

Praha: 15. 7. 2026
Číslo jednací: 091903/2026/KUSK
Spisová značka: SZ_091903/2026/KUSK
Vyřizuje: Mgr. Lucie Tučková/ I. 345
Značka: OŽP/Tuc

Městský úřad Příbram
Stavební úřad a územní plánování
Tyršova 108
261 19 PŘÍBRAM I

Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 107 odst. 3 a § 89 odst. 5, s použitím ust. § 54 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů toto

SOUHRNNÉ VYJÁDŘENÍ

k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu
a návrhu zadání změny č. 1 územního plánu

Zbenice

Obec Zbenice má platný územní plán z roku 2022.

Zpráva o uplatňování územního plánu je zpracována pro období 2022 až 2025.

Řešeným územím je celé území obce Zbenice, tvořené katastrálním územím Zbenice.

Výstavba v obci se odehrává v zastavěném území. Zastavitelných ploch pro bydlení je vyčerpáno minimum. Rozvoj zástavby probíhá pozvolna, v současnosti jsou zastavovány zejména plochy v severní a jihozápadní části sídla, rozvoj částečně probíhá i v zastavěném území. Změna č. 1 územního plánu zároveň prověří vymezení dalších ploch pro bydlení v místě území rezervy R1, která se nachází v zastavěném území. Z dosavadního vývoje vyplývá, že zastavitelné plochy jsou vymezeny v dostatečném rozsahu pro rozvoj obce v následujícím období. Není proto potřeba změnou ÚP vymezovat plochy další v nezastavěném území, resp. to s ohledem na prokázání potřeby jejich vymezení není možné. Lze však zastavitelnost přehodnotit, tj. některé zastavitelné plochy lze zrušit a místo nich vymezit zastavitelné plochy jiné tak, aby v celkovém součtu nedošlo k navýšení zastavitelných ploch. Při vymezování zastavitelných ploch pro výrobu a skladování bude respektována urbanistická struktura dotčeného území.

Z vyhodnocení ÚP podle jednotlivých bodů zprávy o uplatňování ÚP vyplynula potřeba pořízení změny č. 1, jejím předmětem jsou následující požadavky:

- 1/ aktualizace zastavěného území (§ 116 odst. 4 stavebního zákona);
- 2/ prověření souladu ÚP s nadřazenou územně plánovací dokumentací a Politikou územního rozvoje ČR;
- 3/ prověření souladu ÚP s aktuálními právními předpisy, tj. zejména stavební zákon č. 283/2021 Sb., v platném znění, vyhláška č. 157/2024 Sb. o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu, v platném znění;
- 4/ zpracování na podkladě aktuální katastrální mapy;
- 5/ prověření a aktualizace koncepce veřejné infrastruktury;
- 6/ prověření a aktualizace výčtu VPS a VPO;

7/ vypuštění veřejně prospěšné stavby D007 – koridor dálnice – úsek Háje – Zalužany, hranice kraje;

8/ vypuštění předkupního práva pro veřejně prospěšné opatření PP5 - veř. Prostranství;

9/ vypuštění podmínky dohody o parcelaci u ploch Z-05, Z-06, Z-07, Z-09, Z-14;

10/ prověření vhodnosti umístování výroben z OZE;

11/ prověření podnětů:

1. KN 232/2 k. ú. Zbenice – změna funkčního využití na bydlení v rodinných domech v části, kde je stávající územní rezerva R1;
2. prověření podmínky prostorového uspořádání – míra zastavěnosti pozemku KN st. 17/1 k. ú. Zbenice;
3. změna grafického označení architektonicky cenných staveb v řešeném území;
4. KN 103/1 k. ú. Zbenice – změna funkčního využití na plochy pro výrobu a skladování – lehký průmysl;

12/ prověření podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínek prostorového uspořádání s případným návrhem jejich úprav či upřesnění;

13/ převést plochy změn, na kterých byla realizována výstavba, do stabilizovaných ploch;

14/ požadavky, které vyplynou z projednání zprávy (např. dotčených orgánů) – budou doplněny po projednání zprávy.

1. Odbor životního prostředí a zemědělství

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí uplatňuje následující požadavky:

dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (Ing. K. Orságová, l. 131)

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen *ZPF*) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen *zákon o ochraně ZPF*), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF **uplatňuje** k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Zbenice za období 2022–2025, včetně návrhu zadání změny č. 1 následující **připomínky**:

Součástí zprávy je přehledná tabulka vyjadřující míru využití stávajících rozvojových ploch. Z celkových 3,11 ha pro bydlení a rekreaci bylo využito pouze 20 %. Sám zpracovatel uvádí, že rozvoj obce probíhá velmi pozvolna, výstavba je realizována převážně v zastavěném území a stávající rozsah zastavitelných ploch je s ohledem na dosavadní tempo rozvoje i demografický vývoj obce dostatečný pro zajištění budoucích potřeb jejího rozvoje. Dále je ve zprávě uvedeno, že v současnosti není prokázána potřeba vymezování nových zastavitelných ploch v nezastavěném území a že případné nové požadavky lze řešit přehodnocením stávajících zastavitelných ploch, tj. jejich redukcí nebo zrušením a následným vymezením jiných rozvojových ploch, aniž by došlo k navýšení celkové výměry zastavitelných ploch.

Takové řešení vyhovuje zásadám plošné ochrany ZPF. Nový zábor ZPF může být zdejší úřadem odsouhlasen, pouze pokud bude kompenzován zrušením jiných, dosud nevyužitých zastavitelných ploch na ZPF a jejich navrácením do ploch zemědělských, a to při zohlednění zásad plošné ochrany ZPF (rozsahu, umístění a bonity dotčené zemědělské půdy).

Rozsah uvažované nové lokality pro průmysl a sklady – lehký průmysl (VL) na pozemku parcelní číslo 103/1 v k. ú. Zbenice by měl být omezen na nejnižší nutnou míru s ohledem na deklarovanou podmáčenost pozemku a ustanovení § 4 odst. 1 písm. h) zákona o ochraně ZPF, podle kterého *je nutné při určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulární a retenční, pufrární, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.*

Stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Zbenice může být uplatněno až po předložení kompletního vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na ZPF v další fázi projednávání.

Dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Orgán státní správy lesů příslušný dle ust. § 47 odst. 1 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů **neuplatňuje žádné požadavky** vzhledem k tomu, že návrh zprávy o uplatňování územního plánu Zbenice nenavrhuje nové zastavitelné plochy.

Dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů

Orgán státní správy na úseku ochrany ovzduší příslušný podle ust. § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (dále jen *zákon*), na základě ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona **sděluje**:

obecně by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Jakýkoli průmysl/výroba by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti.

Pokud by v budoucnu do oblasti byla začleněna výroba nebo zdroj s dopady na ovzduší, je provozovatel povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší, např. požádat o příslušná povolení k umístění, stavbě, provozu nových zdrojů. Pokud bude uvažováno o výstavbě stacionárního zdroje uvedeného v příloze č. 2 zákona, musí být krajský úřad požádán např. o vydání příslušného závazného stanoviska k povolení záměru nebo o rozhodnutí k povolení provozu nových zdrojů.

Krajský úřad dále **upozorňuje**, že **od 1. 7. 2026 musí být dodržovány minimální vzdálenosti dle § 12a tohoto zákona.**

Institut minimálních vzdáleností slouží k určení a dodržení konkrétní minimální vzdálenosti například mezi existující obytnou zástavbou a nově umísťovaným stacionárním zdrojem znečišťování ovzduší. Účelem je zabránit umísťování některých zdrojů v nepřiměřené blízkosti vymezených ploch, přičemž princip se uplatňuje oboustranně – minimální vzdálenosti brání i tomu, aby se například obytná zástavba přibližovala ke stávajícím stacionárním zdrojům.

Minimální vzdálenosti se uplatňují vůči vybraným plochám definovaným jednotným standardem územně plánovací dokumentace (plochy bydlení, plochy občanského vybavení veřejného a lázeňského, plochy smíšené obytné a plochy městské obytné). Konkrétní typy zdrojů a hodnoty minimálních vzdáleností stanoví příloha č. 2a zákona o ochraně ovzduší a příloha č. 20 vyhlášky č. 415/2012 Sb., o přípustné úrovni znečišťování a jejím zjišťování a o provedení některých dalších ustanovení zákona o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů. Při pořizování nebo změnách územních plánů je nutné tyto požadavky respektovat a neumísťovat ani nové zdroje, ani nové obytné či obdobné plochy do vzájemné nepřiměřené blízkosti.

Dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Dle § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů **je k uplatnění** stanoviska k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Zbenice **příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností.**

Dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů

Dotčený správní úřad na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace příslušný dle ust. § 43 písm. e) zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Zbenice **neuplatňuje připomínky.**

2. Odbor dopravy (Mgr. I. Jelínková, l. 139)

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný správní orgán k uplatnění stanoviska k zásadám územního rozvoje, územnímu plánu, regulačnímu plánu a územnímu opatření o stavební uzávěře z hlediska řešení silnic II. a III. třídy, podle ust. § 40 odst. 1 písm. a), v souladu s ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění (dále jen *zákon o pozemních komunikacích*) sděluje, že **neuplatňuje žádné připomínky** k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Zbenice.

3. Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče **není příslušný k uplatnění požadavků** k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Zbenice. Podle ust. § 26 odst. 2 písm. c), § 28 odst. 2 písm. c) a § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů je dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče, jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci, obci s rozšířenou působností.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 107 odst. 3 a § 89 odst. 3, s použitím § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů toto

STANOVISKO

k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu
a návrhu zadání změny č. 1 územního plánu

Zbenice

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů **požaduje v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Zbenice na životní prostředí (tzv. SEA, dále jen vyhodnocení SEA)**, po obsahové stránce podle bodu II. přílohy č. 4 stavebního zákona.

Pro zpracování vyhodnocení SEA se stanovují následující požadavky:

- vyhodnotit vlivy změnových ploch a jejich rozsah na okolí, vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví (především vlivy spojené s dopravní a hlukovou zátěží, znečišťováním ovzduší, vlivem na podzemní a povrchové vody, odtokové poměry v území atd.), též vůči obytné zástavbě a narušení faktoru pohody bydlení;
- vyhodnotit vlivy spojené s prvky chráněnými dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, klimatické změny a biologickou rozmanitostí;
- vyhodnotit vlivy z hlediska změn v uspořádání krajiny a sídla a vliv na krajinný ráz;
- vyhodnotit vlivy navrhovaných požadavků územního rozvoje obce, které mohou významným způsobem změnit stav a kvalitu životního prostředí, je nutné zaměřit se nejen přímo na řešené území, ale i širší dotčené území;

- vyhodnotit dopravní napojení navrhovaných změn a případné důsledky na stávající dopravní řešení v obci, včetně vlivu navýšení dopravní a zejm. hlukové zátěže provozem navrhovaného využití na stávající i plánovanou zástavbu;
- vyhodnotit stávající kapacity a možnosti rozšíření veřejné infrastruktury, včetně napojení případných nových rozvojových ploch;
- vyhodnotit střety změn funkčního využití v návaznosti na jiné využití, případně navrhnout vhodnou regulaci ploch nebo jiné využití aj.;
 - podnětu č. 4 pro plochy výroby a skladování – lehký průmysl VL vzhledem k jejímu konfliktnímu umístění vůči blízké stávající obytné zástavbě (plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV) i plánovanému rozvoji obytné zástavby v lokalitě Z-10 (zastavitelná plocha BV); doporučujeme také zohlednit záměr prověření územní rezervy, resp. transformace plochy VL na bydlení v jihozápadní části obce – podnět č. 1;
 - podnětu č. 1 pro plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV vzhledem k jejímu konfliktnímu umístění vůči stabilizované ploše výroby a skladování – lehký průmysl VL, doporučujeme také zohlednit záměr prověření nové zastavitelné plochy pro VL v severovýchodní části obce – podnět č. 4;
- vyhodnotit účelnost vymezení nových zastavitelných i transformačních ploch a jejich využití;
- vzhledem k charakteru změny využití plochy není požadováno variantní řešení změny ÚP. Pro účely vyhodnocení se však doporučuje vzít v úvahu i možnost, tedy variantu, neprovedení navrhované změny;
- vyhodnotit změnu ÚP jako celek, dále je třeba stanovit, za jakých podmínek jsou tyto vlivy přípustné, příp. navrhnout kompenzační opatření, která by mohla negativní vlivy zmírnit nebo zcela eliminovat;
- vyhodnocení SEA bude obsahovat kapitulu závěry a doporučení vč. návrhu stanoviska příslušného úřadu ke koncepci s uvedením jednoznačných závěrů, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí doporučit schválení jednotlivých návrhových ploch a schválení územního plánu jako celku, popřípadě budou navrženy a doporučeny podmínky nutné k eliminaci, minimalizaci či kompenzaci negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví;
- v příslušné části odůvodnění návrhu změny ÚP bude uvedeno, jak byly do návrhu územního plánu zapracovány podmínky a opatření navržené pro jednotlivé plochy a koridory ve vyhodnocení SEA, případně bude odůvodněno, proč podmínky a opatření uvedené ve vyhodnocení SEA zapracovány nebyly. Uvedený požadavek vyplývá z části II. Odůvodnění, bodu (1) písm. h) přílohy č. 8 stavebního zákona.

Pro účely vydání stanoviska podle § 22 písm. d) cit. zákona příslušný úřad požaduje předložit návrh změny č. 1 územního plánu Zbenice vč. vyhodnocení SEA v rozsahu bodu II. přílohy č. 4 stavebního zákona, jež je součástí vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Zbenice na udržitelný rozvoj území po obsahové stránce zpracovaný v souladu s přílohou č. 4 stavebního zákona.

S ohledem na platný nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., příslušný úřad **upozorňuje** na úpravu procesu pořizování územně plánovací dokumentace, včetně osnovy vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území a vyhodnocení SEA.

Odůvodnění: Obsahem předloženého návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Zbenice je návrh zadání změny č. 1 ÚP. Předmětem změny je aktualizace zastavěného území, prověření souladu s nadřazenou ÚPD a Politikou územního rozvoje ČR, dále úprava definice pojmů v souladu s legislativou včetně standardizace ÚPD. V rámci změny jsou také vyhodnoceny podněty na změny využití v území. Řada podnětů dále prověřovaných návrhem změny ÚP (ostatní požadavky dle popisu obsahu navrhované změny) a podnět č. 2 a 3 spočívající ve změně v označení nebo uspořádání v rámci zastavěného území obce jsou nevýznamného rozsahu.

Předmětem navrhované změny je dále na základě podnětu č. 1 prověření územní rezervy, resp. změna využití pozemku p. č. 232/2, v k. ú. Zbenice, v zastavěné ploše VL z plochy výroby a skladování – lehký průmysl VL na bydlení v rodinných domech – venkovské BV, v rozsahu 0,37 ha. Zároveň na opačné straně obce je na základě podnětu č. 4 požadováno prověřit změnu využití pozemku p.č. 103/1, v k. ú. Zbenice

z plochy zemědělské NZ na plochy výroby a skladování – lehký průmysl VL, tedy vymezení nové zastavitelné plochy VL v rozsahu 0,58 ha.

Vzhledem ke konfliktnímu umístění obou těchto podniků, plochy výroby vůči blízké stávající obytné zástavbě (plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV) i plánovanému rozvoji obytné zástavby v lokalitě Z-10 (zastavitelná plocha BV), považujeme takovou změnu za zcela nekoncepční. Zároveň doporučujeme oba záměry opětovně vzájemně posoudit z hlediska potřeby vymezení pro dané účely. Upozorňujeme na návaznost na vodní plochy jako potenciální biotop vhodný pro chráněné živočichy, dále potenciální negativní ovlivnění ekologické stability území a estetické hodnoty krajinného rázu, také kulturní krajiny s typickou venkovskou zástavbou aj. **Upozorňujeme** taktéž na změnu legislativy z hlediska ochrany ovzduší a dodržování institutu **minimální vzdálenosti dle § 12a zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší od 1. 7. 2026**, viz vyjádření dotčeného orgánu.

Podnět na rozvoj území obce zakládá předpoklad ovlivnění složek životního prostředí a veřejného zdraví mírou využití a zastavění území, generováním nových zdrojů hluku a znečišťování ovzduší, zásahem do odtokových poměrů i chráněných částí přírody, zároveň může docházet ke střetům zájmů s jiným funkčním využitím území.

Navrhovaná změna může významně ovlivnit stávající charakter menšího sídla, zdraví a pohodu obyvatel stávajících i budoucích. Nutné je zohlednit stávající charakter zástavby, dopravní obslužnost území a stanovit podmínky využití území, zcela nepochybně dojde ke střetu v návaznosti na jiné funkční využití. Je nutné zde vytvořit takové podmínky, aby nedošlo k ovlivnění veřejného zdraví a pohody obyvatel.

Přeshraniční vliv koncepce, vzhledem k umístění a rozsahu plánované změny, není pravděpodobný.

Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem vyloučil významný vliv změny ÚP na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze 8 zákona č. 100/2001 Sb., příslušný úřad dospěl k závěru, že změnu koncepce je nutné posoudit podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Zpracovala: Mgr. L. Tučková, l. 345

Ing. Mgr. Jonáš Merta
zástupce ředitele Krajského úřadu Středočeského kraje
ředitel Sekce veřejných služeb