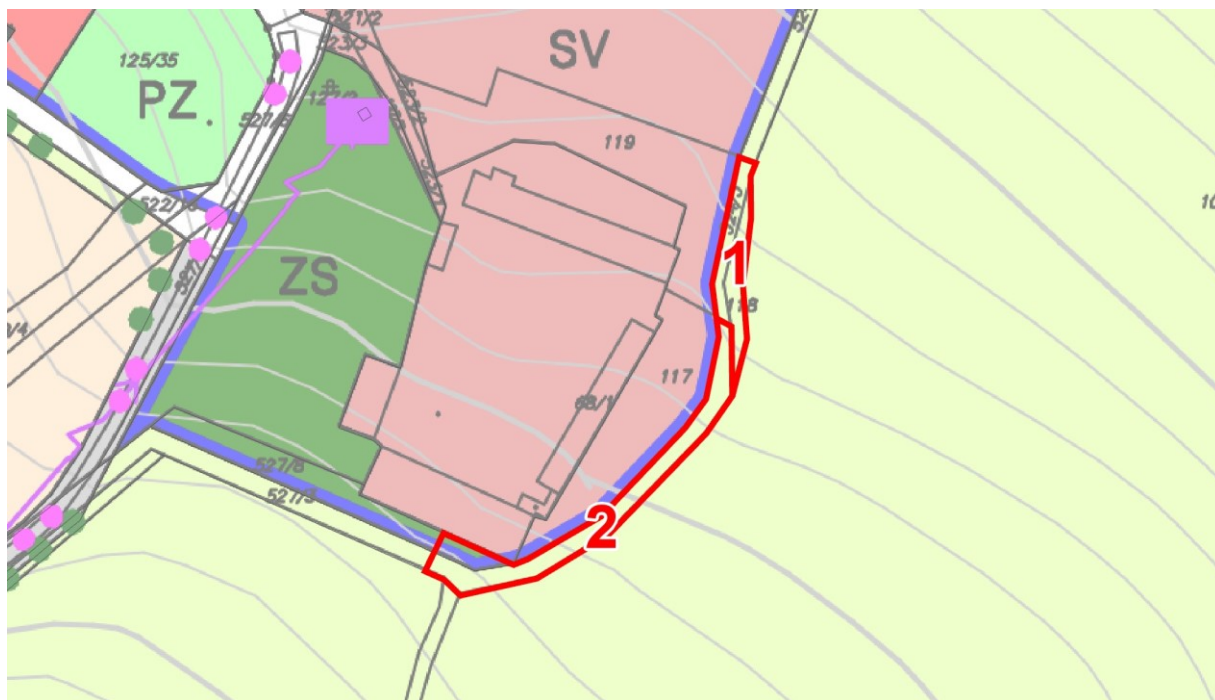
Změnou č.1 budou prověřeny následující změny využití pozemků zahrnující podněty, o jejichž vhodnosti rozhodlo zastupitelstvo městyse.

Návrh vymezení ploch k prověření je orientačně zakreslen na výseku platného územního plánu, kde jsou zřetelné i další územní souvislosti.

#### č.1 změna využití pozemku p.č. 524/3 na plochy smíšené obytné venkovské - SV

V platném územním plánu je pozemek vymezen jako plocha NS.

Vzhledem k tomu, že pozemek p.č. 524/3 slouží jako účelová komunikace vedoucí do zastavěného území a sloužící výhradně navrhovateli, bude změnou prověřeno začlenění do plochy SV.



#### č.2 změna využití částí pozemků p.č. 527/3 a 527/8 na plochy smíšené obytné venkovské - SV

V platném územním plánu je pozemek 527/3 vymezen jako plocha NS a část pozemku 527/8 jako plocha ZS.

Změnou č.1 bude v rozsahu vymezení mimo plochu pozemků navazujícího na plochu ZS záměr prověřováno začlenění do plochy SV.

Poznámka: Zbývající část podél plochy ZS od rohu stávajícího objektu bude ponechána dle platné dokumentace. Na pozemku s ohledem na jeho úzký, protáhlý tvar nelze stavební činnost mimo současné jeho využití týkající se pro zpřístupnění zadního traktu areálu novou zástavbu realizovat. K prověření dojde na části pozemku p.č. 527/8, kde



se posoudí možnost srovnání výběžku zahrady s plochou stavby, kde plocha určená pro zahradu se takto dlouhodobě nevyužívá.

### č.3 změna podmíněně přípustného využití v plochách pro rodinnou rekreaci v záplavovém území – RI - Z

Bod č.3 vychází z podnětu vlastníka pozemků p.č. 112/15 st. 176. V platném územním plánu jsou pozemky vymezené jako plocha RI - Z.

Plocha pozemků je součástí zastavěného území. Bylo ověřeno, že hranice  $Q_{100}$  vydaná krajským úřadem formou opatření obecné povahy dne 27.9.2021 prochází výše uvedenými pozemky. Na základě posouzení lze připustit prověřování řešení, které částečně zohlední návrh žadatele, např. zvolením formou řešení podmíněně přípustného využití plochy, kdy v navazujícím správním řízení budoucí investor prokáže, že rozšíření nové zástavby bude umístěno výhradně až za hranic  $Q_{100}$ .

Udržovací práce nebo rekonstrukce objektu realizované na pozemku stávajícího objektu ležícího v záplavovém území se tímto řešením umožní, avšak nová stavba nebo její část umísťovaná nově blíže k vodnímu toku do záplavového území  $Q_{100}$  bude posouzena jako zástavba nepřipustná.

Změnou nebude prověřena změna využití na plochy RI.

Vzhledem k tomu, že se nejedná o jediný pozemek zařazený mezi plochy RI-Z budou změnou prověřeny všechny plochy RI-Z v řešeném území, ve vazbě na aktuální hranici  $Q_{100}$ .



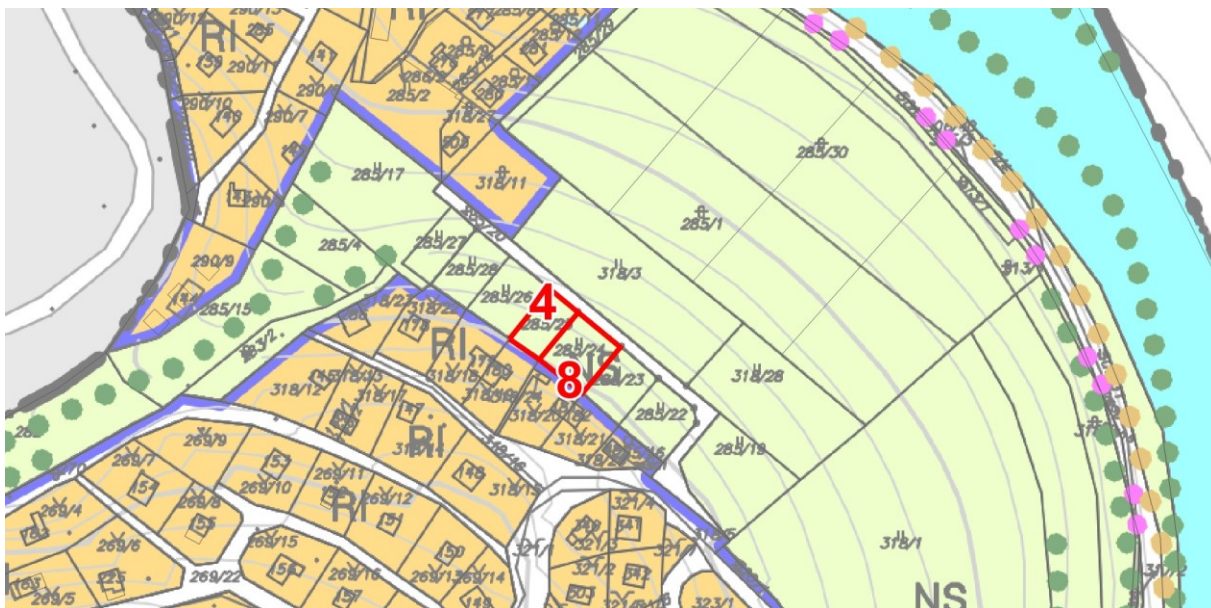
### č.4 a č.8 změna využití pozemku p.č. 285/25 na plochy zeleně soukromé a vyhrazené - ZS

V platném územním plánu je pozemek vymezený jako plocha NS.

Změnou bude prověřena možnost změny využití pozemku na plochy zeleně soukromé a vyhrazené se stanovením podmínek vycházejících z platné dokumentace.

V rámci prověřené bude vyloučena možnost umísťování nové zástavby rekreačních objektů.

Vzhledem k tomu, že celé území podél stávající komunikace je obdobného charakteru bude prověřena změna všech pozemků podél cesty na plochy ZS.

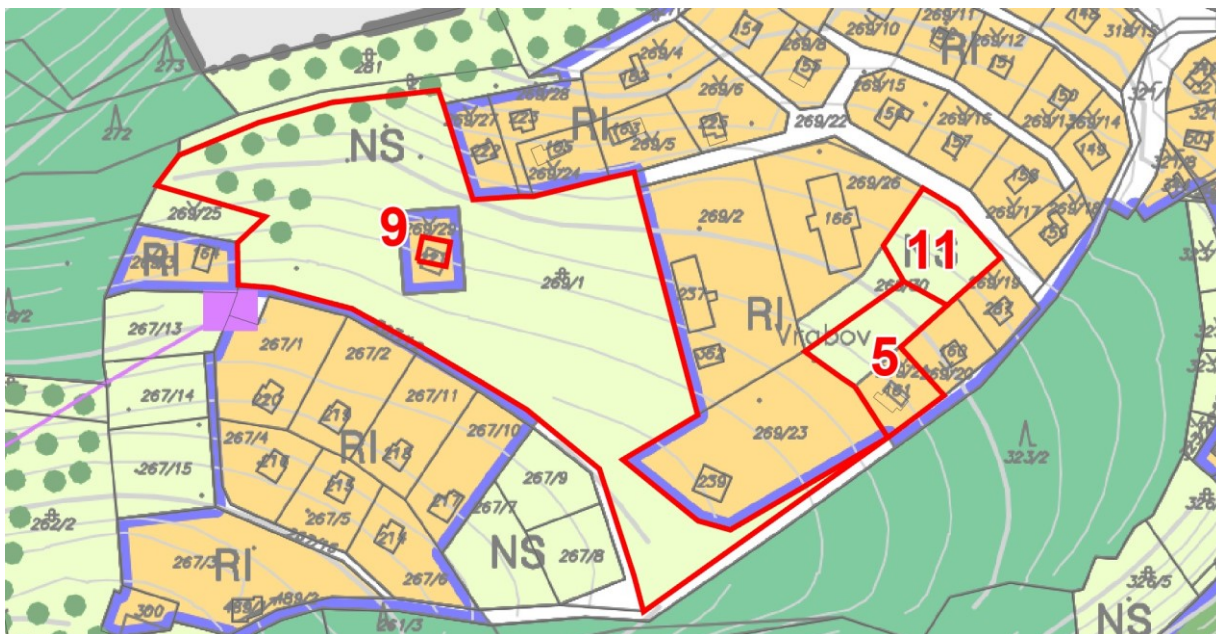


**č.5 změna využití části pozemků p.č. 269/21 na rekreace individuální - RI**

V platném územním plánu je část pozemku vymezena jako plocha NS.

Změnou bude prověřena změna využití části pozemku vedenou v platném územním plánu jako NS na plochu pro RI – plochy staveb pro individuální rodinnou rekreaci.

Od doby vydání územního plánu byl pozemek p.č. 269/30 rozdělen a část pozemku byla sloučena s pozemkem p.č. 269/21. Tento pozemek tvoří jeden funkční celek se stavbou na pozemku st. 161. V současné době má celý pozemek výměru 1119 m<sup>2</sup>. Jedná se o proluku v zástavbě nacházející se uvnitř zastavěného území, na již části již stojí rekreační objekt. S ohledem na navazující území a způsob, který nevyvolává možnost realizace dalšího rekreačního objektu, není důvodné i nadále trvat na využití části pozemku pro funkci dle ÚP. Změna nenarušuje dlouhodobě sledovanou koncepci rozvoje individuální rekreace.

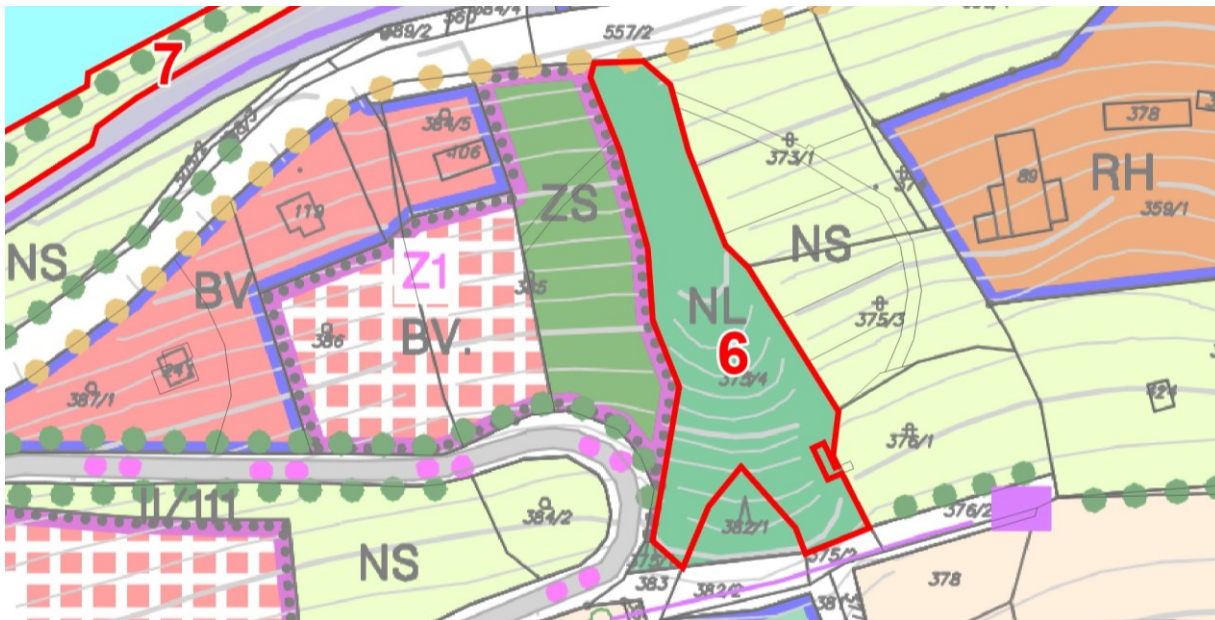




č.6 změna využití části pozemků p.č. 375/4 na plochy rekreace na plochách přírodního charakteru - RN

V platném územním plánu je pozemek vymezen jako NL.

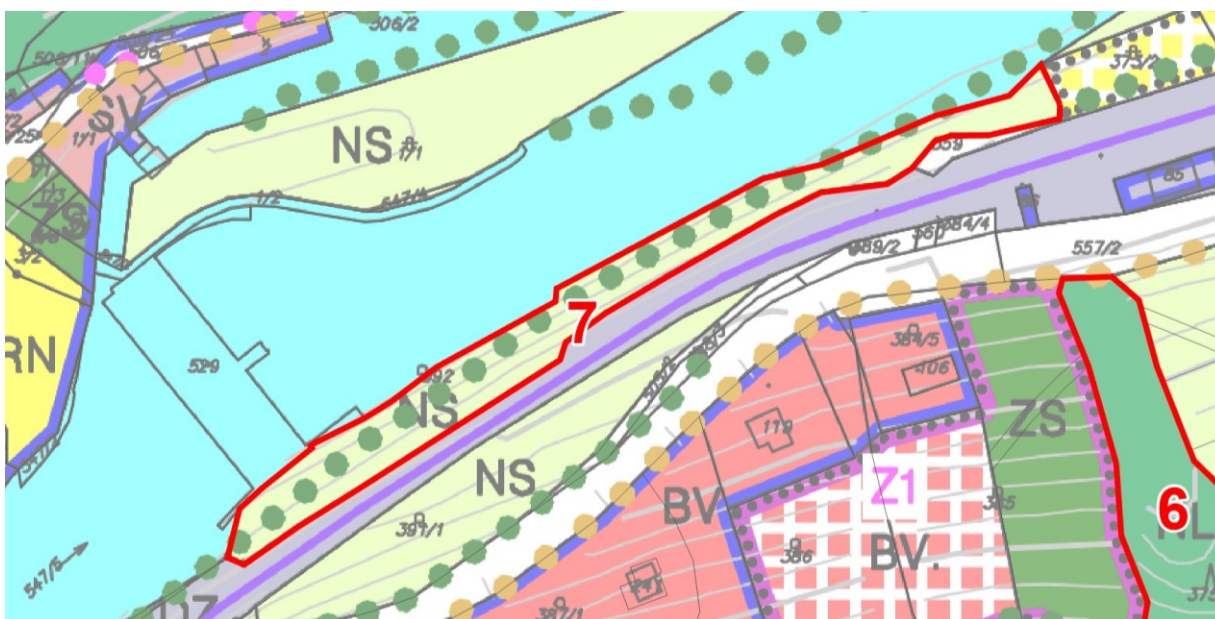
Změnou bude prověřena změna využití pozemku na plochy RN a to ve vazbě na posílení kvality nepobytové rekreace, která může do budoucna vytvořit předpoklady pro další rozvíjení volnočasových aktivit v daném území.



č.7 změna využití části pozemku na plochy rekreace na plochách přírodního charakteru – RN - VYPUŠTĚNA

V platném územním plánu je pozemek vymezen jako NS.

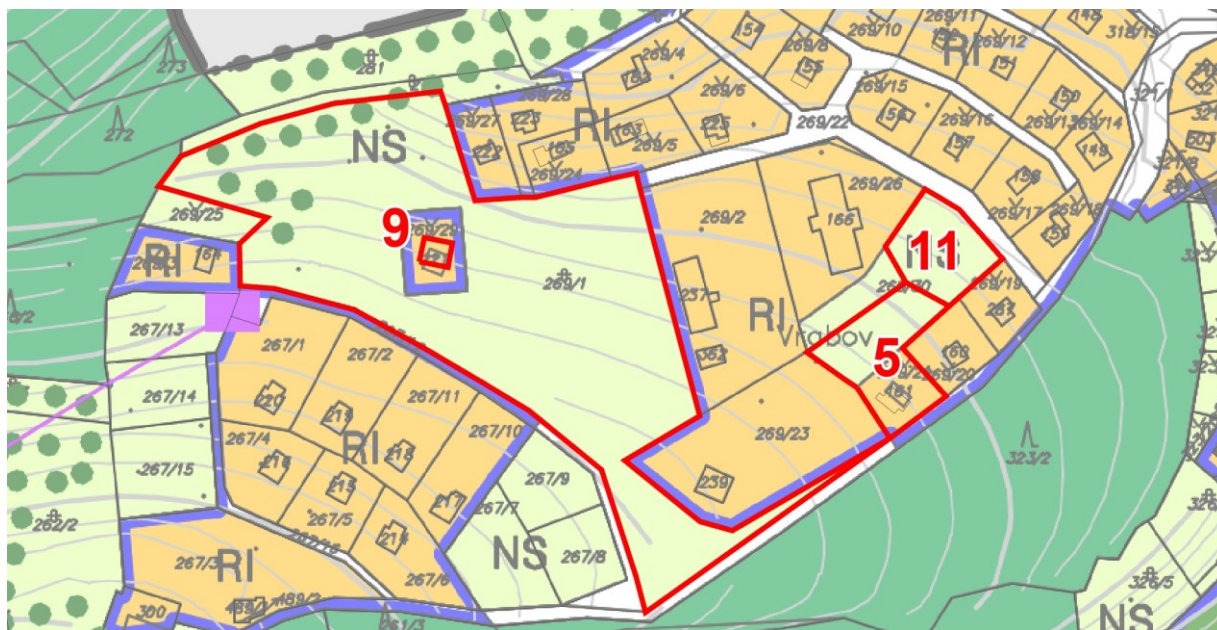
Změnou bude prověřena změna využití pozemku na plochy RN a to výhradně mezi vodní plochou a železnicí, které neumožňují umístění trvalých staveb pro rekreaci s možností posouzení dalších podmínek tak, aby se naplnil vodní zákon a jeho ustanovení uvedené v § 67. Dotčené orgány a oprávnění investoři budou moci uplatnit námítky k plochám ležícím jak v ochranném pásmu dráhy, tak v plochách dotčených záplavovým územím.



č.9 změna využití části pozemku p.č. 269/1 na plochy zeleně soukromé a vyhrazené - ZS

V platném územním plánu je pozemek vymezený jako plocha NS a částečně jako plocha RI v okolí stávající stavby.

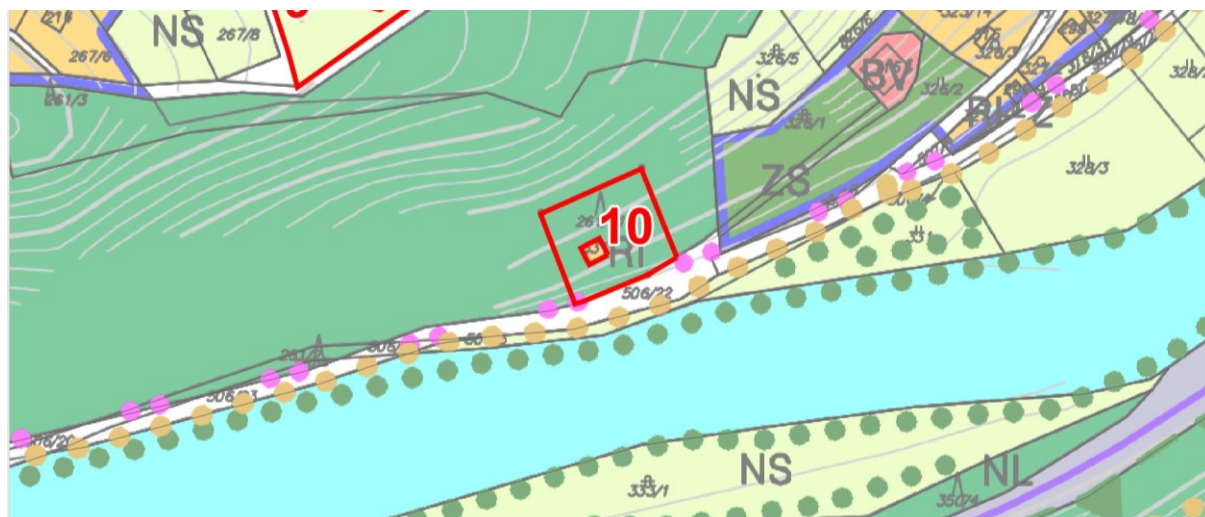
Změnou bude ponecháno vymezení plochy kolem stávajícího rekreačního objektu v souladu s platnou dokumentací. Zbývající část pozemku p.č. 269/1 bude prověřena jako zahrada - ZS. Změnou bude posouzena i možnost doplnění prostorových podmínek. Změnou bude dále prověřena vhodnost rozšíření vymezené plochy pro dopravní infrastrukturu dle zákresu navrhovatele v okrajových partiích pozemku, se zohledněním stávajícího využití.



č.10 změna využití pozemku p.č. 261/11 na plochy rekreace individuální - RI

V platném územním plánu je pozemek vymezený jako plocha NS a částečně jako plocha RI v okolí stávající stavby.

Změnou bude prověřena změna využití pozemku jako plochy RI. Celý pozemek vlastník dlouhodobě využívá jako zázemí ke stávající stavbě rekreačního objektu. Vlastník má zajištěno odpovídající dopravní napojení a jeho snahou je vytvořit podmínky pro zlepšení technické vybavenosti objektu, které nelze na lesním pozemku povolit (např. čistírnu odpadních vod). Navrhovatel nemá snahu změnou řešit umožnění další zástavby rekreačního objektu.

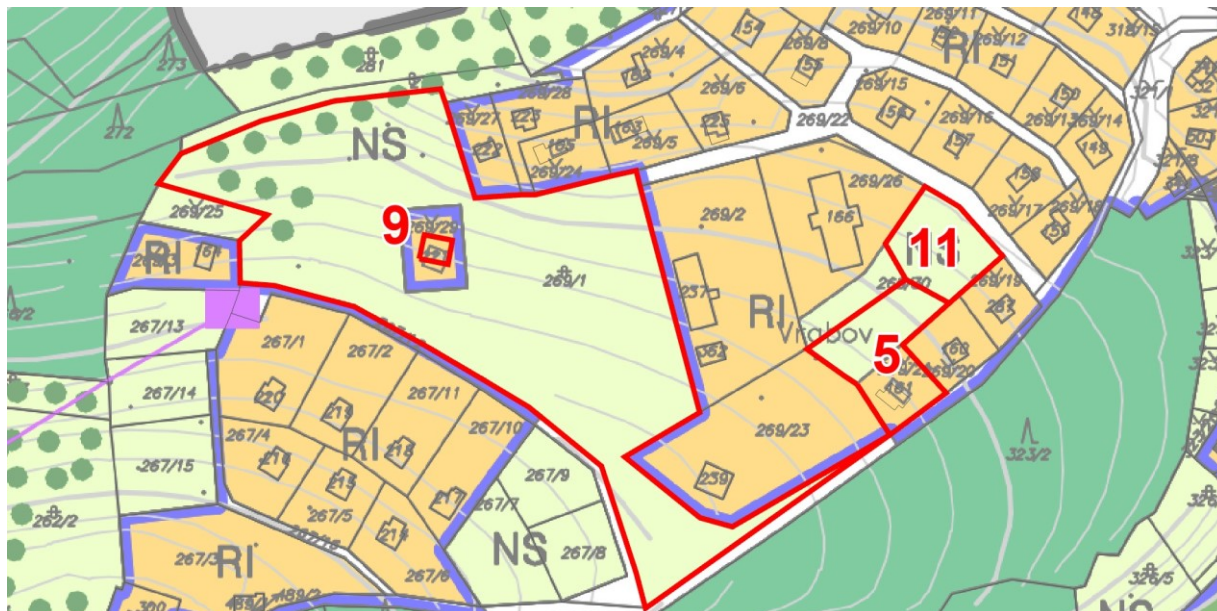




č.11 změna využití pozemku p.č. 269/30 na plochy zeleně soukromé a vyhrazené - ZS

V platném územním plánu je pozemek vymezený jako plocha NS.

Změnou bude prověřena změna využití pozemku jako plochy ZS. Pozemek v současné době tvoří proluku ve stávající rekreační zástavbě.



Změnou č.1 bude dále prověřena:

- aktualizace hranice zastavěného území
- prověřit vymezení ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na novou digitální katastrální mapu
- aktualizace stávající technické infrastruktury a limitů v území dle dat ÚAP ORP Benešov, včetně záplavového území

Změnou č.1 budou prověřena území s prvky regulačního plánu, včetně stanovení podrobných podmínek využití těchto ploch.

Změnou č.1 bude prověřena aktuálnost a vhodnost stanovených podmínek využití území v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití (např. velikost doplňkových staveb, stanovení procenta zastavění, výměra stavebního pozemku ve vztahu k počtu bytových jednotek, atd.)

V rámci změny č.1 dbát maximální ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa tak, aby nedocházelo ke snižování ekologické stability krajiny a v současné době velmi důležité schopnosti lesa zadržovat vodu v krajině jejím zasakováním. Změna č. 1 prověří možnost doplnění podmíněně přípustného využití ploch ležících do 50 m od okraje lesa (např. možnosti umístění dále, než je absolutní výšková bonita dřevin dle porostní skladby konkrétní lokality), případně ve vazbě na nový právní předpis.

V návrhu změny č.1 budou nově navrhované plochy pro nezemědělské využití doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách. Požadované podklady musí být zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona a v ustanovení § 3, § 4, § 5 a § 9 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Vhodnost odnětí

zemědělského půdního fondu bude navržena a zdůvodněna ve vztahu k ostatním chráněným obecným zájmům.

Výše uvedené požadavky na prověření dílčích změn nebudou, s ohledem na jejich charakteristiku, zásadním zásahem do základní koncepce rozvoje stanovené platnou územně plánovací dokumentací.

Změnou č.1 budou respektovány a vyhodnoceny veškeré „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“ vyplývající z PÚR ČR, které se navržené koncepce a území řešeného touto změnou dotýkají.

Změnou č.1 budou respektovány a vyhodnoceny veškeré „Krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“ vyplývající ze ZÚR SK, které se navržené koncepce a řešeného území dotýkají.

Změna č.1 uvede do souladu skutečnosti vyplývající z platné legislativy.

Změnou č. 1 prověří vymezení ochranného pásma regionální dráhy.

Změnou č. 1 zohlední aktualizovaný limit týkající se vymezení nového záplavového území.

Změna prověří možnost doplnění podmínek pro lokality obytné zástavby ve vztahu k hygienickým limitům hluku daných zákonem o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Změna č. 1 zapracuje limity a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části návrhu změny. Odůvodnění bude rozšířeno o Zvláštní zájmy Ministerstva obrany, kde budou vyjmenovány druhy staveb, které si vyžádají závazné stanovisko MO (dle ÚAP jev 119). Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu bude zapracována textová poznámka: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Změna č.1 prověří požadavky a nároky nových záměrů na změny ve využití ploch na veřejnou infrastrukturu (jednotlivé dílčí návrhy mohou vyvolat potřebu připojení na stávající či navrhované řady).

Jednotlivými dílčími návrhy změn nejsou dotčeny žádné nemovité kulturní památky (NKP) nacházející se na správním území městyse. Při stanovení podmínek v území prvky regulačního plánu bude zohledněno ochranné pásmo národní kulturní památky hradu Český Šternberk.

Navrhovanou změnou bude provedena aktualizace všech limitů v řešeném území vyplývajících z aktuálních ÚAP ORP Benešov.

V dohodě s městysem budou vymezeny plochy s prvky regulačního plánu a stanoveny podrobnější podmínky jejich využití.

Variantské řešení návrhu změny č.1 není požadováno.

## **g.2) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Požadavky na vymezení nových ploch a koridorů územních rezerv nejsou v rámci pořízení změny č.1 stanoveny.

## **g.3) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO) a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Změnou se nepředpokládá návrh ploch VPS a VPO.



**g.4) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

Stanovení požadavků na vymezení ploch a koridorů, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci se nepředpokládá.

**g.5) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

- Obsahový standard návrhu změny bude odpovídat ustanovení § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a příloze č. 7 k této vyhlášce.
- Změnou č.1 bude uveden ÚP do souladu s novelami vyhlášek č.500/2006Sb., za použití zákona č.283/2021 Sb., v platném znění a 501/2006Sb. v platném znění, včetně tzv. „Standardu vybraných částí územního plánu“ vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj.
- Návrh změny bude zpracován nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydán a v měřítku 1 : 5 000.
- Návrh změny pro potřebu veřejného projednání bude odevzdán podle § 52 stavebního zákona ve dvou kompletních vyhotoveních a dále na CD nosiči ve formátu \*.pdf.
- Pro účely vydání změny, bude odevzdán výsledný návrh změny celkem ve čtyřech vyhotoveních spolu s datovým nosičem - digitální vyhotovení ve formátu \*.pdf + \*.dgn nebo (\*.shp) předané na CD, a to včetně strojově čitelného formátu. V počtu 4 vyhotovení bude zpracováno i úplné znění ÚP Český Šternberk.
- Při zpracování změny č.1 musí být respektována vnitřní provázanost s původní dokumentací. Změnou nebude měněna její obsahová struktura, s výjimkou úprav vyplývajících z novel vyhlášek č.500/2006 Sb. a č.501/2006 Sb. v platném znění.
- Členění odůvodnění bude vycházet z vyhlášky č. 500/2006 Sb. a bude doplněno o požadavky uvedenými v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona 183/2006Sb. za použití zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění a náležitostí vyplývajících ze správního řádu (postup pořízení, vyhodnocení připomínek, návrhy rozhodnutí o námítkách).

**h) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Ze zpracované zprávy o uplatňování územního plánu nevyplývají žádné návrhy, které by měly být uplatňovány a následně řešeny v rámci aktualizace ZÚR SK.

**Zpracovali:**

Úřad městyse Český Šternberk

- Pavla Bechyňová – fyzická osoba splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti
- Ing. Iveta Bártová – určený zastupitel

**Použité zkratky:**

ORP	obec s rozšířenou působností
PÚR ČR	Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.1, č.2, č.3, č.4, č.4, č.5, č.6 a č.7
ÚAP ORP Benešov	Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Benešov
ZUR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č.1, č.2, č.3, č.6, č.7, č.10 a č.11
ÚP	Územní plán

VPO	veřejně prospěšná opatření
VPS	veřejně prospěšné stavby
ÚSES	územní systém ekologické stability