

# ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU J I N C E

POŘIZOVANÁ ZKRÁCENÝM POSTUPEM  
DLE §§ 55A A 55B STAVEBNÍHO ZÁKONA



## TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

**KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ**  
architektura | urbanismus | komplexní služby

březen 2023

**Objednatel:**

**Městys Jince**

Čsl. dělostřelců 172, 262 23 Jince

zastoupený: Bc. Miroslavou Tichou, starostkou

určený zastupitel: František Gajanec

**Pořizovatel:**

**Úřad městyse Jince**

Čsl. dělostřelců 172, 262 23 Jince

oprávněná úřední osoba: Ing. Miroslav Sládek

**Zpracovatel:**

**KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ**

Podolské nábřeží 17/24

147 00 Praha 4

**Zodpovědný projektant:**

Ing. Petra Halounová, ČKA 03966 (A.2)

**Kolektiv zpracovatelů:**

Ing. Petra Halounová

Ing. Jan Krátký



## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	6
B. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....	6
B.1. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	6
B.2. 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	7
B.3. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.	7
B.4. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů .....	7
C. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	7
D. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5.....	8
E. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY.....	8
F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....	8
F.1 Vymezení zastavěného území .....	9
F.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	9
F.3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	9
F.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění .....	12
F.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod. ....	14
F.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	16
F.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	17
F.8 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 § 5 odst. 1 katastrálního zákona .....	17
F.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	17

F.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro její pořízení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	18
F.11 Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	18
F.12 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt .....	18
F.13 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	18
G. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....	18
H. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....	19
I. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM.....	19
J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	21
K. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA .....	21
K.1. Vyhodnocení záborů ZPF.....	21
K.2. Vyhodnocení záborů PUPFL.....	21
L. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ ROZHODNUTÍ.....	21
M. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK .....	22
PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ.....	22
POUŽITÉ ZKRATKY .....	22

## **OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI:**

O1 Koordinační výkres

1 : 5 000

## **A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Zastupitelstvo městyse Jince přijalo dne 13. července 2022 usnesení, kterým zahájilo pořizování zkráceného procesu změny č. 2 ÚP Jince. Pořizovatel zpracoval Obsah změny, který rozeslal dotčeným orgánům z hlediska ochrany přírody a procesu SEA. Úplné Zadání schválilo ZM dne 21. září 2022. Vyhláškou vyzval pořizovatel DO, sousední obce, občany, oprávněné investory a kraj k vydání stanovisek a nařídil veřejné projednání na den 23. ledna 2023. Také stanovil termín pro podání námitek a připomínek do 30. ledna 2023. K tomuto datu došla 4 stanoviska DO (1 po termínu) a 1 námitka dotčeného vlastníka. Pořizovatel provedl vypořádání stanovisek DO a zaslal pokyny pro nepodstatnou úpravu Návrhu změny dne 17. března 2023. Protože zasláná námitka nevyžaduje věcnou změnu návrhu změny č. 2 a lze akceptovat zasláná stanoviska DO v rozsahu měněných částí změny č. 2, předkládá pořizovatel ke schválení – vydání změny č. 2 ÚP Zastupitelstvem městyse Jince.

## **B. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

### **B.1. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

#### **B.1.1 Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje**

Změna č. 2 územního plánu Jince (dále také změna č. 2 ÚP) je zpracována v souladu s Úplným zněním Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále také PÚR ČR), které je závazné od 1. 9. 2021.

Předmětem změny č. 2 ÚP je pouze dílčí změna využití již dříve vymezené zastavitelné plochy Z10 z bydlení hromadného na bydlení venkovské. Návrh respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména články (14), (16), (19), (20), (24), (28). Správní území městyse Jince není zařazeno do rozvojové oblasti ani rozvojové osy a není dotčeno plochami a koridory vymezenými v PÚR ČR. Dle aktuálního znění PÚR ČR je území městyse zařazeno do SOB9 specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Součástí řešené plochy bydlení budou zahrady u rodinných domů, případně plochy sídelní zeleně u bytových domů, které zajistí přirozenou retenci srážkových vod v místě spadu a omezení odtoku srážkových vod z území.

#### **B.1.2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Změna č. 2 ÚP je zpracována v souladu s požadavky Úplného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, po vydání Aktualizací č. 1, 2, 7 a 6 (dále také ZÚR SK). Zásady územního rozvoje nabyly účinnosti dne 22. 2. 2012; Aktualizace č. 1 nabyly účinnosti dne 26. 8. 2015; Aktualizace č. 2 nabyly účinnosti dne 4. 9. 2018; Aktualizace č. 7 nabyly účinnosti dne 25. 8. 2022; Aktualizace č. 6 nabyly účinnosti dne 3. 11. 2022.

Návrh respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména s články (01), (06) c), (07) a), b). Správní území městyse Jince není zařazeno do rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti. Z ploch a koridorů jsou na území městyse vymezeny prvky ÚSES regionálního významu, kterých se návrh změny č. 2 ÚP nedotýká. Návrh respektuje stanovené podmínky koncepce ochrany a rozvoje hodnot kraje, obecné zásady péče o krajinu a zásady pro krajinu přírodní (P06).

## **B.2. 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 č. 2 ÚP je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Principy koncepce územního plánu Jince se nemění.

Návrh vytváří podmínky pro výstavbu a přiměřený rozvoj území změnou využití již dříve vymezené zastavitelné plochy Z10 z bydlení hromadného BH na bydlení venkovské BV a stanovením podmínky zpracování územní studie pro plochu Z10 pro zajištění vyváženosti a udržitelného rozvoje území městyse Jince. Změna využití plochy Z10 umožní výstavbu rodinných i bytových domů s nižší výškovou hladinou zástavby, která zajistí vhodný přechod mezi vysokopodlažní zástavbou sídliště Zborovská a nízkopodlažní drobnou zástavbou rodinných domů při ulici Pod Královkou a citlivé doplnění obrazu sídla obklopeného CHKO Brdy a Přírodním parkem Hřebeny. Účelným uspořádáním území plochy Z10, které bude řešeno územní studií, je možné dosáhnout obecně prospěšného souladu obecních a soukromých zájmů na rozvoji území.

## **B.3. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Návrh změny č. 2 ÚP byl zpracován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

## **B.4. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů**

Došlá stanoviska DO (MPO, KHS, MO, MŽP a po termínu KÚ koordinované) se akceptují a jejich podmínky jsou splněny. Požadavky Ministerstva obrany na zpracování limitů využití území do návrhu změny č. 2 jsou akceptovány. K ostatním požadavkům MO, které nejsou v rozsahu měněných částí změny č. 2, se nepřihlíží. Lze je uplatnit v rámci další změny ÚP Jince.

## **C. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není zpracováno, neboť Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k Obsahu změny č. 2 ÚP Jince vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 a nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP na životní prostředí (tzv. SEA).

## **D. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5**

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku č.j. 077647/2022/KUSK ze dne 27. 7. 2022 k Obsahu změny č. 2 ÚP Jince vyloučil významný vliv návrhu na lokality soustavy Natura 2000 a nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP na životní prostředí (tzv. SEA).

## **E. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY**

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku č.j. 077647/2022/KUSK ze dne 27. 7. 2022 k Obsahu změny č. 2 ÚP Jince vyloučil významný vliv návrhu na lokality soustavy Natura 2000 a nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP na životní prostředí (tzv. SEA).

## **F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**

Podkladem pro návrh změny č. 2 územního plánu Jince (dále jen změna č. 2 ÚP) je Obsah změny č. 2 ÚP Jince, schválený Zastupitelstvem městyse Jince v souladu s ustanovením § 55a zákona č. 183/2016 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Návrh změny č. 2 ÚP vychází z úplného znění Územní plánu Jince po vydání změny č. 1. Územní plán Jince nabyl účinnosti dne 13. 7. 2019. Změna č. 1 ÚP Jince nabyla účinnosti dne 6. 10. 2022.

Návrh změny č. 2 ÚP obsahuje věcné změny, které se týkají pouze jedné zastavitelné plochy Z10, konkrétně změny využití plochy Z10 z bydlení hromadného BH na bydlení venkovské BV a podmínění rozhodování v ploše Z10, zpracováním územní studie. Podrobné odůvodnění přijatého řešení je uvedeno v kapitolách F.3.2 a F.10.

Vedle věcných změn obsahuje návrh změny č. 2 ÚP také formální úpravy, které se týkají zejména:

- standardizace vybraných částí územního plánu,
- zajištění souladu textové a grafické části ÚP Jince.

Požadavek na zpracování vybraných částí územně plánovací dokumentace, její změny a úplného znění (dále jen standardizace) vyplývá z Obsahu změny č. 2 ÚP Jince. Standardizace stanovuje způsob uspořádání digitálních dat a jednotný vzhled vybraných výkresů. Hlavním důvodem je zajištění lepší srozumitelnosti, snazšího rozhodování v území, koordinace jednotlivých územně plánovacích dokumentací, snazší práce s daty a jejich využití v různých analýzách. Pro standardizaci územních plánů vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj metodický pokyn Standard vybraných částí územního plánu 2019 (dále jen metodika MMR). V rámci zpracování změny č. 2 ÚP byla provedena standardizace ÚP Jince dle tohoto metodického pokynu. Úprava spočívá ve formální změně zejména označení a názvů ploch s rozdílným způsobem využití. U úprav, které vychází ze standardizace, nedochází k věcným změnám vymezení ploch a koridorů, ani podmínek stanovených pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Z toho důvodu jsou v grafické části změny č. 2 ÚP zobrazeny pouze věcné změny, které se týkají zastavitelné plochy Z10. Nové grafické zobrazení ÚP Jince dle metodiky MMR bude součástí Úplného znění ÚP Jince po vydání změny č. 2. Převodní tabulka pro názvy a označení ploch s rozdílným způsobem využití je uvedena v kapitole F.6 Odůvodnění.

Formální úpravy nejsou jednotlivě odůvodněny, protože nejsou předmětem projednávání změny č. 2 ÚP. Jedná se o technické úpravy, nejedná se o změnu věcného obsahu územního plánu.

## F.1 Vymezení zastavěného území

Vymezení zastavěného území se návrhem změny č. 2 ÚP nemění.

## F.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce se návrhem změny č. 2 ÚP nemění. Jedná se pouze o formální úpravu označení plochy s rozdílným způsobem využití dle metodiky MMR.

## F.3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

### F.3.1 Urbanistická koncepce zastavěného území

Koncepce se návrhem změny č. 2 ÚP nemění.

### F.3.2 Vymezení zastavitelných ploch

V souladu se standardizací vybraných částí územního plánu dle metodiky MMR (podrobné odůvodnění v úvodu kapitoly F.) dochází zejména ke změnám:

- označení a názvů ploch s rozdílným způsobem využití,
- označení navržených místních a účelových komunikací,
- označení koridorů dopravní a technické infrastruktury,
- označení ploch územních studií

Jedná se pouze o formální úpravy. Převodní tabulka pro označení a názvy ploch s rozdílným způsobem využití je uvedena v kapitole F.6 Odůvodnění.

V souvislosti s úpravou označení a názvů ploch s rozdílným způsobem využití dle metodiky MMR došlo, z důvodu sjednocení textové a grafické části ÚP, k těmto dalším formálním změnám:

- u plochy Z15 bylo v podmínkách pro využití ploch upraveno dopravní napojení plochy, kdy původně navržená plocha DSm-N3 byla již v průběhu projednávání ÚP Jince vyřazena a není součástí platného znění grafické části ÚP a přehledu navržených místních komunikací v kapitole 4.1.3 textové části ÚP
- u ploch Z31, Z32 a Z33 byly upraveny názvy navržených funkčních využití v souladu s vymezením ploch v grafické části platného znění ÚP a v souladu s označením navrženého funkčního využití v textové části ÚP
- u plochy Z46 byla doplněna chybějící podmínka o stanovení etapizace, která z důvodu formálních změn dle metodiky MMR nemohla být nadále součástí kódu funkčního využití, zajišťuje jednoznačnost ÚP a sjednocení textové části, kdy obdobná podmínka je stanovena u plochy Z1. Znění podmínky vychází ze znění v kapitole 11. výroku.

Jedinou věcnou změnou, která je předmětem projednávání změny č. 2 ÚP, je níže uvedená změna využití zastavitelné plochy Z10 se zdůvodněním přijatého řešení:

Plocha	Původní funkční využití	Navržené funkční využití	Výměra plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
Z10	BH – plochy bydlení v bytových domech	BV – bydlení venkovské	27 253 m <sup>2</sup>	Podrobné odůvodnění návrhu je uvedeno pod tabulkou.

Zdůvodnění změny využití zastavitelné plochy Z10 a vymezení plochy územní studie US3:

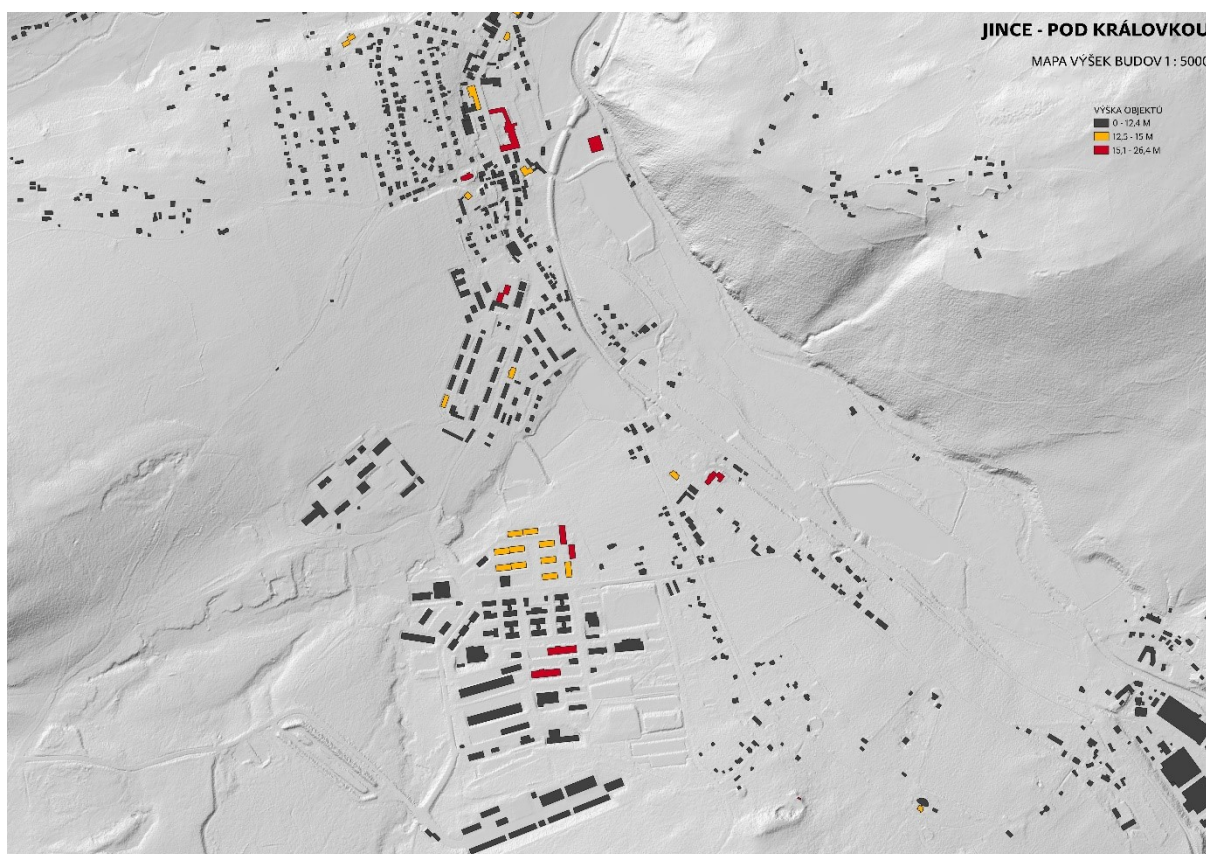
Změna využití plochy Z10 je navržena na základě Obsahu změny č. 2 ÚP Jince schváleného Zastupitelstvem městyse dle ust. § 55a stavebního zákona.

Na plochu Z10 je důležité pohlížet v širším kontextu celého městyse a s přihlédnutím k historickému vývoji. Při práci na změně č. 2 bylo využito mnoha informačních zdrojů, které zahrnují sbírku listin katastru nemovitostí, staré pozemkové knihy, kroniku městyse, archivní fotografie a dálkové pohledy na městys, digitální letecké skeny terénu a budov, poskytnuté ČUZK, vlastní rekognoskační průzkum lokality a studium historických územních a regulačních plánů městyse Jince. Na základě zevrubné analýzy lze konstatovat následující: pozemky jsou v současné době nezastavěné a jsou využívány jako trvalý travní porost. Tak tomu bylo i před více než sto osmdesáti lety, kdy pozemky byly součástí panského statku Královka, který byl součástí Hořovického panství. Toto panství k roku 1839 vlastnil šlechtický rod Wrbnů. Již tehdy byly pozemky zatravněné a využívány pro pastvu, především ovcí. Pozemky a celé panství v období okolo první světové války změnily několik šlechtických majitelů. Již za první republiky byla snaha pozemky po tehdy zaniklém statku Královka zestátnit. K tomu však došlo až po skončení druhé světové války, kdy byl tehdejší majitel z rodu Schaumburg prohlášen v roce 1945 za říšského nepřítele ČSR. Konkrétně parcely v ploše Z10 byly přiděleny několika drobným rolníkům, o čemž je dodnes dochovaný zápis v kronice. Pozemky pak měnily majitele, především v rámci darů a dědických řízení, až je v roce 2004 začala od malých soukromníků vykupovat firma Invest CK z Plzně. Ta je měla v držení krátce a v roce 2010 pozemky přešly na firmu Staveko, která je vlastní dodnes. První plány na zástavbu lokality lze datovat do doby po skončení druhé světové války, kdy vzniklo několik regulačních plánů. Plánované byly nízké rodinné domy a to jen na části plochy. K zástavbě však nikdy nedošlo. Přednost dostala dostavba vojenských kasáren a navazující velkokapacitní sídliště, kde bylo ubytováno mnoho vojáků a obslužného personálu vojenského prostoru.

Co se týče širšího urbanistického kontextu, v Jincích došlo v několika etapách a skocích k výrazným dostavbám urbanistických celků. Stavební dominantou je kostel sv. Mikuláše o výšce věže 24,7 m. Jako první velkou ucelenou akci lze uvažovat výstavbu kasáren ve 30. letech 20. století, kdy jednotlivé budovy mají podlažnost 2NP + podkroví, výška hřebene je max 11,5-12 m. V podobném duchu bylo stavěno na konci 40. let a začátkem 50. let tzv. staré sídliště podél ulice Jana Žižky a Československých dělostřelců, kdy jednotlivé domy mají také podlažnost 2NP + podkroví a výška hřebene šikmé střechy nepřesahuje 11,5 m, výjimečně dosahuje 12,5 m. Ve druhé půlce 20. století a zejména v posledním desetiletí tohoto století narůstá výstavba individuálních rodinných domů, které mají výšku hřebene většinou max 7,5 m, výjimečně až 9 m. Na přelomu 70. a 80. let 20. století došlo poblíž plochy Z10 k výstavbě panelového sídliště Zborovská, o podlažnosti 5 NP a výšce atik cca 13,4-14 m. Tyto budovy svým objemem a uspořádáním nepředstavují v Jincích příklad vhodný následování, na okraj malebného městyse v údolí řeky Litavky, obklopeného táhlými Brdskými vrchy, CHKO Brdy a přírodním parkem Hřebeny, se nehodí a v místě působí cizorodě. Dalším negativním příkladem je dostavba 2 nových bytových domů v lokalitě Zborovská v posledních letech o podlažnosti až 6NP a výšce atiky 15,5 - 18,5 m a samozřejmě zcela necitelný panelový dům v ulici Slunečná o výšce 26,4 m (podlažnost 8NP) z 80. let.

Na základě negativních stavebních precedentů z poslední doby, nadměrného nárůstu počtu obyvatel a dopravní zátěže v lokalitě Královky bylo zastupitelstvem rozhodnuto o nutné a přiměřené úpravě regulace plochy Z10. Změna funkční plochy z BH na BV tak spočívá především v úpravě výškové hladiny, která odpovídá ploše BV (max 2NP + podkroví a max 12 m) a je pro konkrétní plochu mnohem vhodnější. V rámci plochy BV lze stavět jak menší bytové domy, tak rodinné domy ale takové, které se svým objemem a urbanistickým uspořádáním vhodně a citlivě začlenění do okrajové partie Jinců a budou tvořit vhodný přechod mezi panelovým sídlištěm poplatným době vzniku a klidnou rezidenční

čtvrtí podél ulice Pod Královkou. Regulace objemů zcela vychází z dlouhodobých a v minulosti vhodně uplatněných městotvorných regulativů (viz historická kasárna a staré sídliště). Cílem městyse je umožnit výstavbu, ale s jasně danými pravidly. Nová výstavba se nesmí stát zátěží pro krajinný ráz, pro městys a jeho dosavadní obyvatele, viz také velmi negativní a důrazná reakce obyvatel formou petice na plánovanou výstavbu firmy Staveko z roku 2021 (petici proti tak velkému rozsahu zástavby podepsala téměř 1/3 obyvatel městyse). Dle předběžných propočtů bude v lokalitě Z10 po změně č. 2 možné reálně umístit cca 60-80 bytových jednotek, což představuje ještě únosný nárůst vzhledem k okolnímu charakteru zástavby a úzkým připojovacím parametrům navazujících komunikací. Navržená úprava není v místě nijak nová, velmi podobná a možná přísnější regulace platila v lokalitě (pod názvem A12) za doby platnosti předchozího územního plánu mezi roky 2002-2019. Pro pořádek je třeba uvést, že současný majitel většiny parcel v ploše Z10, zapsaný na LV 1327, získal parcely již v roce 2010, tedy v době platnosti původní regulace, která umožňovala výstavbu jen rodinných domů, nebo několika nižších bytových domů. Domníváme se, že v rámci nového územního plánu neměla být lokalita Z10 vymezena jako BH, neboť je pro umístění hromadného velkoobjemového bydlení zcela nevhodná a to z důvodů nedostatečné kapacity sítí a pozemních komunikací, kvůli negativním vlivům vyvolané obslužné dopravy na okolí a v neposlední řadě negativním zásahem do krajinného rázu lokality, zejména z dálkových pohledů. Jedná se o důležitý pohled z ceněné a chráněné Přírodní památky Vinice, nad pravým břehem říčky Litavky. V tomto kontextu se v rámci změny č. 2 jedná o nápravu pochybení.



Obr. 1 Mapa výšek budov

Intenzita využití pozemků (minimální podíl zeleně) je regulována z důvodu zachování akceptovatelného rozsahu nezpevněných propustných ploch v zastavěných územích, zajištění přirozené retenční schopnosti pozemků pro zadržování, vsakování a využívání srážkových vod přímo v místě spadu, zpomalení odtoku srážkových vod z území a zachování příznivého mikroklimatu v sídle.

Podmínka o zpracování územní studie US3 byla změnou č. 2 definována proto, aby byla plocha Z10 řešena komplexně jako celek, včetně všech návazností, vlivů a všech dotčených parcel. S odkazem na §18 a §19 stavebního zákona nelze připustit, aby byly nekoncepčně a přednostně zastavěny jen pozemky jednoho konkrétního majitele a zástavba zbývajících parcel jiných stavebníků, kteří přijdou později, byla efektivně znemožněna nebo podstatně ztížena. Toto není jen teoretická obava, ale reálná situace, kdy majitel pozemků zapsaných na LV 1327 (Staveko) si nechal v roce 2021 zpracovat architektonickou studii pouze na svých pozemcích a navrženým řešením tak znemožnil reálně využít, zastavět a dopravně obsloužit parcely 735/28 a 735/29, které vlastní jiní stavebníci a které jsou součástí plochy Z10. Podmínka US3 nepředstavuje překvapivý, nevhodný či neadekvátní prvek v dotčeném území, neboť již za platnosti předchozího územního plánu mezi lety 2002 až 2019 bylo celé území plochy Z10 (tehdy označené jako plocha A12) podmíněno zpracováním územní studie. V době přípravy aktuálního územního plánu v roce 2019 byla podmínka o územní studii ve verzi pro veřejné projednání také zahrnuta, byla však na základě námitek vlastníka na poslední chvíli nekoncepčně vyškrtuta a podle našeho názoru i nedostatečně odůvodněna. Z tohoto pohledu se jedná o pochybení, které je touto změnou napraveno. Dále uvádíme, že současný majitel, zapsaný na LV 1327, získal parcely v rámci plochy Z10 již v roce 2010, tedy v době platnosti podmínky o nutnosti zpracovat na celou danou plochu územní studii.

### **F.3.3 Vymezení ploch přestavby**

V souladu se standardizací vybraných částí územního plánu dle metodiky MMR dochází ke změnám označení a názvů ploch s rozdílným způsobem využití. Jedná se pouze o formální úpravy. Převodní tabulka pro označení a názvy ploch s rozdílným způsobem využití je uvedena v kapitole F.6 Odůvodnění.

V souvislosti s úpravou označení a názvů ploch s rozdílným způsobem využití dle metodiky MMR došlo k této další formální změně:

- vymezení plochy přestavby P3, která v souladu s metodikou MMR nahrazuje bez věcné změny označení navržené plochy pro místní komunikaci (dříve DSm-N6).

### **F.3.4 Vymezení systému sídelní zeleně**

Dochází pouze k formálním úpravám označení a názvů ploch s rozdílným způsobem využití dle metodiky MMR.

## **F.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

### **F.4.1 Dopravní infrastruktura**

Dochází pouze k formálním úpravám označení ploch a koridorů dopravní infrastruktury, označení a názvů ploch s rozdílným způsobem využití dle metodiky MMR.

Označení navržených místních a účelových komunikací v tabulkách kapitoly 4.1.3 a 4.1.4 výroku bylo třeba dle metodiky MMR nahradit označením zastavitelných ploch či ploch přestavby.

### **F.4.2 Technická infrastruktura**

Dochází pouze k formálním úpravám označení koridoru technické infrastruktury dle metodiky MMR.

### F.4.3 Občanské vybavení veřejné infrastruktury

Dochází pouze k formálním úpravám označení a názvů ploch s rozdílným způsobem využití dle metodiky MMR.

### F.4.4 Veřejná prostranství

Dochází pouze k formálním úpravám označení a názvů ploch s rozdílným způsobem využití dle metodiky MMR.

### F.4.5 Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Změnou č. 2 ÚP se návrh nemění.

### F.4.6. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- LK TSA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz mapový podklad, jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- zájmové území podpovrchového komunikačního vedení včetně jeho ochranného pásma – viz ÚAP – jev 82a. V tomto vymezeném území podléhají veškeré zemní práce vydání závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- objekty důležité pro obranu státu včetně zájmových území objektů důležitých pro obranu státu a ochranných pásem objektů důležitých pro obranu státu (dle ÚAP jev 107). Jedná se o zájmová území objektů důležitých pro obranu státu, ve kterém (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č.

183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) lze umístit a povolit stavbu spojenou s prováděním zemních prací jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany.

## **F.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.**

### **F.5.1 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití**

Dle metodiky MMR dochází k formálním úpravám označení a názvů ploch s rozdílným způsobem využití a označení nadregionálních biokoridorů.

V souladu s Metodikou MMR bylo dále nutné navrženým plochám v krajině vymezeným dosud jen v grafické části ÚP přiřadit kód Kx, který identifikuje jednotlivé plochy změn v krajině a doplnit přehled ploch K do textové části ÚP. Jedná se pouze o formální úpravu. Navržené funkční využití i rozsah ploch se změnou č. 2 nemění.

<b>ČÍSLO</b>	<b>POPIS (rozsah ploch RZV neměněn, parcelní čísla uvedena pro orientaci)</b>
K1	Plocha MN.r (návrh) na parcelách 1451, 1452, 1453 v k.ú. Jince
K2	Plocha AL (návrh) zasahující na parcely 912/1, 912/2, 912/3, 925/1, 925/2, 925/3, 925/7, 925/8, 925/9, 925/10 v k.ú. Jince
K3	Plocha MN.r (návrh) zasahující m.j. na parcely 697/2, 730/1, 732/1, 732/2, 732/3, 733/1, 733/2, 734/1, 734/3, 734/4, 734/5, 734/11, 735/24 v k.ú. Jince
K4	Plocha MN.r (návrh) zasahující m.j. na parcely 694/5, 698/1, 698/4, 698/6, 704/1, 705/3, 705/4, 705/7, 735/34 v k.ú. Jince
K5	Plocha MN.r (návrh) zasahující m.j. na parcely 694/2, 694/6, 694/7, 694/8, 694/10, 695/3, 1368/5, 1375/1, 1375/9, 1375/10, 1375/11, 1375/14, 1375/16, 1375/17, 1375/18 v k.ú. Jince
K6	Plocha AL (návrh) zasahující na parcely 1681, 1683, 1684 v k.ú. Jince
K7	Plocha AL (návrh) zasahující na parcely 11341/22, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1694, 1702 v k.ú. Jince

ČÍSLO	POPIS (rozsah ploch RZV neměněn, parcelní čísla uvedena pro orientaci)
K8	Plocha AL (návrh) zasahující na parcely 1640, 1641, 1642, 1644, 1645, 1646 v k.ú. Jince
K9	Plocha AL (návrh) na parcele 432/3 v k.ú. Jince
K10	Plocha MN.z (návrh) na parcelách 1098/4, 1098/5, 1099/1 v k.ú. Jince
K11	Plocha MN.p (návrh) zasahující na parcely 1533, 1534 v k.ú. Jince
K12	Plocha MN.p (návrh) zasahující na parcely 1607, 1609, 1611, 1616, 1617, 1619, 1621, 1622, 1623 v k.ú. Jince
K13	Plocha MN.p (návrh) zasahující na parcely 1607, 1608, 1616, 1617, 1619 v k.ú. Jince
K14	Plocha AL (návrh) zasahující na parcely 1586, 1587, 1588, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596 v k.ú. Jince
K15	Plocha MN.p (návrh) zasahující na parcely 1542, 1543 v k.ú. Jince
K16	Plocha AL (návrh) na parcele 1506 v k.ú. Jince
K17	Plochy AL (návrh) a MN.p (návrh) na parcelách 1494, 1502 v k.ú. Jince
K18	Plochy AL (návrh) a MN.p (návrh) na parcelách 1486, 1487 v k.ú. Jince
K19	Plocha MN.p (návrh) zasahující na parcely 77, 78/13, 78/14, 78/15 v k.ú. Rejkovice
K20	Plocha WT (návrh) zasahující na parcely 74, 75/1, 75/2 v k.ú. Rejkovice
K21	Plocha MN.z (návrh) zasahující na parcely 190, 192/2, 194/3, 199/2 v k.ú. Rejkovice
K22	Plocha AL (návrh) zasahující na parcely 281/3, 281/6, 286/5 v k.ú. Rejkovice

### F.5.2 Návrh územního systému ekologické stability (ÚSES), vymezení ploch pro ÚSES

V souladu s metodikou MMR dochází pouze k formálním úpravám označení nadregionálních biokoridorů v tabulce.

### F.5.3 Prostupnost krajiny

Změnou č. 2 ÚP se návrh nemění.

### F.5.4 Protierozní opatření, ochrana před povodněmi

Dochází pouze k formálním úpravám označení a názvů ploch s rozdílným způsobem využití dle metodiky MMR.

### F.5.5 Rekreace

Dle metodiky MMR dochází pouze k formálním úpravám označení ploch s rozdílným způsobem využití a ploch změn v krajině (K) viz odůvodnění v kapitole F.5.1.

### F.5.6 Dobývání ložisek nerostných surovin

Změnou č. 2 ÚP se návrh nemění.

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

Změnou č. 2 ÚP dochází k formálním úpravám označení a názvů ploch s rozdílným způsobem využití, které vyplývají ze standardizace vybraných částí územního plánu dle metodiky MMR (podrobné odůvodnění v úvodu kapitoly F.).

Prevední tabulka pro názvy a označení ploch s rozdílným způsobem využití:

Platný ÚP Jince po vydání změny č. 1	Změna č. 2 a Úplné znění ÚP Jince po vydání Změny č. 2 (metodika MMR 2019)
BH – plochy bydlení v bytových domech	BH – bydlení hromadné
BV – plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	BV – bydlení venkovské
BVo – plochy bydlení v rodinných domech - venkovské s ochranným režimem	BV.0 – bydlení venkovské s ochranným režimem
SV – plochy smíšené obytné - venkovské	SV – smíšené obytné venkovské
SC - plochy smíšené obytné - v centrech měst	SC – smíšené obytné centrální
OV - plochy občanského vybavení	OV – občanské vybavení veřejné
OS - plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	OS – občanské vybavení - sport
OH - plochy občanského vybavení - hřbitovy	OH – občanské vybavení - hřbitovy
RI - plochy rekreace - plochy staveb pro individuální rekreaci	RI – rekreace individuální
PV - plochy veřejných prostranství	PP – vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch
ZV - plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	PZ - vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně
ZS - plochy zeleně - soukromá a vyhrazená	ZZ – zeleň – zahrady a sady
ZO - plochy zeleně - ochranná a izolační	ZO - zeleň ochranná a izolační
ZP - plochy zeleně - přírodního charakteru	ZP – zeleň přírodního charakteru
VL - plochy výroby a skladování - lehký průmysl	VL – výroba lehká
VZ - plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	VZ – výroba zemědělská a lesnická
X - plochy specifické - území Armády ČR	XZ – specifické zvláštního určení
TI - plochy technické infrastruktury	TW – vodní hospodářství
	TE – energetika
	TS – spoje, elektronické komunikace
	TO – nakládání s odpady
Tlx - plochy technické infrastruktury - území CHKO	TX – technická infrastruktura jiná
DS - plochy dopravní infrastruktury - silniční	DS – doprava silniční

Platný ÚP Jince po vydání změny č. 1	Změna č. 2 a Úplné znění ÚP Jince po vydání Změny č. 2 (metodika MMR 2019)
D <sub>Sm</sub> - plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	DS.1 – doprava silniční – místní komunikace
D <sub>Sú</sub> - plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace	DS.2 – doprava silniční – účelové komunikace
D <sub>Z</sub> - plochy dopravní infrastruktury - železniční	DD – doprava drážní
W - plochy vodní a vodohospodářské	WT – vodní plochy a toky
N <sub>Zo</sub> - plochy zemědělské - orná půda	AP – pole
N <sub>Zt</sub> - plochy zemědělské - trvalé travní porosty	AL – louky a pastviny
N <sub>L</sub> - plochy lesní - pozemky určené k plnění funkcí lesa	LE - lesní
N <sub>Sp</sub> - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní	MN.p – smíšené nezastavěného území – přírodní
N <sub>Sr</sub> - plochy smíšené nezastavěného území - rekreační	MN.r - smíšené nezastavěného území – rekreace
N <sub>Sz</sub> - plochy smíšené nezastavěného území - zemědělské	MN.z - smíšené nezastavěného území – zemědělské
N <sub>Spx</sub> - plochy přírodní - území CHKO	NP – přírodní

V souvislosti s přechodem ÚP na standard vybraných částí územních plánů dle metodiky MMR bylo třeba doplnit podmínky u ploch s rozdílným způsobem využití, které vznikly podrobnějším členěním ploch. Jedná se o plochy technické infrastruktury, které jsou nově členěny na TW - vodní hospodářství, TE – energetiku, TS – spoje, elektronické komunikace a TO - nakládání s odpady. Stanovené podmínky využití vychází z platného ÚP Jince.

V kapitole 6.2.6 byla označení navržených ploch smíšených nezastavěného území – rekreačních nahrazena v souladu s metodikou MMR označením ploch změn v krajině (K) viz odůvodnění v kapitole F.5.1.

### **F.7 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**

V souladu se standardizací územních plánů dle metodiky MMR (podrobné odůvodnění v úvodu kapitoly F.) dochází pouze k formálním úpravám označení ploch a koridorů, označení a názvů ploch s rozdílným způsobem využití.

### **F.8 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 § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

Dle metodiky MMR dochází pouze k formálním úpravám označení ploch s rozdílným způsobem využití.

### **F.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

### **F.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro její pořízení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

V souladu se standardizací vybraných částí územního plánu dle metodiky MMR (podrobné odůvodnění v úvodu kapitoly F.) dochází ke změnám:

- označení ploch územních studií
- označení a názvů ploch s rozdílným způsobem využití,

Jedná se pouze o formální úpravy. Převodní tabulka pro označení a názvy ploch s rozdílným způsobem využití je uvedena v kapitole F.6 Odůvodnění.

V souladu s Obsahem změny č. 2 ÚP Jince je pro zastavitelnou plochu Z10 stanovena podmínka zpracování územní studie. Podrobné odůvodnění je uvedeno u zdůvodnění změn plochy Z10 v kapitole F.3.2.

### **F.11 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Dle metodiky MMR dochází pouze k formálním úpravám označení a názvů ploch s rozdílným způsobem využití.

### **F.12 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

Změnou č. 2 ÚP se návrh nemění.

### **F.13 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Z výčtu údajů jsou vypuštěny ty, které se týkají odůvodnění ÚP, jelikož se jedná o počty listů a výkresů územního plánu. Součástí úplného znění územního plánu jsou pak jen závazná textová a grafická část územního plánu a z odůvodnění pouze koordinační výkres.

## **G. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Předmětem změny č. 2 ÚP je změna využití zastavitelné plochy Z10 z bydlení hromadného BH na bydlení venkovské BV a stanovení podmínky zpracování územní studie pro plochu Z10. Plocha Z10 byla vymezena již platným ÚP Jince a potvrzena vydáním tohoto ÚP. Změna č. 2 ÚP nevymezuje nové zastavitelné plochy.

## H. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Předmětem změny č. 2 ÚP je změna využití zastavitelné plochy Z10 z bydlení hromadného BH na bydlení venkovské BV, která nemá vliv na širší vztahy v území.

## I. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

Změna č. 2 územního plánu Jince je zpracována na základě Obsahu změny č. 2 ÚP Jince schváleného Zastupitelstvem městyse usnesením č. 8 dne 21. 9. 2022.

**a) 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; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na**

**1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

Návrh respektuje a nemění základní principy urbanistické koncepce ÚP Jince.

Požadavky vyplývající z PÚR ČR

Návrh respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Vyhodnocení souladu s PÚR ČR je uvedeno v kapitole B.1.1 Odůvodnění.

Požadavky vyplývající z ÚPD vydané krajem

Změna č. 2 ÚP je navržena v souladu se ZÚR SK. Vyhodnocení je uvedeno v kapitole B.1.2 Odůvodnění.

Návrh změny č. 2 ÚP nemá vliv na širší vztahy v území.

Požadavky vyplývající z ÚAP a doplňujících P+R

Limity využití území, které vyplývají z 5. úplné aktualizace ÚAP ORP Příbram, jsou respektovány a zobrazeny v koordinačním výkrese.

Požadavky na ochranu hodnot území

Změna využití zastavitelné plochy Z10 z bydlení hromadného BH na bydlení venkovské BV, která je předmětem změny č. 2 ÚP, nenarušuje hodnoty území, naopak posiluje zejména kulturní hodnoty. Plocha Z10 se nachází na půdách IV. třídy ochrany. Změna využití plochy Z10 nepředstavuje nový zábor ZPF, ten byl pro plochu Z10 vyhodnocen již v rámci ÚP Jince a potvrzen vydáním tohoto ÚP.

Změna č. 2 ÚP respektuje a nemění principy urbanistické koncepce.

**2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**

Principy koncepce veřejné infrastruktury jsou respektovány a nemění se. Návrh respektuje podmínky pro obsluhu a napojení plochy Z10 na dopravní a technickou infrastrukturu, které budou, včetně případných opatření na navazujících komunikacích, podrobně řešeny v rámci stanovené územní studie.

- 3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

Koncepce uspořádání krajiny se nemění.

- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Plochy a koridory územních rezerv nejsou vymezeny.

- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Nové veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace nejsou vymezeny.

- d) 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**

Změna č. 2 vymezuje plochu Z10, ve které bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

- e) případný požadavek na zpracování variant řešení**

Varianty řešení nejsou navrženy.

- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Dokumentace změny č. 2 ÚP je zpracována a odevzdána v souladu s požadavky Obsahu změny č. 2 ÚP Jince, s výjimkou grafické části odůvodnění, kdy byl zpracován pouze koordinační výkres. Změna využití plochy Z10, která je předmětem změny č. 2 ÚP, nemá vliv na širší vztahy v území, proto nebyl zpracován výkres širších vztahů. Změna využití zastavitelné plochy Z10, vymezené již v platném ÚP Jince, nepředstavuje nový zábor ZPF, proto nebyl zpracován výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

- g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území není zpracováno, neboť Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k Obsahu změny č. 2 ÚP Jince vyloučil významný vliv na lokality soustavy Natura 2000 a nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP na životní prostředí (tzv. SEA).

#### **Podnět 1 pro změnu č. 2 ÚP Jince**

1. Městys Jince – Změna č. 2 ÚP je zpracována v souladu s Obsahem změny č. 2 územního plánu Jince schváleným Zastupitelstvem městyse. Požadavek na změnu využití plochy Z10 z bydlení hromadného BH na bydlení venkovské BV a podmínění plochy Z10 zpracováním územní studie byl splněn. Podrobné odůvodnění záměru je uvedeno v kapitole F.3.2 a F.10.

## **J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODSŤ. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Změna č. 2 ÚP nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje.

## **K. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**

### **K.1. Vyhodnocení záborů ZPF**

Předmětem změny č. 2 ÚP je dílčí změna využití zastavitelné plochy Z10 z bydlení hromadného BH na bydlení venkovské BV, která není spojena s novým zábořem ZPF. Předpokládaný zábor ZPF vyhodnocený pro zastavitelnou plochu Z10 již v platném ÚP Jince a potvrzený vydáním tohoto ÚP se změnou č. 2 nemění.

### **K.2. Vyhodnocení záborů PUPFL**

Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou návrhem změny č. 2 ÚP dotčeny.

## **L. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ ROZHODNUTÍ**

Dne 30. ledna 2023 došla v termínu námitka dotčeného vlastníky nemovitosti:

**Podatel:** STAVEKO, spol. s r.o., Zdabořská 24, 261 01 Příbram, zast. Ing. Jiří Karpíšek

**Adresát:** Úřad městyse Jince, Čsl. dělostřelců 172, 262 23 Jince, dat. schránka: gewb4e4

Parcelní čísla ve vlastnictví podatele dotčené změnou: 735/6,735/5,735/1,698/6 zapsané na LV 1327 pro katastrální území Jince

**Nesouhlasíme s návrhem změny a principem pořízení územní studie pouze na území označované jako Z10.**

Vzhledem k tomu, že dochází k významnému snížení kapacity pozemku v náš neprospěch, požadujeme, aby bylo sloučeno území označované jako Z10 a Z9 tak, aby odpovídalo majetkové držbě. Na takto vzniklé jedné funkční ploše bude možno zpracovat smysluplnou územní studii, která může lépe reagovat na podmínky místa a navrhnout kvalitní koncepční řešení ve všech parametrech.

Požadujeme, abychom byli aktivně zváni k přípravě zadání územní studie, případně se rádi staneme prostřednictvím našeho odborného zástupce členem pracovní skupiny.

**Námitce LZE částečně vyhovět.**

**Odůvodnění:** Musíme ctít zadání a zadání hovoří **pouze o změně v rámci plochy Z10** a neumožňuje provádět faktické změny v ploše Z09, či v jiných plochách. Ani majitel se v rámci změny č. 2 nemůže vyjadřovat k ploše Z09, která se změnou nemění. Souhlasíme však s majitelem, že dává smysl, aby plochy Z09 a Z10 byly pojety komplexně a vyřešeny v rámci jedné společné studie. Tomu však není územním plánem či jeho změnou bráněno. Již obecné zadání pro ÚS3 na str. 66 srovnávacího textu požaduje, aby byla plocha Z10 **řešena kompozičně provázaně s okolním** a aby byly řešeny dopravní vazby v přilehlých komunikacích. To jinými slovy znamená, že v rámci územní studie ÚS3 se bude třeba zabývat i územím plochy Z09 a širšími vztahy. Přizvání k tvorbě Zadání ÚS3 je jistě vítáno a úřad městyse ho zajistí.

**M. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

Připomínka sousedních obcí, oprávněného investora (§ 39 odst. 2) ani zástupce veřejnosti (§ 23 odst. 2 a 4) nedošla.

**PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ**

Textová část Úplného znění územního plánu Jince po vydání změny č. 1 s vyznačením změn tvoří samostatnou přílohu Odůvodnění změny č. 2 ÚP.

**POUŽITÉ ZKRATKY**

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
DO	dotčený orgán
k.ú.	katastrální území
KHS	Krajská hygienická stanice
KÚ	Krajský úřad
MMR	Ministerstvo místního rozvoje
MO	Ministerstvo obrany
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
ORP	obec s rozšířenou působností
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky v platném znění
RD	rodinný dům
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZM	Zastupitelstvo městyse
Změna č. 2 ÚP	Změna č. 2 územního plánu Jince
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění